



LANNION-TRÉGOR  
COMMUNAUTÉ  
LANNUON-TREGER  
KUMUNIEZH

# MODIFICATION n° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE PLESTIN-LES-GRÈVES

Note afférente à l'enquête  
publique

TABLE DES MATIERES

1/ Les textes régissant l'enquête publique ..... 2

2/ L'enquête publique dans la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de Plestin-les-Grèves..... 5

3/ L'impact de l'enquête publique sur la modification du Plan Local d'Urbanisme de Plestin-les-Grèves..... 5

4/ Autorité compétente pour prendre les décisions d'approbation..... 6

5/ Coordonnées du maitre d'ouvrage ..... 6

6/ Objet de l'enquête publique et composition du dossier soumis à enquête publique..... 6

7/ Présentation synthétique du dossier de Modification du Plan Local d'Urbanisme de Plestin-les-Grèves..... 8

    7.1. Site concerné ..... 8

    7.2. Etat initial de l'environnement ..... 10

    7.3. incidences de l'ouverture à l'urbanisation sur le PLU ..... 18

    7.4. Incidences environnementales ..... 24

    7.5. Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme, les plans et programmes..... 29

8. Compléments apportés au dossier suite à l'avis délibéré de l'autorité environnementale du 7 novembre 2024 ..... 31

## 1 / LES TEXTES REGISSANT L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique relative à la modification du Plan Local d'Urbanisme de Plestin-les-Grèves est organisée dans le respect des chapitres III du titre II livres premiers de la partie législative et de la partie réglementaire du Code de l'Environnement sur les enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

Une partie des articles de ces chapitres est reproduite ci-dessous :

### **Durée de l'enquête**

Art. L. 123-9. – La durée de l'enquête publique est fixée par l'autorité compétente chargée de l'ouvrir et de l'organiser. Elle ne peut être inférieure à trente jours pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale.

La durée de l'enquête peut être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale.

Par décision motivée, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut prolonger l'enquête pour une durée maximale de quinze jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête. Cette décision est portée à la connaissance du public, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête, dans les conditions prévues au I de l'article L. 123-10.

### **Organisation de l'enquête**

Art. R. 123-9

I. - L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête précise par arrêté les informations mentionnées à l'article L. 123-10, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et après concertation avec le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête. Cet arrêté précise notamment :

1° Concernant l'objet de l'enquête, les caractéristiques principales du projet, plan ou programme ainsi que l'identité de la ou des personnes responsables du projet, plan ou programme ou de l'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées ;

2° En cas de pluralité de lieux d'enquête, le siège de l'enquête, où toute correspondance postale relative à l'enquête peut être adressée au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête ;

3° L'adresse du site internet comportant un registre dématérialisé sécurisé auxquelles le public peut transmettre ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête. En l'absence de registre dématérialisé, l'arrêté indique l'adresse électronique à laquelle le public peut transmettre ses observations et propositions ;

4° Les lieux, jours et heures où le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête, représentée par un ou plusieurs de ses membres, se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations ;

5° Le cas échéant, la date et le lieu des réunions d'information et d'échange envisagées ;

6° La durée, le ou les lieux, ainsi que le ou les sites internet où à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ;

7° L'information selon laquelle, le cas échéant, le dossier d'enquête publique est transmis à un autre Etat, membre de l'Union européenne ou partie à la convention sur l'évaluation de l'impact sur l'environnement dans un contexte transfrontière, signée à Espoo le 25 février 1991, sur le territoire duquel le projet est susceptible d'avoir des incidences notables ;

8° L'arrêté d'ouverture de l'enquête précise, s'il y a lieu, les coordonnées de chaque maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable des différents éléments du ou des projets, plans ou programmes soumis à enquête.

II. - Un dossier d'enquête publique est disponible en support papier au minimum au siège de l'enquête publique.

Ce dossier est également disponible depuis le site internet mentionné au II de l'article R. 123-11.

### **Observations, propositions et contre-propositions du public**

Art. R. 123-13. – I. - Pendant la durée de l'enquête, le public peut consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête, établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête, tenu à sa disposition dans chaque lieu d'enquête ou sur le registre dématérialisé si celui-ci est mis en place.

En outre, les observations et propositions écrites et orales du public sont également reçues par le commissaire enquêteur ou par un membre de la commission d'enquête, aux lieux, jours et heures qui auront été fixés et annoncés dans les conditions prévues aux articles R. 123-9 à R. 123-11.

Les observations et propositions du public peuvent également être adressées par voie postale ou par courrier électronique au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête.

II. - Les observations et propositions du public transmises par voie postale, ainsi que les observations écrites mentionnées au deuxième alinéa du I, sont consultables au siège de l'enquête. Pour les enquêtes publiques dont l'avis d'ouverture est publié à compter du 1er mars 2018, ces observations et propositions sont consultables sur le site internet mentionné au II de l'article R. 123-11.

Les observations et propositions du public transmises par voie électronique sont consultables sur le registre dématérialisé ou, s'il n'est pas mis en place, sur le site internet mentionné au II de l'article R. 123-11 dans les meilleurs délais.

Les observations et propositions du public sont communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

### **Rapport et conclusions**

Art. R. 123-19. – Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.

Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, plan ou programme, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet, plan ou programme en réponse aux observations du public.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête consigne, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmet à l'autorité compétente pour organiser l'enquête l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif.

Si, dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur n'a pas remis son rapport et ses conclusions motivées, ni présenté à l'autorité compétente pour organiser l'enquête, conformément à la faculté qui lui est octroyée à l'article L. 123-15, une demande motivée de report de ce délai, il est fait application des dispositions du quatrième alinéa de l'article L. 123-15.

Art. R. 123-20. – A la réception des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, l'autorité compétente pour organiser l'enquête, lorsqu'elle constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure, peut en informer le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui dans un délai de quinze jours, par lettre d'observation.

Si l'insuffisance ou le défaut de motivation est avéré, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue, dispose de quinze jours pour demander au commissaire enquêteur ou à la commission d'enquête de compléter ses conclusions. Il en informe simultanément l'autorité compétente. En l'absence d'intervention de la part du président du tribunal administratif ou du conseiller qu'il délègue dans ce délai de quinze jours, la demande est réputée rejetée. La décision du président du tribunal administratif ou du conseiller qu'il délègue n'est pas susceptible de recours.

Dans un délai de quinze jours à compter de la réception des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue peut également intervenir de sa propre initiative auprès de son auteur pour qu'il les complète, lorsqu'il constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure. Il en informe l'autorité compétente.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête est tenu de remettre ses conclusions complétées à l'autorité compétente pour organiser l'enquête et au président du tribunal administratif dans un délai de quinze jours.

Art. R. 123-21. – L'autorité compétente pour organiser l'enquête adresse, dès leur réception, copie du rapport et des conclusions au responsable du projet, plan ou programme.

Copie du rapport et des conclusions est également adressée à la mairie de chacune des communes où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné pour y être sans délai tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

L'autorité compétente pour organiser l'enquête publie le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête sur le site internet où a été publié l'avis mentionné au I de l'article R. 123-11 et le tient à la disposition du public pendant un an.

## 2/ L'ENQUETE PUBLIQUE DANS LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE PLESTIN-LES-GREVES

La procédure de modification du PLU s'organise en plusieurs étapes successives :

- 1/ Arrêté du président de Lannion-Trégor Communauté
- 2/ Délibération du Conseil Communautaire du 26 septembre 2023 justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Kergado au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.
- 3/ Élaboration du projet de modification
- 4/ Transmission du dossier à l'autorité environnementale pour examen au cas par cas.
- 5/ Intégration d'une évaluation environnementale au dossier suite à l'avis n°2024ACB38 du 3 juin 2024 de l'autorité environnementale
- 6/ Transmission du dossier avec évaluation environnementale à l'autorité environnementale pour avis.
- 7 / Notification du projet au préfet et autres personnes publiques associées
- 8 / Enquête publique
- 9/ Approbation de la modification par délibération de l'organe délibérant de Lannion-Trégor Communauté (après modifications éventuelles apportées au projet en fonction des avis des personnes publiques associées et du rapport du commissaire enquêteur et avis du conseil municipal de Plestin-les-Grèves).
- 10/ La modification sera applicable dès l'accomplissement des mesures de publicité prévues par le Code de l'Urbanisme. La totalité du dossier approuvé est transmis au Préfet, pour l'exercice du contrôle de légalité. Le Préfet dispose de deux mois pour exercer le contrôle de légalité et émettre d'éventuelles observations.

## 3/ L'IMPACT DE L'ENQUETE PUBLIQUE SUR LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE PLESTIN-LES-GREVES

A l'issue de l'enquête publique, la commissaire-enquêtrice rend son rapport et ses conclusions. Lannion-Trégor Communauté examinera ensuite les avis formulés par les Personnes Publiques Associées d'une part et l'avis de la commissaire-enquêtrice sur les observations émises par le public d'autre part.

Cet examen entraînera potentiellement des modifications du projet afin :

- De prendre en compte les avis des Personnes Publiques Associées,
- De prendre en compte les observations du public et de la commissaire-enquêtrice, notamment :
  - Lorsqu'elles permettent de rectifier des erreurs et des oublis,
  - Lorsqu'elles répondent à l'intérêt général,
  - Lorsqu'elles respectent l'économie générale du PLU.

Le Conseil Communautaire, après avis du conseil municipal de Plestin-les-Grèves, se prononcera par délibération sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, soit en l'état, soit corrigée ou complétée pour tenir compte d'éventuelles remarques formulées par les Personnes Publiques Associées ou lors de l'enquête publique.

#### 4/ AUTORITE COMPETENTE POUR PRENDRE LES DECISIONS D'APPROBATION

Au terme de l'enquête publique réalisée, la modification du PLU sera approuvée par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à savoir Lannion-Trégor Communauté.

#### 5/ COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

Les coordonnées du maitre d'ouvrage sont les suivantes :

Lannion-Trégor Communauté  
1 rue Monge  
CS10761  
22307 Lannion cedex  
Tel : 03.96.05.09.00

Les informations relatives au dossier peuvent être demandées au service planification en charge du suivi du dossier : [pluih@lannion-tregor.com](mailto:pluih@lannion-tregor.com)

#### 6/ OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique porte sur le projet de modification du PLU de Plestin-les-Grèves visant à ouvrir à l'urbanisation la zone à urbaniser 2AU de Kergado, impliquant l'évolution des règlements graphique et écrit et la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur ce secteur pour encadrer le projet futur.



Localisation de la zone 2AU concernée par la procédure de modification sur le territoire communal (fond de plan Géoportail)

Le dossier soumis à enquête publique comporte le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de Plestin-les-Grèves, l'avis de l'autorité environnementale ainsi que les avis des Personnes Publiques Associées sur le projet, les pièces administratives liées à la procédure et la présente note afférente à l'enquête publique. Ces différentes pièces sont décrites dans le tableau ci-après :

|                                  |  |  |                             |  |                                  |  |                           |   |
|----------------------------------|--|--|-----------------------------|--|----------------------------------|--|---------------------------|---|
| 1                                | <b>Pièces administratives</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Arrêté du 15 septembre 2023 du président engageant la procédure</li> <li>• Délibération du 26 septembre 2023 justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones</li> <li>• Délibération déterminant les modalités de concertation et des objectifs poursuivis du 25 juin 2024</li> <li>• Délibération du 17 décembre 2024 dressant le bilan de la concertation</li> <li>• Arrêté du 30 décembre 2024 du président de prescription de l'enquête publique</li> </ul>  |                             |  |                                  |  |                           |   |
| 2                                | <b>Note afférente à l'enquête publique</b>   |  |                             |  |                                  |  |                           |   |
| 3                                | <b>Dossier de modification du PLU</b>  | <table border="1"> <tr> <td data-bbox="475 904 874 990">2.1. Notice de Présentation</td> <td data-bbox="874 904 1444 990"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="475 990 874 1155">2.2. Evolution des pièces du PLU</td> <td data-bbox="874 990 1444 1155"> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Evolution du règlement graphique</li> <li>• Evolution du règlement écrit</li> <li>• Evolution des orientations d'aménagement et de programmation</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="475 1155 874 1254">3.3 Examen au cas par cas</td> <td data-bbox="874 1155 1444 1254"> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Documents graphiques de localisation</li> <li>• Auto-évaluation</li> </ul> </td> </tr> </table> | 2.1. Notice de Présentation |  | 2.2. Evolution des pièces du PLU | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Evolution du règlement graphique</li> <li>• Evolution du règlement écrit</li> <li>• Evolution des orientations d'aménagement et de programmation</li> </ul> | 3.3 Examen au cas par cas | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Documents graphiques de localisation</li> <li>• Auto-évaluation</li> </ul> |
| 2.1. Notice de Présentation      |  |  |                             |  |                                  |  |                           |   |
| 2.2. Evolution des pièces du PLU | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Evolution du règlement graphique</li> <li>• Evolution du règlement écrit</li> <li>• Evolution des orientations d'aménagement et de programmation</li> </ul> |  |                             |  |                                  |  |                           |   |
| 3.3 Examen au cas par cas        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Documents graphiques de localisation</li> <li>• Auto-évaluation</li> </ul>  |  |                             |  |                                  |  |                           |   |
| 4                                | <b>Avis</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Avis délibéré de la Mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne du 7 novembre 2024</li> <li>• Avis de la Chambre du Commerce et de l'Industrie des Côtes d'Armor</li> <li>• Avis de la Région</li> <li>• Avis de la CNPF</li> <li>• Avis de la DDTM</li> <li>• Avis du CD</li> <li>• Liste des personnes publiques associées ayant reçu le projet de modification pour avis</li> </ul>  |                             |  |                                  |  |                           |   |

## 7/ PRESENTATION SYNTHETIQUE DU DOSSIER DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE PLESTIN-LES-GREVES

NB : Une notice de présentation plus détaillée est consultable dans le dossier de modification du PLU.

### 7.1. SITE CONCERNE

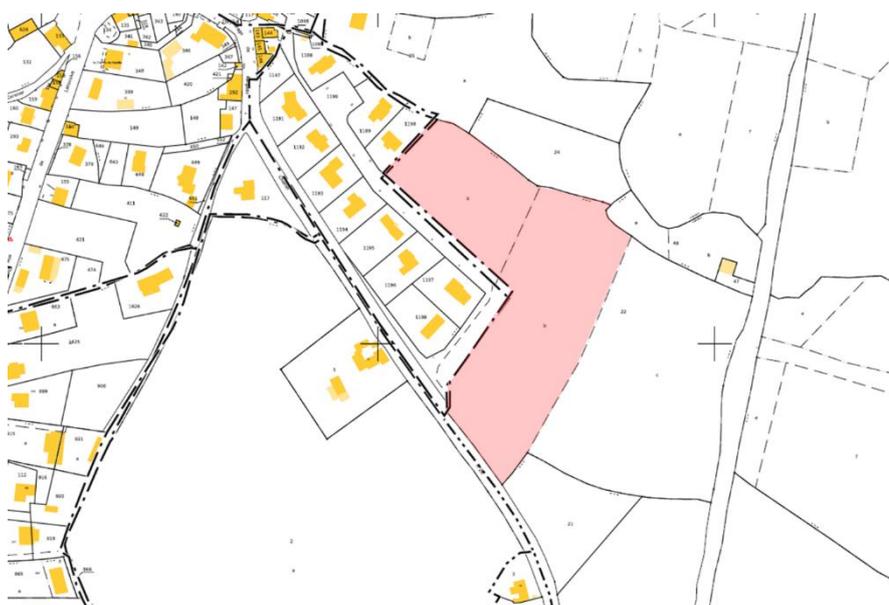
La zone 2AU se situe au sud-est de l'agglomération de Plestin-les-Grèves, à moins de 500m du centre-bourg.



Environnement de la zone 2AU de Kergado

Elle est composée des subdivisions fiscales a et b de la parcelle YC22. Elle présente une surface de 1,4 ha.

Le site appartient à la commune de Plestin-les-Grèves. Il correspond à d'anciens terrains de cultures agricoles, qui ne sont plus exploitées depuis plus de 5 ans. Il est actuellement occupé par une prairie spontanée et comporte plusieurs haies et talus bocagers.



Emprise cadastrale de la zone 2AU (source : cadastre.gouv.fr)



*Vue aérienne de la zone (vue aérienne Géoportail)*



*Vue de la partie ouest du site depuis le nord de la haie centrale*



*Vue de la partie est du site depuis le nord de la haie centrale*



*Vue de la partie est du site depuis la rue du lotissement de Kergado*



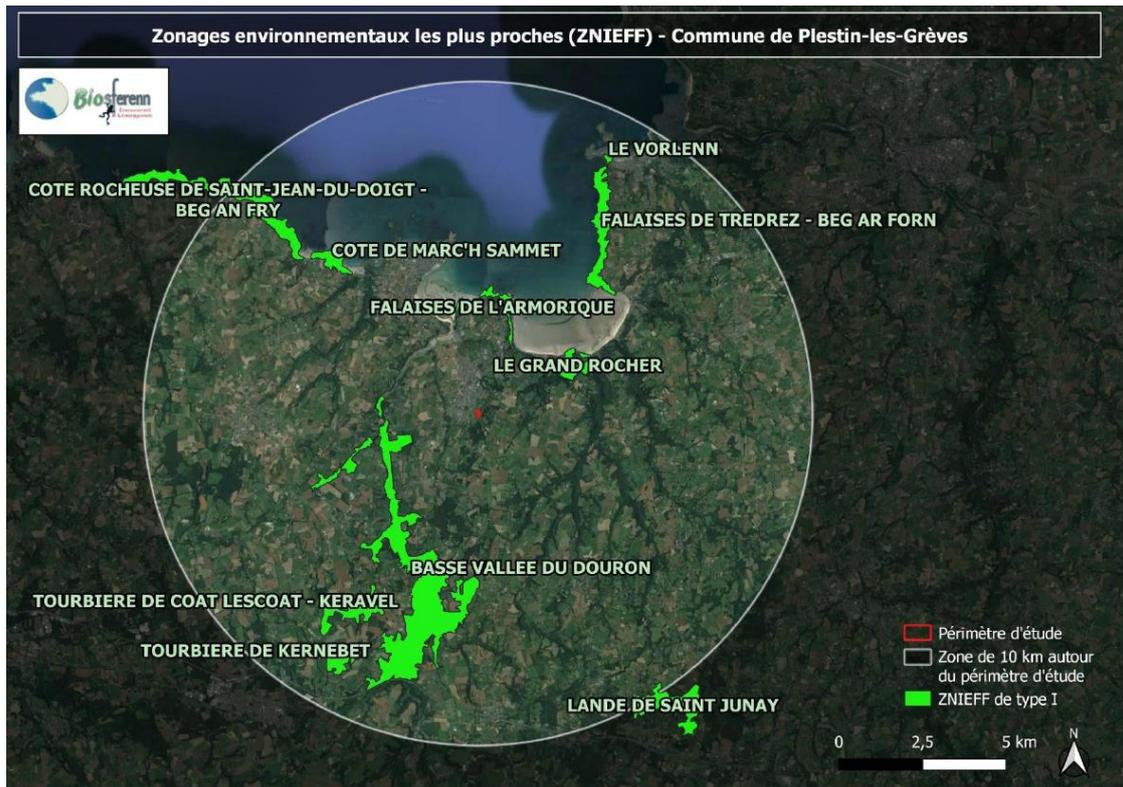
*Vue de la partie ouest du site depuis la rue du lotissement de Kergado*

Le site s'inscrit en lisière ouest du plateau le plus haut du territoire communal, le plaçant en position dominante vis-à-vis de son environnement situé vers l'ouest. Les vues sont très fermées sur les autres abords du site. La présence de haies denses au pourtour bloque les vues proches comme lointaines.

## 7.2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

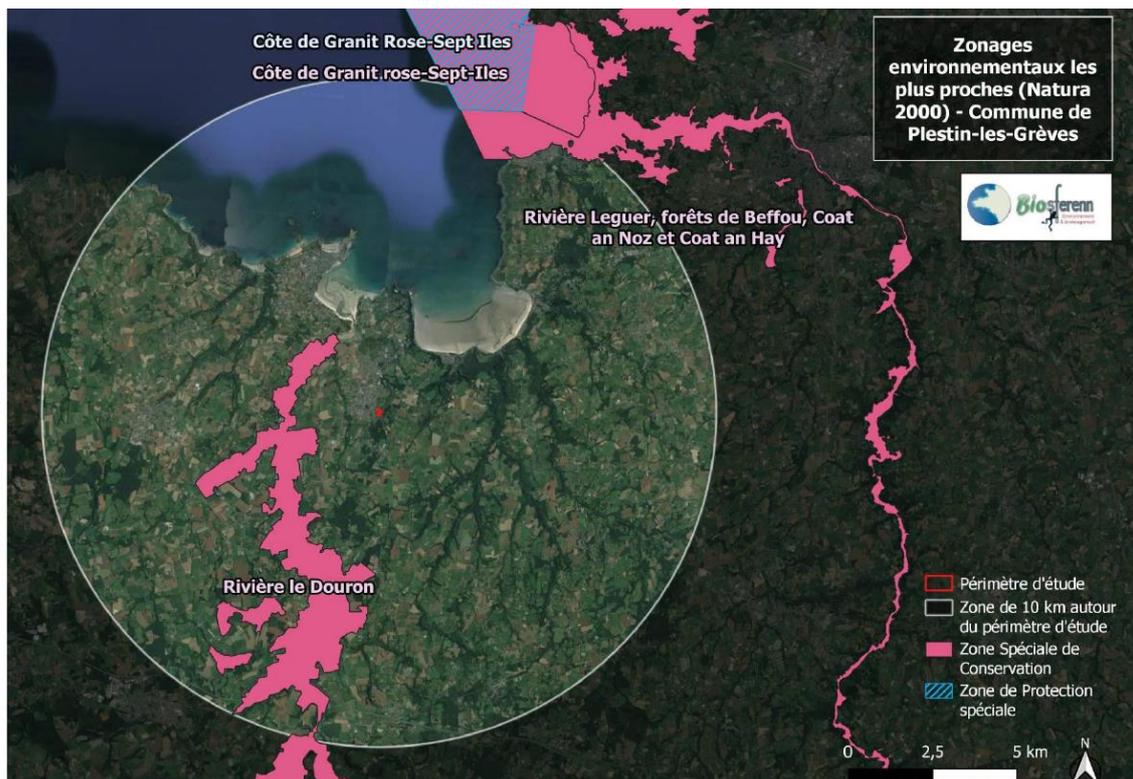
L'analyse environnementale s'est basée sur une analyse bibliographique, une analyse du milieu naturel et des zonages environnementaux proches. Elle a également porté sur le diagnostic flore/habitats et la caractérisation de la faune du site, en se basant sur quatre passages sur le terrain en décembre 2023, juin 2024 et juillet 2024.

Le secteur d'étude se trouve situé à proximité de 10 ZNIEFF de type I. A noter que la ZNIEFF de type II la plus proche se situe à 13,8 km « BAIE DE MORLAIX » code 530030177.



Le site d'étude se trouve à une distance de 4 sites Natura 2000 :

- A 1 880 mètres, une zone classée ZSC « Rivière le Douron » (FR5300004)
- A 8 100 mètres, une zone classée ZSC « Rivière léguer, forêts de Beffou, Coat an Noz et Coat an Hay » (FR5300008)
- A 9 200 mètres, une zone classée ZSC « Côte de Granit rose Sept-Iles » (FR5300009)
- A la même distance, cette zone classée ZPS, qui se superpose, en partie, à la précédente, et qui porte le même nom « Côte de Granit rose Sept-Iles » (FR5310011)



| Les milieux présents sur le site d'étude - Secteur d'étude : Chanteloup |                      |              |                              |
|---|----------------------|--------------|------------------------------|
| Milieux présents / occupation des sols                                  | Codes Corine Biotope | Codes EUNIS  | Surface en (m <sup>2</sup> ) |
| Prairies fauchées   | 38.2                 | E2.2         | 11 719                       |
| Alignement bocager ancien   | 84.1                 | G5.1         | 1 168                        |
| Alignement bocager avec cépée de noisetier                              | 84.1 / 31.8C         | G5.1 / F3.17 | 1 117                        |
| <b>Total (en ha)</b>  |                      |              | 1,4                          |



**Alignement bocager ancien  
et alignement avec cépée de  
noisetier**

**Code Corine : 84.1 et 84.1 /  
31.8C - EUNIS : G5.1 et G5.1 /  
F3.17**

**Surface occupée : 0,23 ha**

**Description et localisation**

Ces milieux sont situés en périphéries de la parcelle, et une



haie est présente en partie centrale séparant les deux parcelles de prairies. Il s'agit de haies bocagères anciennes, composées principalement de Merisiers et de Chênes. La strate arbustive est bien développée, ainsi que la strate herbacée dominée par la Fougère aigle. Sur certains alignement la strate arbustive est largement dominée par le Noisetier. Ils sont pour partie le résultat de plantations plus ou moins anciennes et d'une évolution spontanée d'une partie du couvert bas. Les haies ont principalement été plantées sur talus.



Cliché 1 et 2 : Vues sur les haies bocagères

**Possible intérêt écologique et sensibilité**

L'ensemble des espèces de ces formations ne traduisent pas d'un éventuel caractère humide du milieu. Il existe une certaine diversité floristique avec une présence d'espèces ornementales (Bambou, Laurier sauce, Pin maritime, Cyprès ...) et d'autres autochtones (Chêne pédonculé, Lierre, Fragon faux houx, Noisetier, Prunellier, Houx, Fusain d'Europe, Arum, Fougère aigle, Brachypode des bois, ...). La strate arborescente est plutôt bien présente et les possibles fonctionnalités pour la faune (oiseaux notamment) y sont quasiment certaines au regard de la structure de ces espaces. La présence du Fragon (Annexe V de la Directive Habitat) rajoute un intérêt supplémentaire et la conservation de ces espaces semble indispensable pour éviter toute incidence sur des espèces à statut réglementaire.

**Potentiels enjeux / points de vigilance**

Il conviendrait de conserver ces formations. En cas d'impact sur ces milieux les fonctionnalités pourraient être réduites. Un risque de dérangement est possible en cas de travaux, mais des formations similaires sont présentes à proximité permettant l'accueil temporaire des populations.

**Prairies gérées par fauches**

**Code Corine :81 - EUNIS : E2.6**  
**Surface occupée : 1,17 ha**

**Description et localisation**

Ces formations prairiales constituent la principale occupation de sols sur l'aire d'analyse. La structure y est exclusivement dominée par des espèces herbacées basses avec une gestion pressentie par fauche avec exportation. Ces prairies sont séparées en deux entre-coupées d'une haie bocagère.



Cliché 3 : Vue sur la prairie

**Possible intérêt écologique et sensibilité**

L'intérêt floristique est modéré pour ces zones, avec 30 espèces recensées. Les espèces de types prairiales qui dominent les formations sont les graminées. Un gradient d'humidité peut être observé, avec la présence d'espèces plutôt thermophiles à l'Est sur le point haut, et quelques espèces plutôt humides à l'Ouest sur le point bas. A noter que leur recouvrement n'est pas suffisant pour classer le secteur en zone humide. Ces prairies possèdent un intérêt faunistique par la disponibilité en ressources nutritives pour l'entomofaune, et possèdent ainsi un potentiel pour les papillons et orthoptères. Plusieurs odonates ont également été observés, attestant d'une zone de chasse et de maturation pour ce groupe.

**Potentiels enjeux / points de vigilance**

Les enjeux concernent essentiellement l'entomofaune sur ces secteurs et est limité à quelques espèces non patrimoniales. Des zones prairiales sont présentes à proximité permettant l'accueil de ces populations.

## SYNTHESE DES ENJEUX POUR LA FLORE ET LES HABITATS

### Habitats

L'analyse a mis en évidence une faible diversité d'habitats, dominés par les prairies délimitées par des haies bocagères. Ces habitats sont liés aux modalités de gestion mis en place, et aux plantations passées. La topographie influence quelques peu les espèces prairiales présentes. Les enjeux mis en évidence sont ainsi plutôt liés à la faune qu'à la qualité des milieux présents.

### Flore

La flore est globalement assez diversifiée, avec 82 espèces recensées, dont 4 indicatrices de zones humides, 2 espèces potentiellement invasives ou à surveiller, 2 espèces invasives avérées, et 1 ornementale. Cette diversité s'explique par l'absence de milieux à fort degré de naturalité et à la proximité de milieux anthropiques.

Aucune espèce protégée, rare ou menacée n'a été recensée.

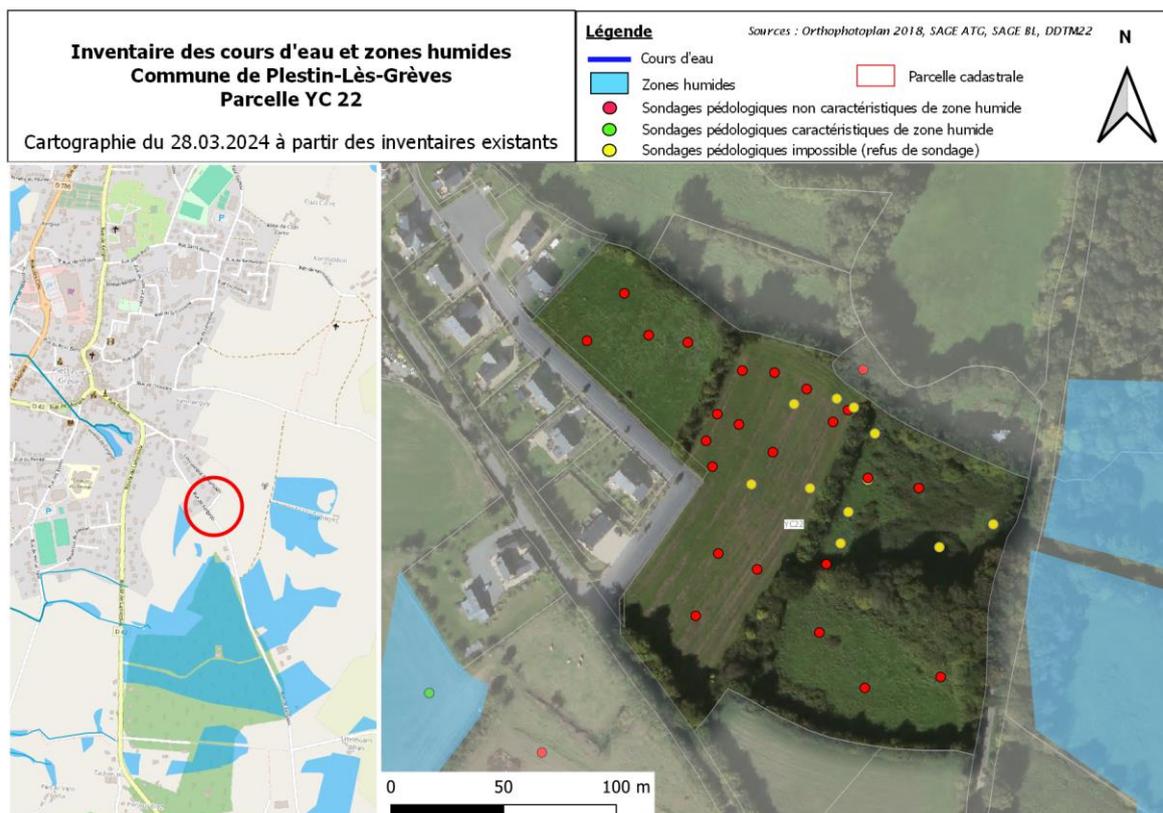
### Flore invasive

Une espèce est classée espèces invasive potentielle (Liste des plantes vasculaires exotiques envahissantes en Bretagne, CBNB, 2024), il s'agit du Crocosmia, présent dans la haie bocagère centrale. Une espèce est à surveiller en Bretagne, le Cyprès de Lambert, dont un sujet a été observé dans la haie la plus au Nord. Deux espèces exotiques envahissantes avérées en Bretagne, sont également localisées sur ce secteur, il s'agit du Laurier sauce et du Laurier palme.

Ces espèces sont cartographiées sur la figure ci-dessous :



Suite à l'analyse de Biosferenn portant sur l'observation de tâches de Renoncules Rampantes, un diagnostic de zones humides complémentaire a été conduit sur le site fin mars 2024 par un technicien du service environnement de Lannion-Trégor Communauté. Ce diagnostic a conclu à l'absence de zones humides sur le site.



*Inventaire complémentaire de zones humides mené sur le site en mars 2024 (source : Lannion-Trégor Communauté)*

### **Synthèse des enjeux pour la faune**

Globalement, les passages de terrain ont permis d'identifier une sensibilité principale liée à l'utilisation du site par l'avifaune. L'intérêt semble plus important sur la haie située au Nord où la nidification de l'Accenteur mouchet est probable au niveau d'un roncier. Cependant, les haies situées au Centre et à l'Est sont également utilisées (Fauvette à tête noire, Pouillot véloce et Rougegorge familier possiblement nicheurs). À contrario, il n'a pas été fait d'observation particulière sur la haie située au Sud.

L'analyse des données récoltées suite à la pose d'un piège photographique a permis de mettre en évidence une fréquentation par les mammifères terrestres. Mais cette utilisation du site pourrait plutôt s'apparenter à du transit. Un point de vigilance avait été mis en évidence concernant la possible présence du Muscardin, mais l'absence d'indice malgré une recherche active, laisse penser qu'elle ne fréquente pas la zone.

Au sujet des reptiles, bien qu'il n'ait pas été fait d'observation, la présence d'habitats favorables (lisières, ronciers) permet d'envisager une possible fréquentation, préférentiellement au niveau de la haie au Nord.

Enfin, il n'a pas été relevé d'enjeu particulier pour les amphibiens en l'absence d'habitat favorable) et l'entomofaune au niveau de l'aire d'analyse.

BILAN DU DIAGNOSTIC DU SITE DE LA ZONE 2AU

| Intérêts principaux du site   | Contraintes ou sensibilités principales  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Faible sensibilité écologique en dehors des haies bocagères</li> <li>• Cadre paysager de grande qualité (vues et haies)</li> <li>• Bonne intégration paysagère</li> <li>• Emplacement à proximité du centre-bourg et d'équipements scolaires, sportifs et culturels</li> <li>• Voie principale de desserte déjà aménagée</li> <li>• Liaison douce vers le centre-bourg</li> <li>• Site desservi par les réseaux, avec une gestion des eaux pluviales déjà en place</li> <li>• Maitrise foncière communale</li> <li>• Absence d'usage agricole</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Haies bocagères à préserver, en particulier l'alignement ancien au nord du site et la haie pluristratifiée à l'est, pour leur intérêt écologique et paysager</li> <li>• Présence d'essences végétales exotiques envahissantes en limite du site</li> <li>• Gestion de la pente</li> <li>• Maîtrise de l'impact sur les riverains à prévoir</li> </ul> |

ENJEUX D'AMENAGEMENT

Au regard du diagnostic, les principaux enjeux d'aménagement spécifiques au site sont les suivants :

- La limitation des incidences environnementales du futur projet via la maitrise des rejets, la préservation des éléments naturels existants à enjeux écologiques et la bonne intégration paysagère du futur projet situé à l'interface entre l'agglomération et la zone rurale sur un site en pente.
- La valorisation des vues sur le grand paysage et la préservation de l'identité bocagère du site, pour un cadre de vie de qualité.
- La diversification de la typologie des logements pour répondre aux enjeux identifiés en matière de mixité sociale, de densité, et de manque de petits logements, tout en maîtrisant l'insertion des futures constructions vis-à-vis de celles déjà existantes.



7.3. INCIDENCES DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION SUR LE PLU

INCIDENCES SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

La zone 2AU devient 1AU. Les zones 1AU gagnent donc 1,4 ha, au détriment des zones 2AU. Un nouveau linéaire de haie bocagère de 54ml est identifié au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, en complément des autres haies bocagères du site dont la préservation est déjà effective au PLU en vigueur. Un nouveau périmètre indique l'application d'orientations d'aménagement et de programmation sur le site.

LEGENDE

PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

⊗ Espace boisé classé

⊗ Zones humides

⊗ Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation

PRESCRIPTIONS LINEAIRES

— Talus ou haie remarquable à préserver

⋯ Voies et chemins à préserver

ZONES URBAINES

Centre urbain/bourg traditionnel élargi à vocation mixte

Zone mixte proche du centre/bourg avec habitat groupé dominant

Zone destinée à l'habitat (à court terme)

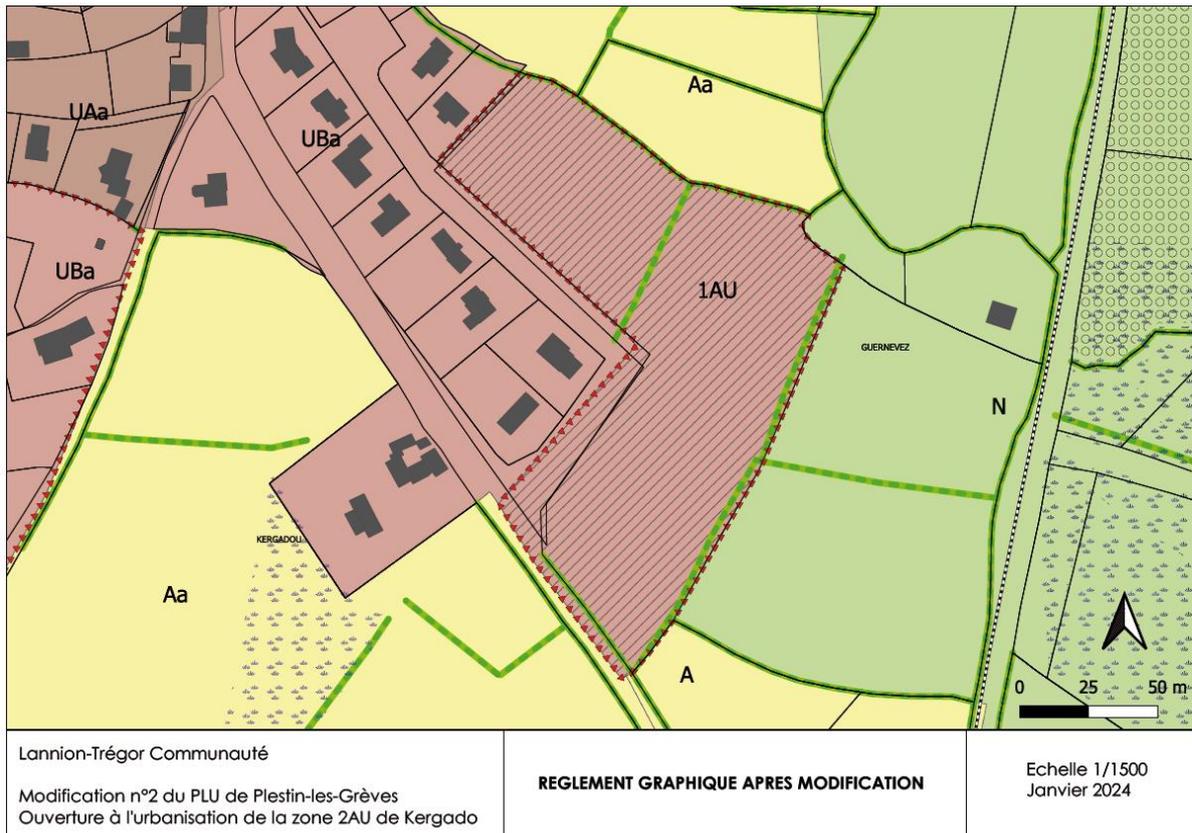
Espace agricole

Espace naturel



|  |   |                                |
|--|---|--------------------------------|
| Lannion-Trégor Communauté<br>Modification n°2 du PLU de Plestin-les-Grèves<br>Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Kergado | <b>REGLEMENT GRAPHIQUE AVANT MODIFICATION</b> | Echelle 1/1500<br>Janvier 2024 |
|--|---|--------------------------------|

Zonage actuel



Zonage futur

### INCIDENCES SUR LE REGLEMENT ECRIT

Le règlement écrit du PLU de Plestin-les-Grèves comporte déjà une section sur les zones 1AU. Deux modifications du règlement de la zone 1AU sont proposées, en plus de l'actualisation des références au secteur de Kergado.

La première modification porte sur la réglementation des hauteurs. Afin de favoriser la densité sur le site tout en limitant l'emprise des futures constructions, il est proposé d'admettre une hauteur plus importante des constructions sur la partie haute du site, située à l'est de la haie centrale. L'objectif est ainsi d'autoriser des constructions présentant deux étages en plus de rez-de-chaussée pour les bâtiments de logements semi-collectifs ou collectifs. A noter que cette règle de hauteur reprend celle en vigueur dans la zone UA.

De telles constructions à cet endroit :

- bénéficieront d'une bonne intégration paysagère grâce aux haies présentes au nord, à l'est, au sud et sur la moitié du linéaire à l'ouest
- ne présenteront pas de vis-à-vis significatif avec les jardins des habitations les plus proches, situés principalement à l'arrière par rapport à la zone 2AU
- permettront à un maximum d'habitants de disposer d'une vue panoramique vers le nord-ouest.

L'ajout suivant à l'article 1AU10 est donc proposé (ajouts surlignés en jaune) :

**Article 1AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.*

Toute extension par surélévation d'une construction existante sera réalisée en harmonie avec le paysage urbain dans laquelle elle s'inscrit.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 11 mètres au faitage et 6,5 mètres à l'égout du toit pour les toitures à pente,
- 6,5 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.

Sur la partie haute de la zone 1AU de Kergado, située à l'est de la haie bocagère centrale répertoriée au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, la hauteur maximale des constructions relevant de l'habitat semi-collectif ou collectif, de l'hébergement ou d'équipements d'intérêt collectif, est fixée à :

- 10 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.
- 15 mètres au faitage et 12 mètres à l'égout du toit pour les toitures à pente.

La hauteur maximale des annexes détachées de la construction principale est fixée à :

- 5 mètres au faitage pour les toitures à pente ;
- 3,50 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront dépasser les hauteurs maximales règlementées ci-dessus si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

La deuxième modification porte sur la gestion des eaux pluviales. Si les eaux pluviales de la voirie existante sont déjà dirigées vers un ouvrage de régulation au Dour Meur, il est néanmoins souhaitable de demander une gestion des eaux pluviales à la parcelle pour les terrains à bâtir. Or le règlement en vigueur le prévoit uniquement pour les lots de plus de 500m<sup>2</sup>. L'adaptation proposée est la suivante (ajouts surlignés en jaune):

## **Article 1AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **ASSAINISSEMENT**

#### **b) Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 500m<sup>2</sup>, les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle. Cette disposition s'applique pour tous les lots bâtis de la zone 1AU de Kergado, quelle que soit leur surface. Les demandes de dérogation (impossibilité liée au site, contraintes techniques particulières...) sont sollicitées auprès de la commune.

Les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type déboueurs, déshuileurs, etc. peut être imposée pour certains usages tels que les garages, les stations-services, les constructions destinées à l'industrie ou à l'artisanat, les aires de stationnement de plus de 10 places, avant le rejet dans le réseau collecteur. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Les prescriptions définies au Schéma Directeur des Eaux Pluviales annexé au dossier de PLU seront respectées.

Les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome adaptée et conforme au projet et conforme aux réglementations en vigueur.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau eaux usées

Aucune autre modification n'est proposée. Le règlement des zones 1AU comporte des dispositions pertinentes et assez complètes pour un futur projet : dispositions en faveur des espaces libres de construction et de leur végétalisation, coefficient d'imperméabilisation via le schéma pluvial, dispositions sur l'aspect des constructions et les clôtures, la performance énergétique et environnementale, etc. En outre, le site étant situé intégralement dans le périmètre des abords du monument historique de l'église, le permis d'aménager puis les permis de construire à venir feront l'objet d'un avis de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine des Côtes d'Armor.

## EVOLUTION DU TABLEAU DE SURFACE DES ZONES DU PLU

Seules les zones 1AU et 2AU du PLU sont impactées par la procédure.

| Zones     | PLU en vigueur  |  | PLU après modification n°2 |  |
|-----------|-----------------|--|----------------------------|--|
|           | Superficie (ha) | Pourcentage de la superficie du territoire | Superficie (ha)            | Pourcentage de la superficie du territoire |
| Zones U   | 254,4           | 7,4%                                       | 254,4                      | 7,4%                                       |
| Zones 1AU | 1,2             | 0,03%                                      | 2,6                        | 0,08%                                      |
| Zones 2AU | 4,6             | 0,2%                                       | 3,2                        | 0,09%                                      |
| Zones A   | 2079,4          | 60,2 %                                     | 2079,4                     | 60,2 %                                     |
| Zones N   | 1112,4          | 32,2 %                                     | 1112,4                     | 32,2 %                                     |
| TOTAL     | 3452            | 100%                                       | 3452                       | 100%                                       |

## INCIDENCES SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

L'ouverture à l'urbanisation d'un site implique de définir des orientations d'aménagement visant à favoriser la conception d'un projet opérationnel respectueux des caractéristiques du site et cohérent vis-à-vis de son environnement.

La formalisation de la nouvelle orientation d'aménagement reprend la rédaction type observée dans le PLU en vigueur, avec exposé des principaux éléments de diagnostic puis présentation illustrée des principes d'aménagement. Ces principes d'aménagement visent à traduire en orientations les enjeux d'aménagement identifiés et exposés ci-avant :

- La limitation des incidences environnementales du futur projet via la maîtrise des rejets, la préservation des éléments naturels existants à enjeux écologiques et la bonne intégration paysagère du futur projet situé à l'interface entre l'agglomération et la zone rurale sur un site en pente.
- La valorisation des vues sur le grand paysage et la préservation de l'identité bocagère du site, pour un cadre de vie de qualité.
- La diversification de la typologie des logements pour répondre aux enjeux identifiés en matière de mixité sociale, de densité, et de manque de petits logements, tout en maîtrisant l'insertion des futures constructions vis-à-vis de celles déjà existantes.

La nouvelle OAP est présentée ci-après :  
*Note afférente à l'enquête publique*

OAP 7

PLESTIN-LES-GREVES / Kergado

Orientations d'aménagement et de programmation



- Périmètre des Orientations d'aménagement
- LES PRINCIPALES AFFECTATIONS A CREER**
- Habitat diversifié, hébergement ou équipement
- Equipement/commerces  
Activité
- LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT**
- Façade urbaine à valoriser
- Façade végétale à qualifier/à créer
- Recul imposé
- Axe de composition
- LES ESPACES PUBLICS A CONFORTER OU A CREER**
- Espace vert
- Espace public
- Mare à conserver
- Arbre à conserver
- Haie à conserver
- Mur à conserver
- Perçée visuelle
- EQUIPEMENT LIES AUX DEPLACEMENTS**
- Voie principale existante
- Voie à requalifier
- Amorce de liaison
- Principe de voirie
- Carrefour à aménager ou requalifier
- Principes d'accès piéton-cycles

## PLESTIN-LES-GREVES / Kergado

Orientations d'aménagement et de programmation



### Description du site

Le site de Kergado est situé à l'est du centre-bourg de Plestin-les-Grèves, à l'interface entre un lotissement du même nom et l'espace rural. Il comporte plusieurs haies et talus bocagers. Le site s'inscrit en lisière ouest du plateau le plus haut du territoire communal, ce qui génère une vue panoramique vers les paysages situés à l'ouest. Il présente une pente orientée vers le nord-ouest.

### Enjeux / Objectifs

- Limiter les incidences environnementales du futur projet via la maîtrise des rejets, la préservation des éléments naturels existants à enjeux écologiques et la bonne intégration paysagère du futur projet situé à l'interface entre l'agglomération et la zone rurale sur un site en pente.
- Valoriser les vues sur le grand paysage et la préservation de l'identité bocagère du site, pour un cadre de vie de qualité.
- Diversifier la typologie des logements et hébergements pour répondre aux enjeux identifiés en matière de mixité sociale, de densité, et de manque de petits logements, tout en maîtrisant l'insertion des futures constructions vis-à-vis de celles déjà existantes.



### Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

#### 1/ Servitudes

Localisation au sein du périmètre de protection des abords du monument historique AC1 de l'église, classée le 1/12/1908.

#### 2/ Orientations environnementales et paysagères

- Préserver les haies bocagères :
  - Interdire les constructions et imperméabilisations du sol sous le houppier des arbres.
  - Maintenir une bande naturelle continue (sans clôtures imperméables au transit de la faune) en gestion extensive d'environ 7 m vis-à-vis des haies en limite nord et est du site pour conserver la fonctionnalité écologique de transit du site.
- Gérer les eaux pluviales à la source et en infiltration
- Assurer l'intégration paysagère des futures constructions et offrir une vue sur le grand paysage pour le plus grand nombre :
  - Typologie de logement intermédiaire ou collectif sur la partie haute du site (à l'est de la haie centrale), d'une hauteur maximum de R+2.
  - Typologie individuelle ou individuelle groupée sur la partie basse (à l'ouest de la haie centrale) face aux habitations existantes, avec une hauteur limitée à R+1+C.
  - Gérer les vis-à-vis avec les riverains pour limiter les co-visibilités entre logements.
- Supprimer les essences végétales exotiques envahissantes : Laurier sauce, Laurier palme

#### 3/ Accessibilité

- Accès par la rue du lotissement de Kergado (aucun accès possible rue de Kergado)
- Passage en mobilités douces possible à travers les bandes naturelles maintenues au pied des haies nord et est.

### Programme

- Surface totale de la zone : 1,4 ha
- Destinations possibles : logement, hébergement, équipements d'intérêt collectif et services publics
- Pour la destination logement :
  - Densité de 25 à 50 logements par hectare
  - 50% minimum du programme dédié au logement locatif social
  - Typologie de 75 % minimum de logement de type T3 ou inférieur
  - Typologie mixte de logements individuels, individuels groupés, intermédiaires ou collectifs

## 7.4. INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

### 7.4.1. INCIDENCES DU PROJET SUR LA TRAME VERTE ET BLEUE ET SUR LE RESEAU NATURA 2000

#### ANALYSE SUR LA TRAME VERTE ET BLEUE

Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, les orientations prévues sur ce secteur prévoient le maintien des haies et la mise en place d'une bande enherbée de 7 mètres en gestion extensive (Nord et Nord-Est). Par conséquent, il est possible de considérer que le programme de travaux ne devrait pas provoquer d'incidence notable et prévisible pour la biodiversité en transit ou utilisant ponctuellement l'aire d'analyse.

#### ANALYSE SUR LE RESEAU NATURA 2000

Cette étude se veut proportionnée au regard de l'ampleur des travaux, la nature des opérations et des distances du site avec les quatre zonages Natura 2000 :

- ZSC (Zone Spéciale de Conservation), « Rivière le Douron » (FR5300004) à une distance de 1880 mètres de l'aire d'analyse,
- ZSC, « Rivière Léguer, forêts de Beffou Coat an Noz et Coat an Hay (FR5300008) à une distance de 8100 mètres de l'aire d'analyse,
- ZSC, « Côte de Granit rose Sept-Iles » (FR5300009) à une distance de 9200 mètres de l'aire d'analyse,
- ZPS (Zone de Protection Spéciale) qui se superpose, en partie, à la précédente, et qui porte le même nom « Côte de Granit rose Sept-Iles » (FR5310011). Cette ZPS est également située à 9200 mètres de l'aire d'analyse.

L'objectif est de vérifier que le projet n'aura pas d'incidence significative sur ces zonages d'importance Européenne. En cas d'impact, des mesures seraient proposées pour en éviter/ réduire / compenser les effets.

#### ANALYSE DU PROJET SUR LES ESPECES ANIMALES ET VEGETALES D'INTERET COMMUNAUTAIRE

A l'intérieur du site d'analyse, dans le cadre de cette étude, aucune espèce animale ou végétale d'intérêt communautaire présente à l'intérieur des zonages Natura 2000 n'a été observée. Les connexions avec les sites Natura 2000 sont plutôt limitées et / ou indirectes avec le réseau de haies principalement et le réseau hydrographique.

#### ANALYSE DU PROJET SUR LES HABITATS D'INTERET COMMUNAUTAIRE

L'analyse réalisée n'a pas permis de mettre en évidence une présence d'habitat d'intérêt communautaire sur le site d'étude.

#### SYNTHESE DE L'EVALUATION DES INCIDENCES AU TITRE DU RESEAU NATURA 2000

Le projet ne devrait pas provoquer d'incidences prévisibles sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire des sites Natura 2000 proches. En conclusion, l'examen de ce projet permet de considérer que l'incidence est non significative sur les différents zonages Natura 2000.

Selon les termes de l'article R.414-21 du Code de l'Environnement, le contenu de ce volet "évaluation Natura 2000" se limitera à cet exposé, dès lors que l'analyse permet de conclure effectivement à l'absence d'incidences significatives.

---

## 7.4.2. ANALYSE DES EFFETS POSSIBLES ET MESURES PROPOSEES PAR THEMATIQUES

---

### INCIDENCES ET MESURES SUR LA FLORE ET LES HABITATS

Au regard des espèces et milieux présents, l'aménagement de la zone ne provoquera pas de perte de milieu à enjeu ou d'espèce végétale protégée de manière directe ou indirecte.

---

### IMPACTS ET MESURES SUR LES ZONES HUMIDES ET LES COURS D'EAU ET LE MILIEU AQUATIQUE

Il n'a pas été mis en évidence de zone humide ni de cours d'eau au sein de l'aire d'étude.

---

### IMPACTS ET MESURES SUR LA FAUNE

Les amphibiens, l'entomofaune tout comme les mammifères (terrestres et semi-aquatiques), ne sont pas des groupes à enjeux sur la zone au regard de l'opération.

Les possibles effets sur l'avifaune (et éventuellement les reptiles) devraient être limités compte tenu du maintien des haies et de la mise en place en bandes enherbées sur les parties Nord et Nord-Est. La conservation des éléments arbustifs des haies conditionnera l'absence d'effet notable direct en lien avec un programme d'aménagement sur la zone.

La présence du Chat domestique a déjà été mise en évidence mais la construction de nouveaux logements risque d'induire une augmentation du nombre d'individus (impact sur la petite faune).

---

### IMPACTS ET MESURES SUR LA TRAME VERTE ET BLEUE

Dans le cadre de cette analyse, il n'a pas été observé d'enjeu susceptible d'influer négativement sur la Trame verte et Bleue.

---

### PROPOSITIONS POUR FAVORISER LA BIODIVERSITE DANS LE CADRE D'UN PROJET

Il conviendrait de supprimer les essences végétales exotiques envahissantes (en particulier : Bambou, Laurier sauce et Laurier palme) qui ont été relevées sur le terrain. Les Cyprès et le sujet ancien de Pin maritime devraient toutefois être conservés (refuge/zone d'alimentation pour l'avifaune).

---

### TABLEAU DE SYNTHÈSE DES EFFETS, MESURES ET PROPOSITION D'INDICATEURS DE SUIVI

| Thématiques                      | Incidences de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU  |  |   |
|----------------------------------|--|--|---|
|                                  | Effets   | Mesures d'évitement / réduction  | Indicateurs de suivi  |
| <b>Faune/flore/<br/>habitats</b> | <p>Présence d'un alignement bocager ancien et multi strates avec Fragon faux houx (Annexe V de la Directive Habitat) bien connecté avec un maillage bocager au nord. Haies au centre (cépées de noisetiers), à l'est et au sud constituées par des éléments arborés plus jeunes et par une strate arbustive assez peu dense.</p> <p>Potentiel intéressant des haies pour les oiseaux (transit avéré et nidification possible) et les mammifères terrestres.</p> <p>Présence d'essences végétales invasives dans la haie nord</p> | <p>Ensemble des haies bocagères existantes protégés au règlement graphique</p> <p>OAP interdisant les constructions et imperméabilisations sous le houppier des arbres</p> <p>OAP demandant le maintien d'une bande naturelle continue en gestion extensive au pied des haies nord et est pour conserver la fonctionnalité écologique de transit du site</p> <p>Ne pas effectuer de coupes d'entretien en période de nidification (éviter mars à août de chaque année)</p> <p>OAP demandant la suppression des essences végétales invasives avérées (Laurier sauce et Laurier palme)</p> | <p>Vérifier post-aménagement la conservation des haies, le respect des bandes naturelles en gestion différenciée, l'absence d'aménagement sous les houppiers et la suppression des Lauriers</p> |
| <b>Zones humides</b>             | <p>Absence de zones humides (vérification suite à la présence groupée de Renoncule rampante)</p>   | /  | /   |
| <b>Paysage et patrimoine</b>     | <p>Création d'une zone aménagée dans un secteur périurbain, donnant sur une rue de lotissement</p> <p>Haies bocagères au pourtour du site garantissant son intégration paysagère</p> <p>Absence de patrimoine bâti</p> <p>Vue panoramique vers le nord-ouest</p>   | <p>Maintien des haies</p> <p>OAP demandant d'assurer l'intégration paysagère des futures constructions et d'offrir une vue sur le grand paysage pour le plus grand nombre</p> <p>Règlement du PLU comportant des dispositions sur l'aspect des constructions et les clôtures</p> <p>Localisation en périmètre de monument historique permettant de bénéficier de l'avis d'un Architecte des Bâtiments de France sur les projets à venir.</p>   | <p>Vérification de l'impact post-aménagement (vérifier la réelle portée sur le plan paysager)</p>   |

| Thématiques  | Effets   | Mesures d'évitement / réduction  | Indicateurs de suivi  |
|--|--|--|---|
| <b>Trame Verte et Bleue et zonages environnementaux (non réglementaires)</b> | Localisation dans un réservoir-corridor écologique à dominante bocagère<br>Pas de connexion directe avec le réseau Natura 2000 (localisation à 1,9 km) ou les ZNIEFF les plus proches (à plus de 2km), sans incidence notable compte tenu de la nature des sites évalués et de l'occupation de sols / positionnement de la zone. | Maintien des haies bocagères   | Vérifier le maintien réel des haies bocagères   |
| <b>Espèces exotiques envahissantes</b>                                       | Présence de quelques sujets de Laurier sauce et Laurier palme  | Sensibiliser les futurs usagers (sur les espèces végétales invasives et éviter toute propagation)<br>Règlement du PLU interdisant les plantes invasives et préconisant des essences locales<br>OAP demandant la suppression des plantes invasives  | Vérification de l'absence de plantes invasives  |
| <b>Espaces agricoles et consommation foncière</b>                            | Site sans usage agricole depuis plus de 5 ans : absence d'incidence négative sur les exploitations agricoles ; mais entrant dans la catégorie des « espaces agricoles, naturels ou forestiers » (ENAF) au sens de la loi Climat et Résilience.   | Densité élevée demandée (25 à 50 logements par hectare), supérieure à celle prévue par le SCOT du Trégor (22 pour Plestin)   | Bilan surfacique de l'évolution des ENAF  |
| <b>Effet de l'imperméabilisation et assainissement des eaux pluviales</b>    | Modification du régime d'infiltration des eaux pluviales par imperméabilisation  | OAP demandant d'assurer une gestion des eaux pluviales à la source et en infiltration et règlement du PLU imposant : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une infiltration des eaux pluviales à la parcelle quelle que soit la taille des lots (au dessus de 500m<sup>2</sup> actuellement)</li> <li>- Une emprise au sol des constructions limitée à 60% de la superficie de l'unité foncière</li> <li>- Une végétalisation de 70% minimum des espaces libres de construction, de stationnement et d'aires de loisirs</li> <li>- Le respect du coefficient d'imperméabilisation défini au SDAEP, soit une imperméabilisation maximum de 50% de l'unité foncière (C=0,5).</li> </ul> | Analyse du fonctionnement / de la bonne gestion des surfaces destinées à l'infiltration |

| Thématiques                              | Effets  | Mesures d'évitement / réduction  | Indicateurs de suivi   |
|--|---|--|--|
| <b>Nuisances, risques, santé humaine</b> | Trafic généré par le projet évalué à 134 à 266 véhicules par jour (sur la base de 3 déplacements quotidiens par personne dont 1/3 en mobilité douce et 1,9 personnes par ménage).   | Trafic limité à la partie haute de la rue, avec une baisse progressive sur la partie bordée par des habitations existantes   | -  |
| <b>Assainissement des eaux usées</b>     | Augmentation des effluents générés évaluées à 133 EH maximum (population estimée entre 67 à 133 habitants selon la fourchette de densité demandée par l'OAP).<br><br>STEP conforme en 2022. Capacité nominale de traitement de 5500 EH et 330 kg/j de DBO5. Charge en 2022 évaluée à 2987 EH et 174 kg/j de BNO5, soit une capacité résiduelle permettant le traitement des eaux usées de la zone concernée par la modification. Programme d'investigations et travaux engagés pour réduire l'apports d'eaux parasites et améliorer la performance de l'équipement. | Raccordement du site au réseau d'assainissement collectif  | Vérification de la qualité de traitement des eaux issues de la STEP suite au raccordement et aux travaux engagés sur la STEP |
| <b>Déplacement et énergies</b>           | Pas de modification des accès sur la rue de Kergado. Existence d'une liaison douce au plus court vers les centre-bourg<br>Circulation générée sur la partie haute de la rue du lotissement de Kergado et la rue de Kergado estimée à 134 à 266 véhicules par jour<br>Modification de l'ambiance pour les possibles transits (survol / passages de la faune terrestre)   | Augmentation du nombre de déplacements limitée à l'échelle de l'agglomération.<br><br>OAP demandant le maintien d'une bande naturelle continue en gestion extensive au pied des haies nord et est pour conserver la fonctionnalité écologique de transit du site<br><br>Règlement du PLU incluant des exigences en matière de performances énergétiques et de matériaux. | Vérification du maintien d'une bande naturelle après travaux   |

Les incidences environnementales de la modification du PLU sont limitées. Elles s'inscrivent dans l'évolution normale du PLU tout en intégrant les enjeux environnementaux. En outre, les modifications prévues n'affectent pas de manière significative un site Natura 2000.

## 7.5. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, LES PLANS ET PROGRAMMES

### ARTICULATION AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) DU PLU DE PLESTIN-LES-GREVES

La modification est cohérente avec le PADD du PLU de Plestin-les-Grèves qui prévoit, dans son axe 3, de « développer une offre de logements diversifiée ». Le PADD développe en effet un objectif communal de « Satisfaire à des demandes différentes d'habitat devant se traduire par des petits collectifs, des maisons de ville, de l'habitat groupé et des maisons individuelles sur des terrains de tailles diversifiées » et de « accroître régulièrement la production de logements locatifs sociaux à hauteur 20 % par rapport au parc des résidences principales ».

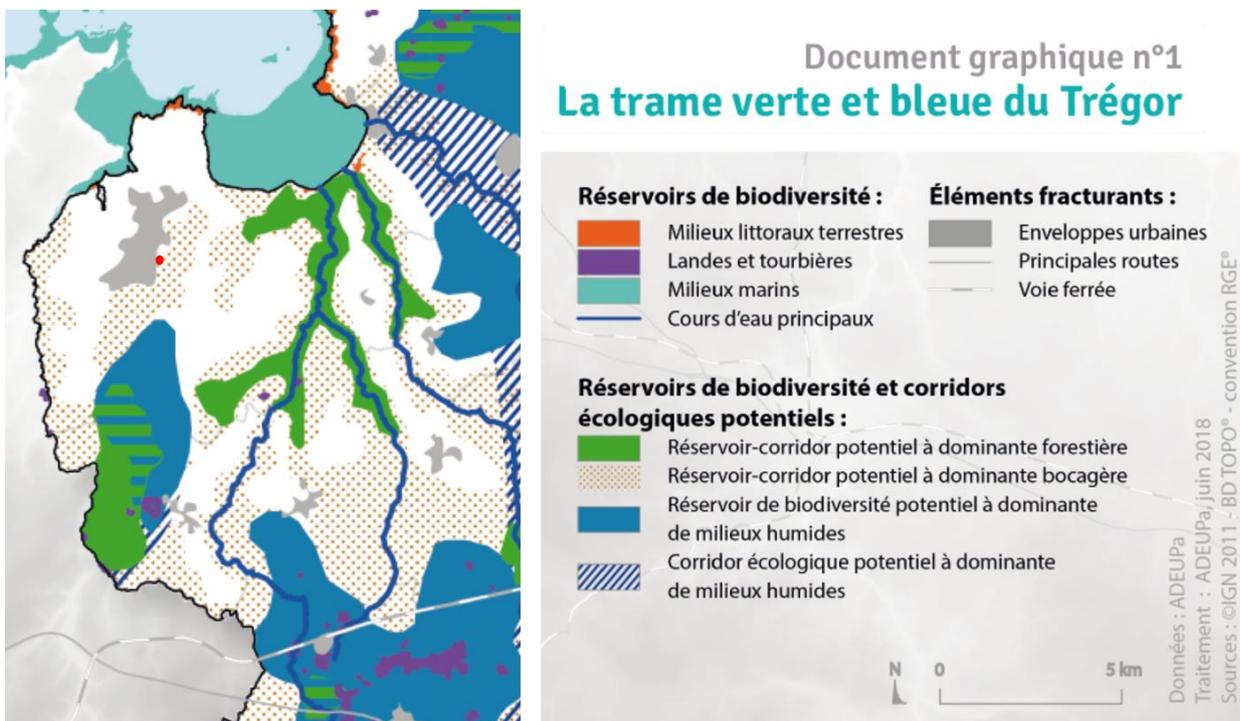
En ouvrant à l'urbanisation un secteur initialement identifié par le PLU pour accroître l'offre en logements, et en prévoyant des orientations d'aménagement imposant une offre diversifiée et une forte mixité sociale, la modification du PLU contribue donc à la mise en œuvre de ces objectifs et la production des logements qu'elle va permettre a déjà été prise en compte par le PLU, le site ayant été désigné comme zone à urbaniser pour l'habitat.

### ARTICULATION AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) DU TREGOR

Le SCOT du Trégor approuvé en 2020 est chargé d'intégrer les documents de planification supérieurs (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux, Schéma Régional de Cohérence Ecologique, Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Egalité des Territoires) et constitue ainsi le document de référence pour les PLU.

Le SCOT établit pour Plestin-les-Grèves un objectif de production de 550 logements sur la période 2020/2040. Son document d'orientations et d'objectifs intègre au §2.2.2. une orientation stipulant de « développer le parc locatif social, en proposant une offre prioritairement dans les communes proposant les services courants, en mobilisant davantage le parc ancien dans les nouveaux programmes et en prévoyant les productions nécessaires à la réponse aux besoins et à l'atteinte des objectifs nationaux dans les communes concernées. » Comme exposé au § précédent, la présente modification favorise l'atteinte de cet objectif.

Le SCOT identifie un réservoir-corridor potentiel à dominante bocagère à l'est de l'agglomération de Plestin-les-Grèves comme un des éléments constitutifs de la trame verte et bleue du Trégor. Le site de Kergado s'y insère. Toutefois, en prévoyant la préservation de la trame bocagère en place, le projet de modification est compatible avec le SCOT sur ce volet.



### ARTICULATION AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) DE LANNION-TREGOR COMMUNAUTE ET LES OBJECTIFS NATIONAUX DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Le PLH de Lannion-Trégor Communauté 2018-2023, prorogé, identifie un objectif de 126 logements à produire pour Plestin-les-Grèves, soit 21 logements par an, ainsi que la réalisation d'un total de 78 logements locatifs sociaux sur sa durée.

Le bilan triennal du PLH de septembre 2021 indiquait que 49 logements avaient été produits en 3 ans, soit 39% de l'objectif à réaliser. A mi-parcours, on observe donc un déficit de 14 logements. 77 logements restaient donc à produire sur la période 2021-2023. La construction neuve (logements commencés, source Sit@del2) s'établit à 27 logements pour 2021 et 2022. Il restait donc début 2023 50 logements à produire pour atteindre les objectifs du PLH.

44 nouveaux logements sociaux ont été réalisés sur la première période du PLH, soit 56,4% et 34 logements sociaux restaient à produire entre 2021 et 2023. Depuis le 1er janvier 2023, l'objectif de rattrapage minimum fixé par l'Etat est de 44 logements sociaux. L'objectif est de produire 56 logements sociaux sur la période 2023-2025.

Le bilan triennal du PLH fait état d'une tension locative sociale<sup>1</sup> en forte hausse, passant de 2,9 en 2019 à 4,1 en 2020 (2,6 en 2017), avec des délais d'attribution allongé à 10 mois en moyenne. Par ailleurs, le taux de vacance dans le parc social est très faible. Les logements vacants depuis plus de 3 mois ne représentent que 0,4 % du parc ; il s'agit donc principalement de vacance dite frictionnelle (travaux, changement de locataire, etc.).

Avec la production de 35 à 56 logements dont 18 à 28 logements locatifs sociaux, la modification du PLU permettra de contribuer à la production de ces logements de manière significative.

<sup>1</sup> Rapport entre le nombre de demandes et d'attributions de logements sociaux.  
Note afférente à l'enquête publique

ARTICULATION AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLUi-H), LE PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL (PCAET) EN PROJET ET L'OBJECTIF « ZERO ARTIFICIALISATION NETTE » DE LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE (CF CHAPITRE 3.3)

Le PLUi-H est en cours d'élaboration. Son élaboration a été prescrite par délibération en date du 25 Juin 2019. Un plan de mobilité et un PCAET sont également à l'étude sur le même territoire.

Le PADD du PLUi-H a été débattu le 26 septembre 2023.

Le PLUi-H en projet a territorialisé une enveloppe foncière d'espaces naturels agricoles et forestières (ENAF) de 7,29 ha potentiellement mobilisable pour Plestin-les-Grèves pour la période 2021-2031, s'inscrivant dans l'objectif national de réduction de 50% de la consommation d'ENAF observée durant la décennie précédente.

La commune de Plestin-les-Grèves, en accord avec Lannion-Trégor Communauté, a fléché le site de Kergado comme prioritaire pour l'utilisation de cette enveloppe. En prenant en compte les ENAF déjà consommés depuis 2021, la mobilisation de ce site est compatible avec l'enveloppe foncière dont dispose la commune.

***L'évolution du PLU portée par la présente procédure ne constitue ainsi pas un bouleversement des équilibres du PLU en matière d'habitat mais contribue au contraire à mettre en œuvre les objectifs du PADD, en cohérence avec le SCOT, le PLH et le futur PLUi-H.***

## 8. COMPLEMENTS APPORTES AU DOSSIER SUITE A L'AVIS DELIBERE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE DU 7 NOVEMBRE 2024

### **CONTEXTE**

Dans le cadre de la modification n°2 du PLU de Plestin-les-Grèves, l'autorité environnementale a été saisie pour un examen au cas par cas en date du 5 Avril 2024.

La MRAe de Bretagne a rendu un avis conforme, le 3 juin 2024, demandant à soumettre la modification n°2 du PLU de Plestin-les-Grèves à évaluation environnementale, notamment, au regard des motifs suivant :

- La stabilité démographique de la population communale ;
- L'extension d'urbanisation ;
- L'artificialisation des sols ;
- La situation du lotissement.

Conformément au Code de l'Urbanisme et, notamment, aux articles R.104-33 et suivants, il a été décidé par délibération n°24/169 du conseil communautaire, en date du 25 juin 2024, de prendre en compte l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne et de soumettre le dossier de modification du PLU de Plestin-les-Grèves à évaluation environnementale.

Par la suite, le dossier d'évaluation environnementale de la présente modification a été transmise le 7 août 2024 à la MRAe.

La MRAe a rendu son avis le 7 novembre 2024. Ce dernier fait état de thématiques à approfondir et de recommandations à prendre en compte dans le dossier notamment sur les points suivants :

- Justification du choix du site au regard de la consommation foncière ;
- Programmation de l'opération ;
- Prise en compte des enjeux environnementaux.

Aussi, les compléments détaillés, ci-dessous, permettent d'apporter des éclaircissements et justifications adaptées concernant :

- 1. Le choix du secteur ouvert à l'urbanisation au regard des solutions alternatives sur le territoire communal**
- 2. L'amélioration de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)**
  - a. La réévaluation des éléments de programmation
  - b. Une prise en compte plus fine des enjeux environnementaux et de la démarche ERC

**1. LE CHOIX DU SECTEUR OUVERT A L'URBANISATION AU REGARD DES SOLUTIONS ALTERNATIVES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL**

La MRAe requiert la réévaluation du choix du site de Kergado afin de s'assurer qu'il limite les incidences, qu'il est pertinent et justifié au regard des objectifs de protection de l'environnement.

Pour rappel, le choix de ce secteur repose sur l'inventaire du foncier communal et s'appuie sur la territorialisation du foncier à l'échelle du SCoT, en application du SRADETT Bretagne. L'ouverture à l'urbanisation de Kergado est **compatible avec l'objectif de réduction de consommation d'espace fixée par la loi Climat & Résilience traduite localement par le SRADETT et via le SCoT en cours d'évolution.**

Le choix du site se justifie au regard :

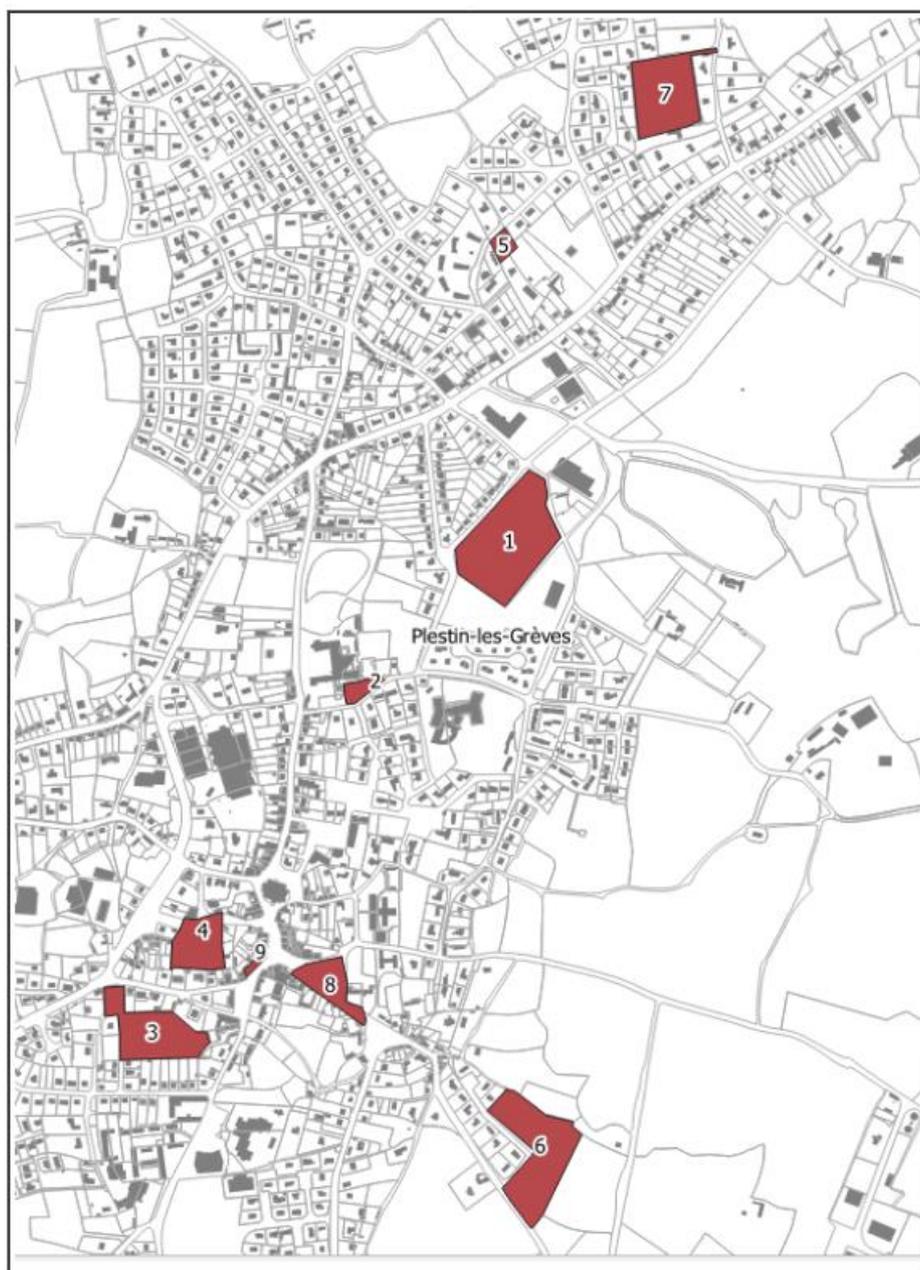
- **Du manque de foncier et de la dureté foncière** : Le tableau, ci-dessous, actualise l'inventaire des capacités foncières inexploitées de la commune. Depuis 2023, plusieurs projets ont été abandonnés, modifiés face aux difficultés rencontrées ou mis en pause:

| Nom de l'opération | Zonage en vigueur | Nb de logements | Dont logements sociaux | Etat d'avancement | Commentaires  |
|--------------------|-------------------|-----------------|------------------------|-------------------|---|
| 1. Terrain foot    | UBa               | 25              |                        | Projet abandonné  | Projet trop couteux nécessitant la réalisation d'un terrain neuf et consommateur d'ENAF pour relocaliser le nouveau terrain (absence de maîtrise foncière et expropriation) |

**Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Plestin-les-Grèves**

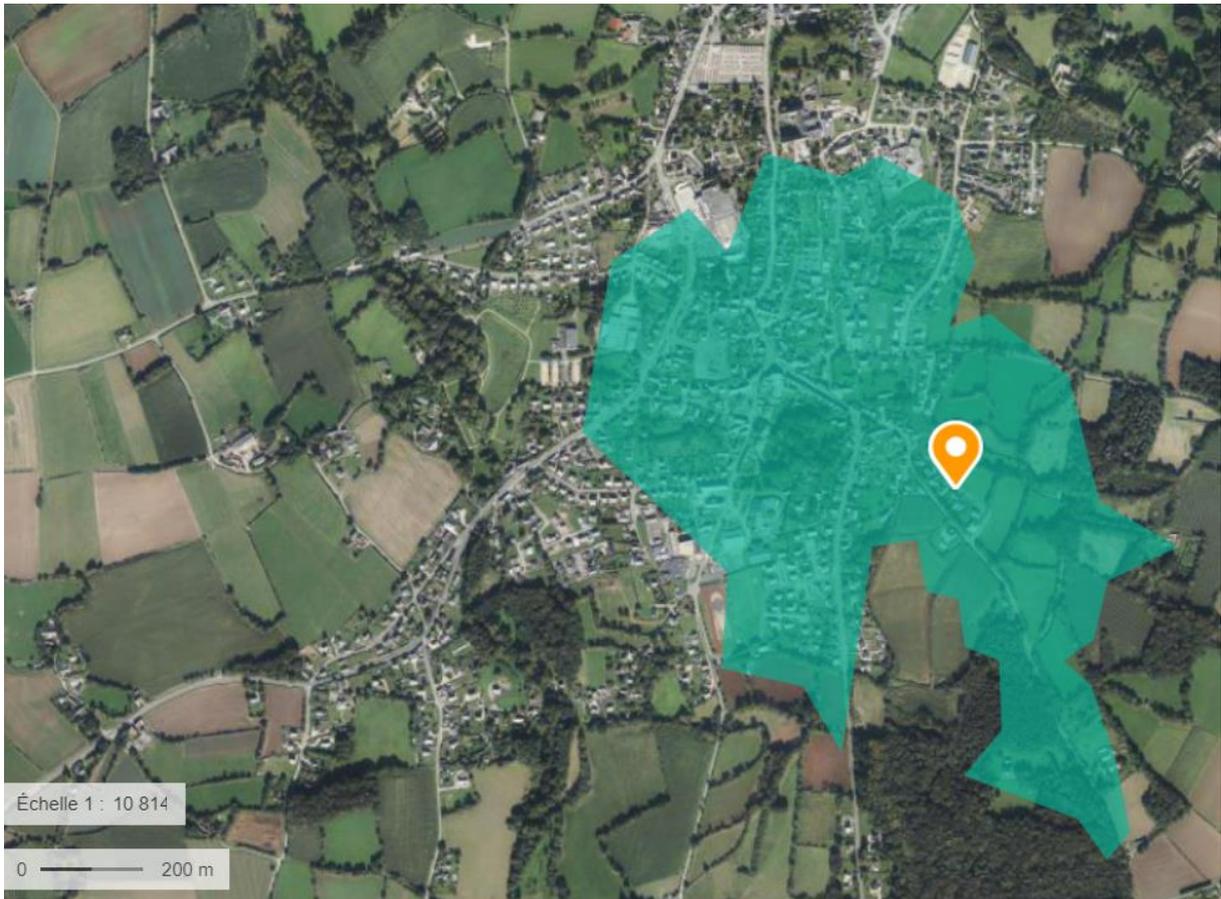
|                       |     |   |    |                               |  |
|-----------------------|-----|---|----|-------------------------------|--|
|                       |     |   |    |                               | d'un exploitant agricole biologique)   |
| 2. Habitat inclusif   | UAb | 15  | 6  | Projet revu à la baisse       | Projet trop couteux et modifié en l'absence d'un bailleur social. Logements privés adaptés aux personnes âgées en perte d'autonomie. |
| 3. OAP centre bourg   | UAa |   |    | Projet en pause               | Impossible à ce jour d'acquérir les terrains à un prix raisonnable   |
| 4. Place du 19 mars   | UAa |   |    | Projet en cours : 2027/2028   | 18 mois d'étude et 18 mois de travaux  |
| 5. Kergall            | UBa | 6   | 6  | Projet en cours : 2025/2026   | Début des travaux estimé au deuxième semestre 2025   |
| 6. Kergado            | 2AU | 40  | 20 | Modification PLU en cours     | Maitrise foncière communale  |
| 7. Traou An Dour      | 1AU | 16 lots libres dont 7 lots pour de l'accession à la propriété | 8  | Projet en cours               | PA obtenu  |
| 8. Rue neuve          | UAa |   |    |                               | OPAH RU conventionnement ANAH  |
| 9. Place de la mairie | UAa |   | 6  | En attente mise en place ANAH | OPAH RU conventionnement ANAH  |

Tableau n°1 : Etat d'avancement des opérations



Carte n°1: Localisation des opérations

- **De la localisation et des caractéristiques du site de Kergado** : Cette zone 2AU bénéficie d'une forte proximité avec le centre-bourg. En effet, le choix de ce site se justifie également par sa localisation garantissant un accès aux services, équipements, commerces et arrêts de transport en commun à 10 min à pied.



Carte n°2 : Courbe isochrone (10 minutes) depuis le site de Kergado (Source : Géoportail)

Par ailleurs, ce site n'est pas exposé à une pollution de l'air ou à des nuisances sonores et s'inscrit dans un cadre paysager qualitatif offrant un cadre de vie agréable.

De plus, elle constitue dans les faits la phase 2 du lotissement existant dans ce quartier. Elle permet d'utiliser et de rationaliser l'usage des équipements déjà réalisés (voie de desserte et différents réseaux).

Le choix du site de Kergado est donc pertinent au regard des capacités foncières inexploitées et du rattrapage en matière de production de logements sociaux. Enfin, l'OAP tiendra compte des objectifs de protection de l'environnement en protégeant le cadre paysager existant (talus,...) et en veillant à limiter l'impact paysager des constructions...

## **2. L'AMÉLIORATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**

### **a. La réévaluation des éléments de programmation**

#### **• Densité brute sur l'opération et taux de logements sociaux :**

La variabilité de 25 à 50 logements par ha permet de laisser de la souplesse sur le programme et les formes urbaines envisagées (individuel, individuel groupé, intermédiaire et collectif). Par souci de cohérence, la formulation sera reprise de la manière suivante dans les différents supports :

- Densité brute : 25 à 50 logements/ha ;
- Logements à créer : Au minimum 30 logements à créer, dont au moins 50% de logements sociaux, soit 15 logements.

La présente modification ne porte que sur le secteur de Kergado. Il n'est donc pas possible de prévoir des dispositions impactant les autres zones à urbaniser, comme la généralisation de la règle des 50 % de logements locatifs sociaux. En effet, le rôle de l'OAP est de venir préciser un projet à une échelle plus fine. Compte tenu du contexte et des enjeux, il est souhaitable de faire varier le taux (de 30 à 50%) en fonction des sites tout en étant cohérent avec les objectifs de mixité sociale.

- **Typologie de logements:**

La typologie de logements a été proposée pour répondre aux enjeux de densité tout en s'intégrant harmonieusement vis-à-vis des riverains existants. Ainsi, la partie basse du site, au contact d'habitations individuelles, est réservée à des habitations individuelles. La partie haute du site est prévue pour du bâti plus dense, mais limité par l'OAP à du R+2. Depuis la partie basse de la rue existante, cette partie est peu visible car masquée par une haie à préserver d'une part, et du bâti existant d'autre part. Elle est cependant très exposée depuis l'entrée du quartier. Pour maîtriser l'impact paysager des futures constructions, en plus de la disposition proposée sur la gestion des vis-à-vis avec les riverains pour limiter les co-visibilités entre logements, l'OAP sera complétée par la disposition suivante : « Typologie de logement intermédiaire ou collectif sur la partie haute du site (à l'est de la haie centrale), d'une hauteur maximum de R+2, **présentant un traitement qualitatif de l'espace bordant la rue pour une bonne insertion paysagère.** »

Le nombre de construction sera revu (cf § Densité brute ci-avant). Pour plus de lisibilité, il est proposé de revoir la légende du schéma de l'OAP afin de détailler la partie dédiée à l'habitat individuel de celle destinée à du collectif ou semi-collectif.

- **Phasage :**

Il apparaît difficile de phaser l'aménagement du site car il est déjà desservi par les réseaux et de taille assez réduite. Une opération d'aménagement d'ensemble sera imposée permettant de veiller à la cohérence du programme.

Egalement, afin d'améliorer la lisibilité de l'OAP et pour mieux encadrer l'implantation des constructions, il est proposé d'ajouter un sens de faitage (appelé « axe de composition » dans la légende) parallèle ou perpendiculaire aux voies.

Enfin, compte-tenu de la taille de la zone, l'OAP ne peut préciser le détail de la voirie secondaire sans entrer dans une esquisse d'aménagement précise.

#### **b. Une prise en compte plus fine des enjeux environnementaux et de la démarche ERC**

- **Intégration paysagère :**

Un photomontage a été réalisé pour évaluer l'impact paysager du projet depuis les habitations riveraines :



Photomontage de la 2<sup>ème</sup> phase du lotissement de Kergado (vue du bas)

- **Préservation de la trame noire :**

Une disposition spécifique sera ajoutée dans les principes d'aménagement de l'OAP « Afin de ne pas créer de pollution lumineuse et de favoriser la continuité des corridors écologiques, il conviendra de limiter au maximum l'éclairage nocturne de la zone, en particulier à proximité des haies bocagères. Pour cela les dispositifs d'éclairage, seront équipés de faisceaux lumineux dirigés vers le bas, avec si possible un angle de projection de 70° maximum, et d'ampoules LED dans un spectre de couleurs orangées / ambrées, et d'intensité modérée, selon des horaires limités. »

- **Incidences de l'augmentation du trafic routier sur la qualité de vie des riverains et mesures ERC:**

La rue de Kergado ne pose pas de problème de sécurité routière. Son gabarit rural et le stop existant sur cette rue, donnant la priorité au lotissement de Kergado, impose une vitesse réduite. Sur la période 2014-2023, aucun accident n'a été recensé sur cette voie selon l'ONISR. La commune de Plestin-les-Grèves envisage de placer un panneau d'agglomération afin de régler ce tronçon à 50km/h.

Au sein du secteur de Kergado, l'augmentation du trafic routier attendue (134 à 266 véhicules par jour) concernera avec plus d'impact 6 logements, les autres riverains se situant au fond de l'impasse routière par rapport aux terrains ouverts à l'urbanisation. L'essentiel de la circulation sera concentré sur le tronçon d'entrée du secteur, sur lequel sortiront les habitants des logements intermédiaires ou collectif. Le positionnement de ces logements sur la partie haute du site constitue une mesure pour réduire les effets sur la qualité de vie des riverains. La commune de Plestin-les-Grèves envisage de régler la voie à 30 ou 20 km/h afin de favoriser la vie de quartier et de limiter le bruit due à la circulation.

La circulation attendue à terme reste enfin modérée. A titre de comparaison, la circulation observée sur la route de Lanscolva, sur laquelle se connecte la rue de Kergado, s'élève à 2210 véhicules jour en 2022 (augmentation attendue de 6 à 12%).

- **Impact(s) du projet sur la ressource en eau potable et les écosystèmes aquatiques :**

Dans le cadre de cette opération, les besoins en eau potable générés correspondent à une estimation équivalente à 67 à 133 personnes. Le schéma directeur en eau potable du syndicat intercommunal de la Baie, réalisé en 2019, tient compte de

## Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Plestin-les-Grèves

toutes les zones AU (ouvertures à l'urbanisation) des PLU de la baie dont celles de Plestin-les-Grèves. Les prévisions estimées se basent sur l'hypothèse d'un taux d'occupation des nouveaux logements de 75% et tiennent compte des épisodes de sécheresse.

Extrait du schéma directeur en eau potable - Plestin-les-Grèves :

« En moyenne entre 2010 et 2015 on observe la création de 34 logements / an. Si on reste à 34 logements par an la commune atteindrait 850 permis de construire d'ici 25 ans alors que seuls 213 logements sont ouverts à l'urbanisation.

En se basant sur les **213 logements** envisagés par le PLU, la commune atteindrait 1 858 résidences principales soit 4 007 habitants en période hivernale (résidences principales) et 9 615 en période estivale (comprenant les résidences principales, les résidences secondaires et les lits touristiques) ».

Le diagnostic relatif au bilan besoins-ressources futurs indique que « la ressource et les interconnexions sont **suffisantes pour alimenter la totalité du syndicat** et ses ventes actuelles et cela même en cas d'arrêt de la production de l'usine du Yar ».

A noter qu'on se situe en deçà des résultats hypothétiques, notamment, suite à l'abandon de certaines opérations de logements (Tableau n°1). Ce diagnostic sera réactualisé dans le cadre du PLUi-H tenant compte d'un objectif de 290 logements à créer sur 15 ans sur la commune de Plestin-les-Grèves et des épisodes de sécheresse.

Enfin, la gestion intégrée des eaux pluviales et le raccordement du site au réseau d'assainissement collectif et à une STEP conforme permettent d'éviter les incidences sur les écosystèmes aquatiques.



**LANNION-TRÉGOR**  
**COMMUNAUTÉ**  
**LANNUON-TREGER**  
**KUMUNIEZH**