

## LANNION TREGOR COMMUNAUTE

### Enquête publique portant sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de PLESTIN-LES-GREVES

Arrêté n° 24/250 du Président de Lannion Trégor Communauté  
du 30 décembre 2024

Dates de l'enquête : du lundi 03 février 2025 à 9 heures  
au vendredi 7 mars 2025 à 12 heures

## PARTIE 2 : CONCLUSIONS ET AVIS

Commissaire Enquêtrice :  
Sylvie CABARET

Dossier E 24000202/35



## Table des matières

1	Rappel du projet .....	4
1.1	Préambule.....	4
1.2	Objet de l'enquête .....	4
1.3	Le déroulement de l'enquête .....	5
1.4	Bilan des observations .....	6
2	Analyse des observations .....	6
2.1	Le dossier .....	7
2.2	La procédure .....	7
2.3	La justification de l'ouverture à l'urbanisation .....	8
2.4	Voirie et réseaux.....	12
2.5	Impact environnemental .....	14
2.6	Règlement et OAP.....	17
2.7	Nuisances.....	20
3.	Conclusions et Avis : .....	21

# 1 Rappel du projet

## 1.1 Préambule

La commune de Plestin-Les-Grèves a sollicité Lannion-Trégor Communauté compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour lancer une procédure de modification du PLU pour permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Kergado, située à l'Est du bourg.

La procédure de modification du PLU est prévue aux articles **L.153-36 à L.153-44** du code de l'urbanisme. Cette modification dite de droit commun permet de faire évoluer le règlement (écrit et graphique) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) d'un PLU.

Elle a été initiée par un arrêté du Président de Lannion-Trégor Communauté du 15 septembre 2023.

S'agissant de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU, en application de l'article L 153-38 du code de l'urbanisme, le conseil communautaire doit délibérer pour justifier 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. Cette délibération a été prise le 26 septembre 2023.

Suite à un examen au cas par cas auprès de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) en application de l'article R 104-33 du code de l'urbanisme, le projet de modification a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Une concertation préalable est donc obligatoire en application de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme.

Par délibération du 25 juin 2024, le conseil communautaire de Lannion-Trégor Communauté a pris en compte l'avis de l'autorité environnementale et défini les modalités de concertation et les objectifs poursuivis.

A l'issue de l'enquête publique, la modification du PLU sera approuvée par le Conseil Communautaire de Lannion-Trégor Communauté, après d'éventuels ajustements tenant compte des observations formulées à l'enquête et de l'avis de personnes publiques associées.

## 1.2 Objet de l'enquête

La commune de Plestin-Les-Grèves et Lannion-Trégor Communauté souhaitent ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU de Kergado, pour permettre la création entre 35 et 70 logements dont au minimum la moitié de logements sociaux en cohérence avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat (production de 20 logements par an dont 13 sociaux et du Contrat de Mixité Sociale signé le 28 septembre 2023 dans lequel la commune s'engage à poursuivre ses efforts en faveur de la production de logements sociaux). L'objectif est de produire 56 logements sociaux sur la période 2023-2025.

Située à l'est du bourg de Plestin-Les-Grèves, à moins de 500 mètres du centre et à l'interface entre la zone urbanisée et l'espace rural, la zone de Kergado couvre 1,4 hectares sur la partie ouest de la parcelle cadastrée YC 22. Elle se situe en continuité de l'opération de lotissement de Kergado, constitué d'habitat pavillonnaire. Au nord, à l'est et au sud, la zone 2AU est entourée de parcelles agricoles ou naturelles bordée de talus arborés.

Le site comporte plusieurs haies et talus bocagers. Il s'inscrit en lisière ouest d'un plateau et offre des vues panoramiques vers le nord-ouest.

Le dossier a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Au regard de cette analyse et des constats, il ressort les enjeux d'aménagement suivants :

- 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.

Le site de Kergado est maîtrisé par la commune et desservi par les réseaux. Il peut être opérationnel rapidement et permet de produire des logements notamment sociaux sur la commune.

Il est jugé pertinent au regard des capacités foncières inexploitées et du rattrapage en matière de production de logements sociaux. Le dossier fournit une justification au sens de l'article L 153-38 du code de l'urbanisme.

Le PLU de Plestin-les-Grèves classe la zone 2AU de Kergado en zone réservée à l'urbanisation future à moyen ou long terme, à vocation essentielle d'habitat. L'ouverture à l'urbanisation implique le passage de 2AU vers 1AU et l'application du règlement correspondant à ces zones 1AU

Il est ajouté au **règlement graphique** un nouveau linéaire de haie bocagère de 54 mètres à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Une modification est apportée au **règlement littéral** sur la règle des hauteurs pour favoriser une densité plus importante sur la partie haute du site située à l'ouest de la haie centrale.

- 10 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses (au lieu de 6.5 mètres).
- 15 mètres au faitage et 12 mètres à l'égout du toit pour les toitures à pente (au lieu de 11 et 6.5 mètres).

La gestion des eaux pluviales à la parcelle devra s'appliquer à tous les lots bâtis quel que soit leur taille.

Une **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** est ajoutée pour encadrer les futures constructions. Elle fixe les orientations en termes d'objectifs de production de logements, d'intégration, d'environnement (préservation des éléments naturels existants, intégration paysagère, valorisation des vues sur le grand paysage, insertion au paysage urbain existant, gestion des eaux pluviales, espaces verts...). Il est prévu une densité de 25 à 50 logements l'hectare, 50 % minimum de logements sociaux et des typologies de logements variées (logements individuels, individuels groupés, intermédiaires ou collectifs).

### 1.3 Le déroulement de l'enquête

Par décision n° E24000202/35 en date du 4 décembre 2024, la conseillère déléguée du Tribunal Administratif de Rennes a désigné Sylvie CABARET en qualité de commissaire enquêtrice pour l'enquête publique ayant pour objet la modification n°2 du PLU de Plestin-les-Grèves.

L'arrêté n°24/250 du Président de Lannion Trégor Communauté prescrivant l'enquête publique est signé le 30 décembre 2024.

L'enquête s'est déroulée du lundi 3 février 2025 à 9 heures au vendredi 7 mars 2025 à 12 heures.

Quatre permanences ont été tenues à la mairie de Plestin-les-Grèves :

- Jeudi 6 février 2025 de 14 heures à 17 heures
- Samedi 15 février 2025 de 9 heures à 12 heures
- Lundi 24 février 2025 de 14 heures à 17 heures
- Mercredi 5 mars 2025 de 9 heures à 12 heures

**Le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public** sous format papier toute la durée de l'enquête aux heures habituelles d'ouverture de la mairie de Plestin-les-Grèves. Il était également accessible sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté ([www.lannion-tregor.com](http://www.lannion-tregor.com)) et à partir du site internet de la commune.

**L'avis d'enquête publique a été publié** dans la presse locale Ouest France et le Télégramme à la rubrique des annonces légales le vendredi 17 janvier 2025 pour la première insertion et le mercredi 5 février pour la seconde.

**L'avis d'enquête publique a été affiché** au siège de Lannion-Trégor Communauté, en mairie de Plestin-les-Grèves ainsi qu'en différents lieux de la commune et sur le site du projet. Des photos des emplacements et une attestation ont été réalisées.

**Une communication complémentaire** a été mise en place sur le site internet de la commune, via les réseaux sociaux (la lettre de Plestin-les-Grèves) et des rappels ont été effectués dans la presse locale.

#### 1.4 Bilan des observations

L'enquête publique a donné lieu à sept observations portées au registre d'enquête et cinq adressées par mail soit 12 observations au total dont deux émanent de mêmes personnes.

Quatorze personnes ont consulté le dossier en mairie.

Le 14 mars 2025, j'ai transmis les observations consignées dans le procès-verbal de synthèse, complétée des questions de la commissaire enquêtrice par courriel avec échange téléphonique.

Le 28 mars 2025, j'ai réceptionné le mémoire en réponse de Lannion Trégor Communauté par courriel.

## 2 Analyse des observations

Les observations émanent essentiellement des riverains du secteur de Kergado, directement concernés par le projet d'urbanisation (sept contributions), de deux associations environnementales (Plestin Environnement et Eau et Rivières de Bretagne) et d'un membre de l'association eau et rivières de Pleumeur-Bodou écrivant en son nom.

Elles traduisent des inquiétudes sur l'accessibilité, les incidences environnementales, la capacité des réseaux et l'importance du projet. Beaucoup demandent de privilégier la réhabilitation de logements existants plutôt que la consommation d'espaces naturels.

J'ai classé les observations selon les thématiques suivantes :

- Dossier et procédure : l'ouverture à l'urbanisation par modification du **PLU** est contestée par deux contributeurs.
- Justification de l'urbanisation de la zone de Kergado : à l'instar de ce qui a été porté dans l'avis de la DDTM et de la MRAe, des contributeurs demandent à montrer la pertinence de l'ouverture à l'urbanisation de la zone de Kergado au regard d'autres capacités de développement situées en zone 1AU et U d'une part et au regard de la faible croissance démographique de la commune d'autre part. Il est suggéré la réhabilitation de logements vacants en centre-ville.
- Accès et circulation : les contributeurs s'interrogent sur les conditions d'accès à la zone de Kergado compte tenu de l'étroitesse de la rue de Kergado et de sa pente. La sécurité des piétons et cycles est posée notamment avec l'augmentation du trafic liée à la construction de nouveaux logements. Cette situation est inadaptée aux jeunes enfants et personnes à mobilité réduite et obligent à recourir à des véhicules motorisés.
- Capacité des infrastructures : les capacités de la station d'épuration, du réseau d'eau et du réseau électrique sont soulevées.
- Environnement/biodiversité : il est demandé des investigations plus précises sur la zone humide, la partie haute du site semblant présenter un caractère de zones humides selon différents contributeurs (présence de la renoncule rampante). Les eaux pluviales et de ruissellement inquiètent des habitants du lotissement. Le changement climatique étant marqué par une alternance entre fortes pluies et périodes de sécheresse, l'artificialisation des sols est perçue comme un risque supplémentaire pour l'équilibre hydrologique du secteur. La trame noire n'est pas abordée dans le dossier.

- Règlement et OAP : il est souligné le manque de précisions de l'OAP sur la programmation envisagée (nombre de logements, typologie), la hauteur des constructions, les principes de composition et l'insertion paysagère du projet notamment par rapport au lotissement existant. L'intégration du secteur dans le périmètre de protection de l'église St Efflam renforce la problématique de l'impact visuel du projet.
- Nuisances : il est souligné la présence d'une antenne relai à proximité du site.

Les observations formulées par le public, les questions de la commissaire enquêtrice et les réponses émises par Lannion-Trégor Communauté figurent dans le mémoire en réponse annexé à la partie 1 du rapport.

Au regard des thèmes évoqués, ont été repris s'il y a lieu l'avis de la MRAe, des Personnes Publiques consultées, les questions de la commissaire enquêtrice et les réponses apportées par LTC, parfois synthétisées.

Chaque thème est suivi des appréciations de la commissaire enquêtrice.

## 2.1 Le dossier

### Avis de la MRAe :

Le dossier fournit de nombreuses informations au sujet des sensibilités environnementales de la zone ouverte à l'urbanisation. De nombreux diagnostics ont été réalisés sur site (inventaire faune et flore, sondages zones humides).

Certaines thématiques restent néanmoins partiellement étudiées, telles que l'impact sur la ressource en eau potable et les écosystèmes aquatiques, la prise en compte des effets du changement climatique ou encore les enjeux sanitaires.

Le résumé non technique est accessible pour les non-initiés et rend compte de manière synthétique des enjeux du secteur.

### **Appréciation de la commissaire enquêtrice :**

*Le dossier mis à disposition du public permettait d'avoir une bonne connaissance du projet de modification. Il répondait dans sa composition et son contenu aux dispositions réglementaires. Le dossier est clair, bien organisé, lisible et documenté. Comme exprimé par la MRAe, l'état initial de l'environnement est exhaustif et donne de nombreuses informations relatives à la biodiversité et l'environnement paysager. Ces éléments permettent de bien évaluer les incidences environnementales et la manière dont elles sont prises en compte. La note afférente à l'enquête publique fait une bonne synthèse du dossier. Elle reprend les incidences de l'ouverture à l'urbanisation de la zone de Kergado avec les mesures d'évitement et de réduction et les indicateurs de suivi. Elle intègre les compléments apportés au dossier suite à l'avis de la MRAe.*

## 2.2 La procédure

### Observations du public :

Mail 1 et mail 2 contestent la procédure utilisée.

### Avis de la MRAe :

Le dossier n'explique pas si le classement de cette zone en 2AU date de moins de six ans, ni si la commune possède la maîtrise foncière des parcelles concernées. Dans tous les cas, si une de ces conditions n'est pas remplie, les règles en vigueur interdisent déjà l'ouverture de cette zone à l'urbanisation au travers d'une simple modification.

Question de la commissaire enquêtrice :

Vous voudrez bien rappeler la justification du recours à la procédure de modification pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Kergado et préciser depuis quand la commune est propriétaire du foncier.

Réponse de LTC :

La modification est la procédure adaptée pour l'ouverture à l'urbanisation. L'article L153-31 du code de l'urbanisme indique qu'une révision est nécessaire s'il s'agit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. Ce délai a été ramené à 6 ans par la loi Climat et Résilience du 22 août 2022. La zone 2AU de Kergado a été délimitée par le règlement d'un PLU adopté **le 23 mars 2017** soit avant le 1er janvier 2018, le délai de 9 ans continue à s'appliquer jusqu'au **23 mars 2026**. Par ailleurs, cette zone à urbaniser a fait l'objet d'une acquisition foncière par la commune dans ce délai de 6 ans, en 2017.

Appréciation de la commissaire enquêtrice

*Les mesures de publicité faites pour la présente enquête publique permettaient aux riverains et au public d'être bien informés en s'appuyant notamment sur les sites internet de la commune et de l'agglomération. L'affichage en différents lieux de la commune et sur site a bien été réalisé. Des rappels ont été diffusés dans la presse pendant la durée de l'enquête. Le dossier papier était accessible à la mairie pendant toute la durée de l'enquête et la version dématérialisée consultable sur le site internet de Lannion Trégor Communauté et accessible depuis le site de la ville de Plestin-les-Grèves. Les réseaux sociaux de la commune ont été utilisés (la lettre de Plestin-les-Grèves) ainsi que l'affichage sur le panneau d'information lumineux. Aussi, le public a eu tous les moyens d'accéder à l'information et de s'exprimer au cours de l'enquête.*

*Je note par ailleurs que conformément à la réglementation, le dossier a été soumis à concertation préalable qui a eu lieu pendant la phase d'élaboration du projet du 5 juillet au 8 novembre 2024.*

*Face à la remarque sur la procédure utilisée, LTC a rappelé le contexte réglementaire justifiant le recours à la procédure de modification dite de droit commun. La loi Climat et Résilience ne trouve pas à s'exercer sur ce projet, la zone 2AU étant délimitée au PLU adopté avant le 1 janvier 2018. C'est le délai de 9 ans qui continue à s'appliquer. La commune est par ailleurs propriétaire du foncier. Je prends acte de ces éléments qui sont de nature à apporter une réponse aux interrogations exprimées sur ce point.*

## 2.3 La justification de l'ouverture à l'urbanisation

Observation du public : Mail 1, mail 2, mail 4, mail 5 et R 6 soulignent le manque de justification à l'ouverture à l'urbanisation par rapport à la dynamique démographique et aux possibilités existantes en centre-ville.

Réponse de LTC :

Voir réponses ci-dessous (MRAe, DDTM et commissaire enquêtrice).

Avis de la MRAe :

L'Ae recommande de réévaluer le choix du secteur ouvert à l'urbanisation, au regard des solutions alternatives disponibles sur le territoire communal afin de s'assurer que ce choix limite les incidences, qu'il est pertinent et justifié au regard des objectifs de protection de l'environnement.

Réponse de LTC :

Ajout page 11 du rapport de présentation de la justification exposée au §1 de la note afférente à l'enquête publique.

Avis de PPA :

1/Préfecture des Cotes d'Armor – DDTM :

Le dossier ne démontre pas l'impossibilité de réaliser le programme de logements envisagé dans d'autres sites de la commune, notamment dans les zones 1AU déjà ouvertes à l'urbanisation alors qu'elles sont en quasi-totalité situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de la commune.

2/Région Bretagne :

Prendre en compte le changement de modèle prévu par la loi climat et résilience et sa déclinaison régionale, notamment l'enveloppe maximale en consommation foncière défini pour le SCoT de Lannion-Trégor Communauté, celle-ci devant se décliner par communes au sein du PLU intercommunal en cours d'élaboration.

Réponse de LTC :

1/Modification du rapport de présentation avec actualisation du tableau page 15.

2/Le projet est intégré dans le PLUiH en cours d'élaboration, dans le respect de l'enveloppe foncière attribuée par le SRADDET et le SCOT Trégor

Question de la commissaire enquêtrice :

Le PLU fait apparaître des secteurs qui n'ont pas fait l'objet d'analyse :

Zones 2 AU situées Hent Touloupry et rue de Lestrezec.

Secteur de Lanscolva sur lequel est prévu une OAP (n°3) qui indique une capacité de 18 logements.

Secteur Prat Ledan (OAP n°5) avec une capacité de 17 logements.

Pouvez-vous préciser pour quelles raisons ?

Réponse de LTC :

L'ouverture à l'urbanisation de la **zone 2AU située Hent Touloupry et rue de Lestrezec**, d'une superficie de 2 ha, a été abandonnée par la municipalité afin de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

**L'Orientaion d'Aménagement et de Programmation de Lanscolva n°3** a été abandonnée par la municipalité (multi propriétaires, topographie difficile...)

**L'Orientaion d'Aménagement et de Programmation de Prat Ledan n°5** ne sera pas reportée au PLUi-H en raison de la situation foncière complexe (multi propriétaires avec accès dépendant, terrains paysagés à vocation de jardin) et de la présence d'une zone humide.

Question de la commissaire enquêtrice :

Sur le secteur « place du 19 mars », pouvez-vous donner une indication du nombre de logements envisagés et des types de logements prévus compte tenu de sa date de programmation prévue en 2027/2028 ?

Réponse de LTC :

Le secteur « place du 19 mars et place de Kérilly » fait également l'objet d'une OAP qui sera reprise et adaptée dans le cadre du PLUi-H. Il s'agit de structurer et organiser l'ensemble des fonctions urbaines du site (circulation importante sur la route de Morlaix, espace de convivialité, services, habitat, stationnements etc.) afin d'apaiser et sécuriser les flux du secteur et de densifier la place, actuellement sous utilisée, avec la création d'une halle ouverte, des logements et des services. L'emprise dédiée aux logements, précisée dans l'OAP à titre indicatif, est de 0,42 ha pour une densité de 30lgts/ha (soit au min 13 lgts) dont au min 25% de LLS. Il s'agira de la densification d'une parcelle bâtie, adjacente à la place mais aussi de logements de type collectifs avec possibilité de RDC actifs au sud du site. Par ailleurs, courant 2025, la commune travaille en étroite collaboration avec un promoteur en vue de créer un programme de 28 logements.

### Question de la commissaire enquêtrice

Sur le secteur « centre bourg », pouvez-vous préciser si des démarches sont mises en œuvre pour aider à la maîtrise du foncier. La capacité de logements du site est-elle évaluée ? Et à quel horizon ?

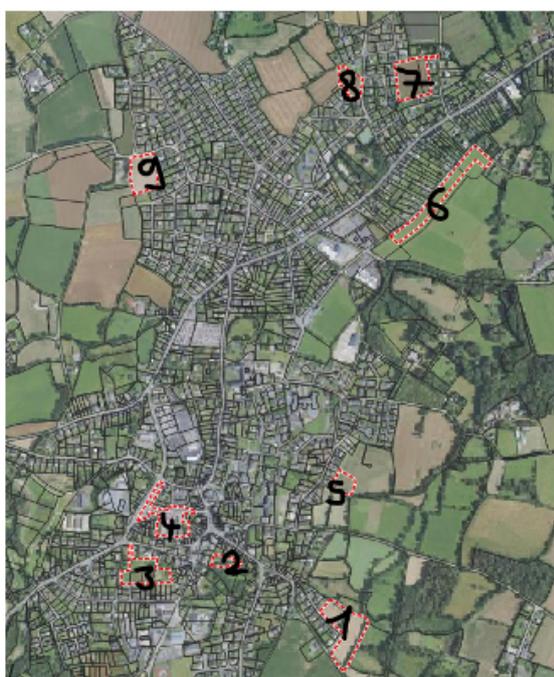
La commune a-t-elle un échéancier de réalisation sur la zone de Kergado et/ou des porteurs de projet identifiés ?

Plus globalement, compte tenu des projets en cours et/ou envisagés, pouvez-vous donner une programmation dans la production de logements sur la commune sur un horizon à court terme en lien avec les besoins de production, et en articulation avec le projet du futur PLUiH ?

### Réponse de LTC :

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Kergado s'articule en cohérence avec le futur PLUi-H. La commune de Plestin-les-Grèves dispose d'une enveloppe foncière de **5,08 ha** et d'un objectif de **290 logements** à produire dans le cadre du PLUi-H. Son approbation est prévue en 2026.

PLUi-H - IDENTIFICATION DES OAP mixtes ou à vocation habitat PLESTIN-LES-GREVES											
Identifiant	Dénomination actuelle	Localisation	Dénomination PLUi-h	PARCELLES	SURFACE DE l'OAP m <sup>2</sup>	SURFACE CONSTRUCTIBLE (opé) de l'OAP m <sup>2</sup>	CONSOMMATION (MOS) m <sup>2</sup>	Echéancier	VOCATION	DENSITE	NB LOGEMENTS
1	Kergado	Est bourg	Kergado	YC22	14000	12000	12000	court terme	Mixte habitat / équipement / hébergement	25 en bas et 50 en haut	30 à 50
2		Derrière Tian Holl - Bourg	Ti An Holl	AH 562...	2731	2731	0	long terme	Habitat	22	6
3	Penker Izehan - médiathèque	Bourg	Le Penker Izehan	AH 89, 330, 329...	10755	10755	0	court terme	Habitat	25	27
4	Place du 9 mars 1962	Bourg	Place du 9 mars 1962 et place de Kérilly	AH665, Ah522...	11446	4 189	0	moyen terme	Mixte habitat / équipement / hébergement	30	13
5		Sud bourg - Lestrezec	Lestrezec	ZD 43	3423	3423	3423	moyen terme	Habitat	22	8
6		Nord bourg - rue Guergay	rue Guergay	ZC 72, 74	12500	12500	12500	moyen terme	Habitat	22	28
7	Traon an Dour	Nord bourg	Traon an Dour	AH91, 1493	11473	11273	11473	court terme	Habitat	22	25
8		Nord bourg - rue de Kerriou	rue de Kerriou	A1849	4618	4618	4618	long terme	Habitat	22	10
9		Ouest - rue du vieux moulin	Keram anan	J 1097	8342	8342	8342	long terme	Habitat	22	18
					<b>79288</b>	<b>69831</b>	<b>52356</b>			<b>187</b>	<b>134</b>



Localisation des secteurs d'OAP mixtes et à vocation d'habitat

Question de la commissaire enquêtrice :

La commune a-t-elle mis en place des dispositifs visant à la résorption des logements vacants et la réhabilitation de logements existants ?

Le potentiel de production par ce biais est-il établi ?

Réponse de LTC :

La commune est **lauréate du dispositif "Petite Ville de Demain"**. Cet accompagnement permet l'amélioration de la qualité de vie des habitants de la centralité, notamment, sur l'habitat. Les actions inscrites à la convention dans l'ORT sur le volet habitat favorisent la densification à travers la mise en œuvre :

- d'une **OPAH-RU** permettant notamment la réalisation d'opérations de **restauration immobilière (ORI) et de résorption de l' habitat insalubre**. A ce stade, un seul bâtiment est concerné directement par l'OPAH-RU. Il s'agit de la "coopérative agricole" située rue de l'Hospice. Une procédure est en cours en lien avec L'Établissement Public Foncier de Bretagne. Cette réhabilitation permettrait de produire un commerce en rez-de-chaussée ainsi que 5 logements.

- d'une offre **d'habitat inclusif** en proposant **en hypercentre** 9 logements adaptés aux personnes âgées en perte d'autonomie afin qu'elles puissent libérer leurs grands logements éloignés du centre-ville au profit de jeunes familles sur un site considéré comme artificialisé (à proximité de l'EHPAD). En parallèle, 6 logements sociaux seront créés (PC déposé courant 2025).

La commune met en place les dispositifs nécessaires au **recyclage du bâti** existant en centre bourg en lien avec ses partenaires. Ces dispositions s'avèrent coûteuses, nécessitant un portage foncier et un échéancier plus long. Enfin, elles ne permettent pas, à elles seules, de combler le rattrapage de production de logements.

Par ailleurs, la commune de Plestin-les-Grèves a voté le 21 septembre 2023 une **surtaxe sur les résidences secondaires** au taux maximum possible (60%) pour encourager un transfert de ce parc vers la résidence principale. Elle a également instauré une **taxe sur les logements vacants** par délibération du 14 septembre 2017 dans le même objectif. Enfin, elle a sollicité auprès du Préfet de Région l'inscription de la commune en zone B1, afin de favoriser l'intervention des promoteurs et bailleurs en faveur de la production de logements et de permettre de mettre en place le BRS ou le PSLA, eu égard au manque de foncier disponible et aux prix des terrains.

**Appréciation de la commissaire enquêtrice :**

*La note de présentation met en avant le besoin de production de logements pour la commune de Plestin-les-Grèves compte tenu de ses perspectives démographiques et de la structure de son parc de logements. La commune est en déficit de production de logements locatifs, notamment sociaux pour lesquels la demande est assez élevée (9 demandes pour 1 attribution). Plestin-les-Grèves doit disposer d'un taux de 25 % de logements sociaux. La commune a signé en septembre 2023 un contrat de mixité sociale avec l'État s'engageant sur la période 2023-2025 à produire des logements sociaux pour répondre aux objectifs de rattrapage et aux besoins de la population. Pour mémoire, même si la commune est exemptée sur les dernières périodes triennales et sur celle en cours, elle multiplie les démarches pour engager des projets de logements sociaux.*

*Comme exigé par le code de l'urbanisme, le dossier expose un bilan des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans la zone urbaine et dans les zones à urbaniser.*

*Sont étudiés d'une part des fonciers en zone urbaine sur la base d'un référentiel foncier établi par Lannion-Trégor Communauté dans le cadre du PLUiH en cours d'élaboration et d'autre part, les zones à urbaniser (1AU et 2AU) au PLU actuellement en vigueur.*

*Des éléments complémentaires ont été apportés au dossier suite à l'avis de la MRAe. (Paragraphe 8 de la note afférente à l'enquête publique). Je prends note des précisions complémentaires apportées par LTC sur l'abandon de certaines zones 2AU et AU qui n'avaient pas été abordées dans le dossier. J'acte ainsi que la commune n'a plus de disponibilités foncières en zone AU en dehors de la zone de Kergado, la dernière zone AU (Traou an Dour) ayant fait l'objet récemment d'un permis d'aménager.*

LTC a également développé plus largement dans son mémoire en réponse les opérations prévues en renouvellement urbain en soulignant la difficulté de mise en œuvre compte tenu notamment de la dureté foncière et de la complexité de projet intégrant équipements, logements, services et commerces. Enfin, je prends bonne note des compléments apportés pour situer le projet dans la perspective et la programmation du PLUiH dont l'arrêt de projet est prévu en juin 2025.

Aussi, je recommande que les éléments complémentaires développés par LTC dans son mémoire en réponse soient portés au dossier pour répondre à la justification de l'ouverture de la zone de Kergado.

Concernant les actions pour lutter contre la vacance et favoriser la réhabilitation des bâtiments existants, j'estime que la commune a mis en place des dispositifs appropriés (OPAH-RU, taxe logements vacants et résidences secondaires...). Je partage la position selon laquelle ces mesures complémentaires et essentielles ne suffisent pas pour autant à contrebalancer le manque de logements dont la production doit également se porter sur d'autres secteurs.

Je note par ailleurs que la commune a un taux de vacance peu élevé comparativement à d'autres collectivités.

Je considère que Plestin-les-Grèves est assez contrainte dans son développement du fait notamment de son caractère de commune littorale. La commune a la volonté de développer des opérations en centre bourg moins consommatrice d'espace et offrant plus de densité. Mais j'entends que ces opérations sont plus difficiles à mettre en œuvre. J'estime que la commune, pour répondre à ses besoins doit aussi développer une offre moins centralisée sur des fonciers nus, lui permettant de diversifier ces typologies de logements (avec de l'individuel notamment). Le foncier du secteur de Kergado est maîtrisé par la commune. L'opération projetée est la suite logique d'une première tranche de lotissement réalisée il y a quelques années. La voie de desserte est prévue pour desservir le secteur et les réseaux sont existants. Des mesures sont prises dans le cadre de la démarche ERC pour limiter les incidences sur l'environnement. Je note positivement le fait que la zone de Kergado est bien inscrite dans l'enveloppe foncière dédiée à la commune dans le cadre du futur PLUiH. La commune s'inscrit ainsi dans les objectifs du « ZAN » et répond à la préoccupation de la région Bretagne exprimée dans son avis.

La modification du document d'urbanisme permettra de lancer le processus opérationnel sur ce secteur fin 2025/début 2026 avant l'approbation du PLUiH de manière à bien lissé la production de logements sur la commune dans le temps.

## 2.4 Voirie et réseaux

### Observations du public :

R1, R2, R3, M2, M3, R6, M5 font état des difficultés d'accès à la zone de Kergado compte tenu de la pente et de l'étroitesse de la route. Les liaisons douces piétons et cycles sont évoquées. Les capacités des réseaux sont soulevées.

### Avis de la MRAe :

L'Ae recommande de mieux étudier les incidences de l'augmentation du trafic routier sur la qualité de vie des riverains, actuels et futurs, et enfin d'en dégager les mesures ERC nécessaires

### Questions de la commissaire enquêteur :

La commune envisage-t-elle avec l'ouverture à l'urbanisation des aménagements sur la rue de Kergado pour améliorer les conditions de déplacements et de circulation ?

Je vous remercie d'apporter tous les éléments de réponses complémentaires au dossier sur la capacité des réseaux et les mesures envisagées si ceux-ci doivent être renforcés.

#### Réponse de LTC :

##### Accès et voirie :

Sur la période 2014-2023, aucun accident n'a été recensé sur cette voie. Le gabarit rural de la rue de Kergado au droit du site du projet et le stop existant sur cette rue qui donne la priorité au lotissement de Kergado imposent une vitesse réduite des véhicules. Pour garantir une vitesse modérée, la commune de Plestin-les-Grèves propose de prendre des mesures appropriées, telles que le déplacement du panneau d'agglomération en amont du stop rue de Kergado et la mise en place d'une zone règlementée à 30 km/h sur ce tronçon ainsi que dans la rue au sein de la résidence de Kergado. D'autres dispositifs seront étudiés (marquage au sol, chicane, etc.). Ils feront l'objet d'un test pendant 6 mois permettant de vérifier leur efficacité et seront soumis à concertation (plan en mairie et cahier de doléances). Leur mise en œuvre sera conjointe à la réalisation du programme.

L'ajout suivant sera porté à l'OAP sur le paragraphe de l'accessibilité : « Mise en œuvre de dispositifs visant à imposer une vitesse réduite sur la rue de Kergado. »

Le chemin existant au bout de la rue de la résidence de Kergado permet un accès sécurisé au centre-bourg en mobilités douces. Il pourra être installé du mobilier urbain pour permettre aux personnes âgées, jeunes enfants, femmes enceintes, etc., de se reposer au cours de la montée. Le paragraphe accessibilité de l'OAP sera complété en ce sens.

##### Réseau électrique et incendie :

Le respect des normes en matière de sécurité incendie et l'analyse de la capacité du réseau électrique seront étudiés en détail au moment de la réalisation du futur permis d'aménager. Si le réseau actuel est insuffisant, les travaux nécessaires seront réalisés.

La commune a l'obligation d'avoir une défense incendie suffisamment dimensionnée. Le château d'eau est situé au-dessus du projet et les réseaux d'eau potable de la résidence de Kergado ont été dimensionnés initialement pour les deux tranches de travaux.

##### Assainissement collectif :

Selon le bilan 2022 disponible à l'élaboration du dossier, la station d'épuration présente une capacité résiduelle pour accueillir 2513 équivalents habitants et 156 kg/j de DBO5 supplémentaires.

Pour l'année 2023, le débit moyen annuel sur la station est évalué à 550 kg/j. La capacité organique est mesurée à **4 000 EH** sur une capacité maximale de 5 500 EH permettant d'accueillir un nombre d'habitants compatible avec la densité fixée par l'OAP. En revanche, le système d'assainissement de la commune est non-conforme au regard des performances globales notamment des paramètres Azote Kjeldahl et phosphore. Ces dépassements conduisent à une non-conformité en performance du système. Aussi, Lannion-Trégor Communauté propose des travaux afin d'améliorer la performance du bassin d'aération et donc le traitement de ces paramètres. Une étude est actuellement en cours avec un porter à connaissance qui sera livré avant l'été 2025 à la DDTM permettant d'affiner le programme d'actions. Lannion-Trégor Communauté souhaite réaliser les travaux d'amélioration courant 2025. Par ailleurs, des suivis milieux supplémentaires vont être réalisés en 2025 à la demande de la DDTM.

La notice de présentation sera actualisée page 56 avec ces nouveaux éléments.

#### **Appréciation de la commissaire enquêtrice :**

*Accès et voirie : Je prends note des réponses apportées par LTC et l'engagement de la commune de Plestin-les-Grèves à apporter des aménagements à la rue de Kergado pour en améliorer la sécurité. La démarche de concertation proposée est constructive et permettra d'associer les usagers à la définition du programme de travaux à réaliser. L'ajout d'une disposition à l'OAP est à mon sens positive.*

*Le principe de connexion avec le cheminement piétonnier existant est porté à l'OAP avec mise en place de mobilier urbain ce qui donne une garantie de prise en compte dans le futur projet.*

*Réseau électrique et incendie : Je partage les éléments de LTC comme quoi ces dispositions seront vues lors du permis d'aménager avec la consultation et les avis des différents gestionnaires de réseaux. Les renforcements éventuels s'imposeront à la commune et/ou au porteur de projet.*

*Assainissement collectif : Je prends note des informations récentes (2023) sur la capacité de la station assez différentes de celles de 2022 mais permettant malgré tout d'accueillir le nombre d'habitants compatible avec la densité demandée. Je constate la non-conformité de la station en performance du système (dépassement azote Kjeldahl et phosphore). Une étude est en cours avec un porter à connaissance à la DDTM pour affiner un programme d'actions. Je considère que LTC doit s'engager sur un calendrier de réalisation de travaux et s'assurer de mesures de suivi sur le système d'assainissement de la commune en lien avec la DDTM avant les autorisations de construire. Je prends note que la notice de présentation sera actualisée de ces éléments plus récents.*

## 2.5 Impact environnemental

### Observations du public :

R4, M2, M3, R6, M4, M5 expriment des inquiétudes sur les zones humides et les eaux pluviales et de ruissellement. En matière de biodiversité, la trame noire n'a pas été abordée.

### Question de la commissaire enquêtrice :

Lannion-Trégor Communauté indiquera si elle entend faire des investigations complémentaires en rapport avec les préoccupations formulées et si oui, comment il est proposé d'intégrer ces analyses complémentaires dans le déroulé de l'opération.

### Réponse de LTC :

#### Zones humides :

Le site a fait l'objet d'une vérification de l'absence de zones humides dans le cadre de la procédure, en mars 2024, suite à la présence d'espèces indicatrices de zones humides. Plus d'une vingtaine de sondages pédologiques ont été réalisés et ont conclu à une absence de zones humides (cf p32 du rapport de présentation).

Les inventaires sont réalisés selon la méthodologie définie dans l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement. L'inventaire zone humide réalisé sur le site a donc analysé les critères pédologiques et floristiques. La présence ponctuelle d'espèces indicatrices de zones humides n'est pas suffisamment significative pour justifier de la présence de zones humides. Cette espèce peut se développer en dehors des milieux humides. Les sondages réalisés écartent toute présence de zone humide sur ce secteur. Des investigations complémentaires n'apparaissent donc pas requises.

#### Eaux de ruissellement :

La gestion des eaux pluviales à la parcelle doit garantir l'absence de ruissellement sur les parcelles situées en aval.

Le futur projet devra faire l'objet d'un dossier « loi sur l'eau » qui fera état de toutes les dispositions prises pour garantir une bonne gestion des eaux pluviales et gérer les questions de ruissellement préexistant éventuel.

Les études qui seront conduites dans ce cadre permettront de dresser un état des lieux détaillé de la situation, sur la base d'une étude de sol, et la prise de mesures appropriées pour ne pas aggraver la situation et rechercher des solutions adaptées aux épisodes de fortes pluies. Selon les résultats de l'étude de sol, par exemple en cas de présence d'une nappe à faible profondeur, le permis d'aménager pourra prévoir des dispositions pour limiter les terrassements.

Des solutions techniques seront proposées dans le cadre de l'étude loi sur l'eau adaptée à la capacité de rétention du sol.

Eaux pluviales : Le projet devra respecter un coefficient d'imperméabilisation de 0,5. Un nouveau schéma pluvial va entrer en vigueur courant 2025, dont les dispositions seront à respecter par le futur permis d'aménager. Il prévoit notamment que la gestion des eaux pluviales doit être intégrée à la réflexion dès la première phase de conception de l'aménagement du secteur. Les eaux pluviales seront obligatoirement gérées par infiltration au sein du projet, sans rejet. Le dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales sera réalisé selon l'une des deux méthodes explicitées ci-après.

**Méthode 1** (pour projets de petite superficie) : Les dispositifs de gestion des eaux pluviales permettront la rétention temporaire et l'infiltration d'un volume d'au moins 60 litres par mètre carré de surface d'apport. La surface d'apport est définie comme la somme des surfaces bâties et des surfaces au sol revêtues, et ce quel que soit le type de revêtement employé.

**Méthode 2** : Les dispositifs de gestion des eaux pluviales seront dimensionnés pour assurer la rétention temporaire et l'infiltration d'une pluie d'occurrence cinquantennale. La surface d'infiltration aménagée sera au moins égale à 10 % de la surface d'apport.

Le paragraphe relatif aux pluviales de l'OAP sera complété comme suit :

- Respecter le projet de zonage pluvial en intégrant la gestion des eaux pluviales dès la conception, c'est-à-dire en limitant l'imperméabilisation, par une gestion à la source et par infiltration et en anticipant les écoulements générés par les pluies exceptionnelles.
- Prendre en compte les fortes pentes affectant tout ou partie du secteur dans le plan d'aménagement, en veillant notamment à l'implantation des dispositifs de gestion des eaux pluviales, à l'orientation des bâtiments pour faire face aux événements pluvieux exceptionnels.

#### Avis de la MRAe :

La préservation de la trame noire n'est pas évoquée dans le dossier. Or les aménagements prévus, et notamment les nouveaux éclairages publics, sont susceptibles de perturber la faune locale. Il conviendra donc de compléter le dossier en ce sens.

L'étude de l'incidence du projet sur la ressource en eau potable, dans un contexte de raréfaction de la ressource en raison du changement climatique, et en tenant compte des projets similaires à l'échelle intercommunale au minimum et de la pression touristique et résidentielle, serait pertinente.

#### Réponse de LTC :

Ajout dans l'OAP de la disposition suivante : « 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. »

Une étude Hydrologie-Milieus-Usages-Climat (HMUC) est en cours à l'échelle du territoire couvert par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux de la Baie de Lannion. Elle vise à définir une stratégie globale de gestion durable de la ressource en eau assurant le bon fonctionnement des milieux aquatiques et la satisfaction des usages. Si des dispositions sont à revoir ou à intégrer au PLU de Plestin-les-Grèves, cela sera fait dans le cadre du PLUIH à venir, lorsque ces dispositions seront connues.

#### Question de la commissaire enquêtrice :

Le règlement et l'OAP intègrent un certain nombre de dispositions visant à éviter ou réduire l'impact environnemental, notamment sur la préservation des haies bocagères et la gestion des eaux pluviales.

1/Pouvez-vous préciser les moyens de vérification mis en œuvre pour s'assurer de la bonne mise en place de ces mesures ?

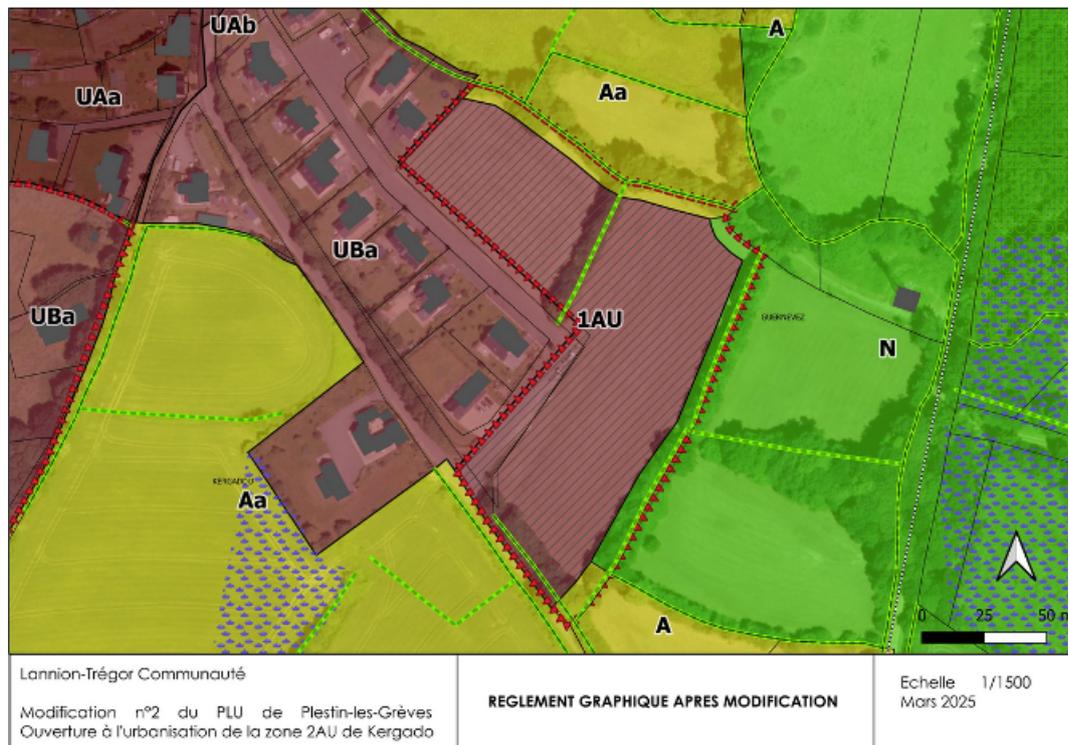
2/Quels sont les moyens de contrôle des dispositions relatives à la préservation des haies bocagères (maintien d'une bande naturelle de 7 mètres, interdiction d'imperméabiliser sous le houppier des arbres). Pouvez-vous préciser les indicateurs de suivi envisagés ?

3/Comment prévoyez-vous le contrôle dans le temps des dispositions sur la gestion des eaux pluviales notamment sur le % de végétalisation et le respect d'un coefficient d'imperméabilisation (0,5) ?

#### Réponse de LTC :

1/L'instruction du permis d'aménager permettra de vérifier que le projet respecte bien les différentes mesures prévues par le PLU. Des passages sur le chantier de l'adjoint aux travaux de Plestin-les-Grèves avec les constructeurs seront organisés de manière hebdomadaire ou bimensuelle. Après déclaration de l'achèvement des travaux, la commune réalisera un contrôle de la conformité des travaux par rapport au permis d'aménager.

2/Le maintien de la bande naturelle de 7m et des haies bocagères dans des espaces publics sera la solution privilégiée par la commune lors de la conception du projet afin de garantir leur pérennité sur le long terme. Au moment des travaux, cette bande de 7m sera matérialisée pour éviter le passage ou stockage d'engins et de matériaux. De plus, il est proposé de passer cette bande en zone naturelle et agricole pour prendre en compte les inquiétudes formulées lors de l'enquête publique. Le zonage 1AU au sein du règlement graphique sera modifié réduisant l'emprise constructible à 1,2 ha (retrait des haies bocagères et de la bande de 7 m demandée) et reclassement des 0,2 ha en zone Aa et N.



3/Si les propriétaires effectuaient par la suite des travaux interdits sans avoir préalablement fait de demande, il reviendrait au maire d'exercer son pouvoir de police et de faire remettre en état les lieux. La commune de Plestin-les-Grèves dispose d'une police rurale qui a des prérogatives sur l'urbanisme. Cette question se pose plus largement sur l'ensemble du territoire communautaire (et national). Des stratégies sont à l'étude à l'échelle communautaire et s'appliqueront dans le PLUi-H.

**Appréciation de la commissaire enquêtrice :**

Sur la préservation des milieux aquatiques : je prends note des éléments de réponse apportés par LTC qui décrit la méthode d'investigation des zones humides employée pour le sondage du terrain conforme aux dispositions règlementaires. Des relevés complémentaires ont été réalisés en mars 2024 suite à la présence d'espèces indicatrices de zones humides. Le plan joint au dossier montre l'ensemble des points de sondages y compris sur le terrain à l'est du site qui jouxte la partie haute de la zone 2AU. Je prends acte que ces investigations concluent en l'absence de zones humides. Il est par ailleurs souligné, que le projet fera l'objet d'un dossier loi sur l'eau abordant toutes les questions relatives aux milieux aquatiques. Des investigations pourront être à nouveau effectuées dans ce cadre. Ce dossier permettra également d'aborder la question évoquée des eaux de ruissellement. J'estime que le sujet des eaux pluviales est particulièrement développé et anticipe ce qui sera porté dans le futur zonage pluvial de LTC. Je note favorablement que l'OAP sera complétée dans ce sens.

Sur la préservation du milieu naturel : je considère que le retrait des haies bocagères et de la bande de protection de 7 mètres de la zone 1 AU pour la réintégrer en N et/ou A voisines est de nature à garantir une meilleure protection. Je prends note des réponses apportées sur le contrôle exercé par la commune sur le suivi des travaux et leur conformité à l'achèvement. Cependant, la question de la propriété de ces espaces n'est pas abordée. J'estime que la commune doit en rester propriétaire pour en assurer l'entretien et un meilleur suivi.

*Sur la biodiversité : je prends note de l'ajout dans l'OAP des dispositions sur la pollution lumineuse par des prescriptions sur les dispositifs d'éclairage.*

## 2.6 Règlement et OAP

Observation du public : M2, M3, M4, M5 soulignent le manque de précisions sur la programmation, la hauteur des constructions et l'insertion paysagère du futur projet.

### Réponse de LTC :

La programmation est précisée dans la réponse à la MRAe et la DDTM.

50% du programme de logements étant affecté à du logement social, à minima 50% sera de la résidence principale. Selon l'opérateur retenu pour réaliser le projet, la commune de Plestin-les-Grèves étudiera l'opportunité de réserver le site à la résidence principale.

Du fait du caractère communal du terrain, la collectivité de Plestin-les-Grèves pourra apporter son avis sur sa conception pour favoriser sa qualité. La commune est soucieuse de la bonne intégration du projet dans son environnement et de son unité architecturale. Elle fera en sorte de mettre en place une concertation avec les riverains lorsqu'une esquisse sera retenue.

Le site étant intégralement situé en périmètre de protection des abords du monument historique AC1 de l'église), les futurs permis d'aménager et permis de construire seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Le site n'est pas perceptible depuis le centre-bourg à l'échelle du piéton. La hauteur sera revue à la baisse (règlement et OAP modifiés).

### Avis de la MRAe :

La variabilité de la densité envisagée, entre 25 et 50 logements/ha, doit être précisée afin de mieux cadrer les aménagements et la typologie de logements. L'ajout d'un phasage serait opportun afin d'ajuster la consommation d'espaces en fonction de l'évolution réelle des besoins en logements.

L'Ae recommande de compléter l'analyse paysagère par des esquisses ou photomontages pour permettre de visualiser les incidences paysagères du projet depuis les habitations riveraines et les axes de circulation, mais aussi l'évolution du grand paysage à une échelle plus lointaine sur le secteur de Kergado.

### Avis des PPA :

Préfecture des Côtes d'Armor – DDTM :

Le programme de construction envisagé est flou et différents selon les pièces du dossier.

L'OAP est peu précise et donne peu d'orientations.

### Question de la commissaire enquêtrice :

Comment justifiez-vous la variabilité du nombre de logements ? Pouvez-vous être plus précis sur le programme envisagé ? Comment les riverains peuvent être rassurés sur la densité du projet à venir ?

Pouvez-vous préciser ce que la hauteur maximale autorisée représente en nombre de niveaux. Un schéma indicatif peut-il être joint ?

### Réponse de LTC :

#### Programmation :

Habituellement, seul un nombre minimal est indiqué dans les documents d'urbanisme. Au regard des contacts que la commune a pu avoir avec des opérateurs privés, le site est attractif, ce qui peut conduire à des propositions de projets présentant une densité élevée. Lannion-Trégor Communauté a donc souhaité plafonner le nombre de logements maximum, ce qui ne veut pas dire que cette densité maximum sera atteinte. En raison des inquiétudes exprimées par les riverains, il est proposé d'affiner cette densité, en distinguant la partie basse de la partie haute du site :

Sur la partie basse du site pour environ 0,4 ha, la densité minimum sera de 25 logements par hectare soit 10 logements,

Sur la partie haute du site pour environ 0,8 ha, la densité sera de 25 à 50 logements/ha soit 20 à 40 logements. Le total sera donc de 30 à 50 logements dont 50 % de logements sociaux (15 à 20 logements).

#### Insertion paysagère :

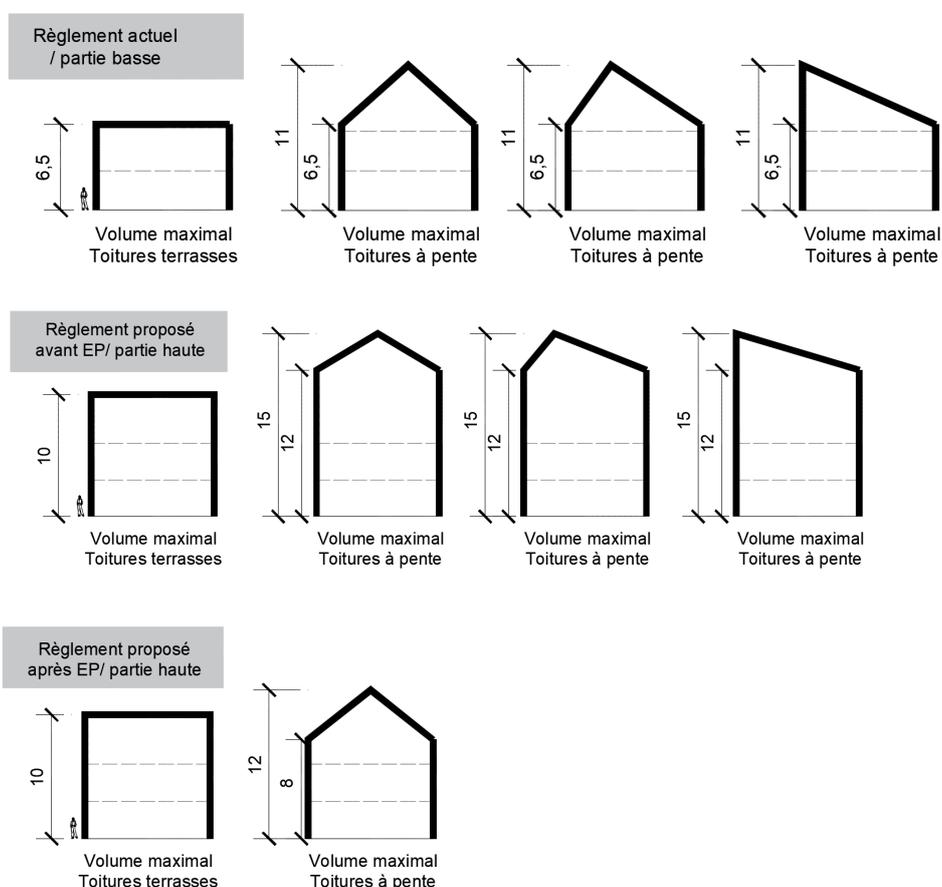
Ajout dans l'OAP de « présentant un traitement qualitatif de l'espace bordant la rue pour une bonne insertion paysagère » après « Typologie de logement intermédiaire ou collectif sur la partie haute du site (à l'est de la haie centrale), d'une hauteur maximum de R+2 ».

Ajout dans le schéma de l'OAP d'une légende distinguant la partie basse affectée à l'habitat individuel de la partie haute destinée à du collectif ou semi-collectif et d'un sens de faitage (appelé « axe de composition » dans la légende) parallèle ou perpendiculaire aux voies pour les futures constructions.

Ajout p 53 du rapport de présentation d'un photomontage sur l'intégration paysagère d'un futur projet.

#### Hauteur :

L'OAP actuellement proposée limite à Rez-de-chaussée+2 niveaux la hauteur du bâti sur la partie haute du site. La hauteur proposée par le règlement, qui visait à proposer une marge au regard du terrain naturel en pente, serait compatible avec un niveau supplémentaire, ce que l'OAP ne permet pas. Pour répondre aux inquiétudes des riverains, il est proposé de conserver le principe de 2 niveaux maximum en plus du rez-de-chaussée mais de réduire nettement la hauteur autorisée pour les toits en pente, tout en favorisant des pentes traditionnelles pour éviter une façade très haute (>40°, 2 pans symétriques), conformément aux attentes habituelles de l'Architecte des Bâtiments de France sur la commune.



Appréciation de la commissaire enquêtrice :

LTC propose de faire évoluer la programmation suite aux remarques formulées par le public, la MRAe et les services de l'État. Le fait de fixer un maximum a effectivement soulevé une ambiguïté, laissant percevoir une variabilité du nombre de logements du simple au double. LTC propose de distinguer la partie basse du site proche des riverains et la partie haute. La densité minimum est fixée à 25 logements l'hectare sur la partie basse soit 10 logements. Elle reste variable sur la partie haute (25 à 50 logements l'hectare), la commune souhaitant fixer un maximum pour éviter une densité trop importante, soit 20 à 40 logements, tout en estimant qu'un programme ainsi dimensionné peut s'insérer dans le site. Le total prévisionnel représente donc 30 à 50 logements dont 50 % de logements sociaux.

J'estime que la proposition formulée pour la partie basse en supprimant le maximum ne répond pas à la demande, 25 logements l'hectare étant un minimum. La densité paraît élevée par rapport à l'environnement pavillonnaire existant. J'estime qu'elle doit être inférieure pour faciliter l'insertion d'un projet sachant que dans l'hypothèse présentée, elle se calculera sur une parcelle plus petite sans mutualisation possible avec la partie haute.

Je considère en outre que les orientations en matière de densité et de typologie de logements ne répondent pas aux enjeux identifiés dans l'OAP concernant le grand paysage, le cadre de vie et l'intégration aux constructions existantes.

Aussi j'invite la commune et LTC à revoir cette proposition pour permettre une densité adaptée au contexte pavillonnaire sur la partie basse. Je recommande également à la commune de préciser le type de logements attendus (logements individuels et/ou individuels groupés) sur cette partie.

Pour la partie haute, compte tenu de la situation de promontoire du site dégagant des vues lointaines, j'estime également que la densité doit être mesurée pour garantir une bonne insertion paysagère du projet. La variabilité du simple au double paraît excessive et incite à tendre vers le maximum. Aussi, je propose de réduire le plafond maximum ou de le supprimer. En effet, la commune maîtrisant le foncier peut avoir des exigences avec un futur porteur de projet.

Je considère en effet que ce site, même s'il est proche du centre bourg est situé en frange urbaine et qu'il convient de trouver une transition harmonieuse avec les espaces agricoles et naturels le jouxtant. La commune doit pouvoir réguler les densités de ses opérations en fonction de leur emplacement dans la commune en obligeant des densités plus importantes en centre-ville et moindre en périphérie. Je constate que dans le futur PLUiH, les densités sont en général de 22 logements l'hectare et de 25 à 30 pour les opérations de renouvellement urbain de centre bourg.

Je note favorablement l'engagement à produire des insertions paysagères en phase d'élaboration du projet et à favoriser le dialogue avec l'Architecte des Bâtiments de France dont l'avis est exigé.

Par ailleurs, je prends bonne note des schémas transmis qui permettent de visualiser la règle de hauteur et je propose de les insérer au dossier.

Je prends acte de la réduction de hauteur apportée sur la partie haute qui me semble plus cohérente. Elle est plus adaptée aux caractéristiques du site et facilitera l'intégration paysagère.

Question de la commissaire enquêtrice :

Comment la commune entend-elle poursuivre ce projet ? Quelles compétences seront exigées auprès d'un porteur de projet dans la constitution de l'équipe de maîtrise d'œuvre ? La participation d'un écologue peut-elle être envisagée ?

Une concertation avec les riverains peut-elle être engagée lorsque qu'un porteur de projet sera désigné. Des insertions paysagères peuvent-elles être réalisées compte tenu notamment des hauteurs autorisées sur la partie haute du site ?

Réponse de LTC :

En tant que propriétaire du site, la commune de Plestin-les-Grèves prévoira que la conception du projet soit réalisée par une équipe pluridisciplinaire pour s'assurer de la qualité paysagère et environnementale du projet.

Dès qu'une esquisse sera pré-validée par la mairie de Plestin-les-Grèves, celle-ci demandera au porteur de projet de mettre en place une concertation.

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

*Le choix d'une équipe de maîtrise d'œuvre intégrant des compétences architecturales, urbaines, paysagères et environnementales est un préalable pour s'assurer une qualité de projet adaptée au contexte et prendre en compte l'ensemble des enjeux identifiés entre production de logements, incidences environnementales, intégration paysagère, desserte et capacités des réseaux. Je note favorablement le choix de la commune de s'entourer de cette expertise pour la conduite de ce projet et de mettre en place une concertation avec les riverains pour sa bonne acceptation.*

## 2.7 Nuisances

Observation du public : M2 et M5 signalent la présence d'une antenne relai à proximité du site.

Réponse de LTC :

L'Etat indique que « L'agence nationale de sécurité sanitaire de l'alimentation, de l'environnement et du travail (ANSES) a publié nombre de travaux de recherche sur les ondes et la santé. En l'état actuel des connaissances, elle ne conclut pas à l'existence d'effets sanitaires dès lors que les valeurs limites d'exposition réglementaire aux ondes sont respectées. L'ajout de la 5G présentera une légère augmentation de l'exposition aux ondes. Elle demeurera très faible et très largement en dessous des valeurs limites autorisées. »

Question de la commissaire enquêtrice :

La commune dispose-t-elle de mesures par rapport à l'émission des ondes électromagnétiques de l'antenne relai ? Si non, envisage t'elle d'en demander ?

Réponse de LTC : La commune n'a jamais eu connaissance de cette problématique. Il est conseillé de se diriger vers l'opérateur TDF.

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

*Je prends note des réponses apportées. La commune pourra demander à l'opérateur des mesures pour vérifier les valeurs d'exposition aux ondes émises pour s'assurer qu'elles sont en dessous des valeurs limites autorisées.*

### 3. Conclusions et Avis :

Plestin-les-Grèves appartient à la communauté d'agglomération Lannion-Trégor Communauté qui à l'échelle de son territoire met en place les différents documents de planification dans le domaine de l'habitat, des déplacements, de l'énergie et du climat et de l'organisation de l'espace. Un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal intégrant un Programme Local d'Habitat est en cours d'élaboration. Le PLU de Plestin-les-Grèves a été approuvé le 23 mars 2017.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Kergado doit permettre d'accueillir une opération de logements sur un secteur de 1,4 hectares, maîtrisé par la commune. Le terrain situé à 500 mètres du centre bourg, à l'interface avec l'espace rural est en continuité du lotissement existant de Kergado. Il est desservi par les réseaux et accessible par la route de Kergado.

Lors de la visite du site, j'ai pu évaluer la nature du terrain d'implantation, sa situation et son environnement.

Le dossier mis à disposition était complet, lisible et bien documenté. Il présente de manière structurée l'état initial de l'environnement, les incidences prévisibles du projet ainsi que les mesures envisagées pour les éviter, les réduire ou les compenser.

Le public a été correctement informé de l'enquête et a pu accéder aisément aux documents et faire valoir ses observations.

La procédure de modification dite de droit commun est adaptée à l'évolution du document d'urbanisme.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone de Kergado est justifiée par :

- La nécessité de produire du logement notamment social pour répondre à la demande compte tenu des perspectives démographiques de la commune et de la structure de son parc de logements. La commune, malgré une exemption a signé en septembre 2023 un Contrat de Mixité Sociale avec l'État s'engageant sur la période 2023-2025 à produire 56 logements sociaux pour répondre aux objectifs de rattrapage et aux besoins de la population,
- Le manque de disponibilités foncières mobilisables à court terme, la zone AU de Traou An Dour ayant fait l'objet d'un permis d'aménager et les autres n'étant plus d'actualité,
- La complexité de mise en œuvre des opérations de renouvellement urbain prévues par la commune dans son centre bourg,
- La difficulté, malgré les actions communales, à produire un nombre important de logements dans le bâti existant ou en site construit,
- Un site maîtrisé par la commune, bénéficiant des différents réseaux et se situant dans le prolongement d'un lotissement existant et de sa voie de desserte.
- Un potentiel reporté au PLUiH en cours d'élaboration et intégré dans les comptes fonciers de la commune répondant ainsi aux objectifs de sobriété foncière du ZAN et du SRADDET de la région Bretagne.

Lannion-Trégor Communauté et la commune ont développé un argumentaire complémentaire pour répondre à des questionnements ressortis à la lecture du dossier.

Les éléments apportés sont de nature à éclairer la justification de l'ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées. Ces éléments seront à ajouter au rapport de présentation. Ceci fera l'objet de la recommandation n°1.

La faisabilité opérationnelle d'un projet est démontrée par la proximité des réseaux, la maîtrise du foncier, la continuité du lotissement existant et l'étude environnementale menée prenant en compte les incidences et les mesures ERC prises.

La modification envisagée est cohérente avec le futur PLUiH et elle ne remet pas en cause le projet urbain identifié pour la commune dans ce document. Elle permet de mettre en place le processus opérationnel dès 2025/2026 de manière à avoir une production de logements équilibrée et continue dans le temps.

La commune de Plestin-les-Grèves a pris en compte la problématique de l'accès au secteur en s'engageant à réaliser des aménagements pour améliorer la sécurité de la route de Kergado. Elle prévoit également la mise en place de dispositions spécifiques pour les mobilités douces. L'OAP sera complétée.

En matière d'assainissement collectif, Lannion-Trégor Communauté a produit de nouvelles informations sur la capacité de la station et la performance du système. Une non-conformité est constatée et un programme d'actions est en cours de définition en lien avec la DDTM. Le dossier sera actualisé avec les nouvelles données. LTC doit s'engager sur un calendrier de réalisation de travaux et s'assurer de mesures de suivi sur le système d'assainissement de la commune en lien avec la DDTM avant les autorisations de construire. Ceci fera l'objet de la réserve n°1

Les renforcements éventuellement nécessaires des réseaux (électricité, défense incendie) seront traités au stade du permis d'aménager, en lien avec les gestionnaires de réseaux.

Le volet environnemental est bien traité et approfondi. Les compléments donnés sur les méthodes d'investigations des zones humides apportent des réponses aux interrogations soulevées. Des vérifications complémentaires restent possibles au moment de l'élaboration du projet dans le cadre de l'étude loi sur l'eau.

Les éléments développés dans le mémoire en réponse sur les eaux pluviales sont précis et détaillés. Ils permettront de compléter l'OAP sur cet aspect et sont cohérents avec le futur zonage pluvial de l'agglomération.

LTC et la commune ont fait le choix d'exclure de la zone 1AU les haies bocagères et la bande de protection de 7 mètres pour les réintégrer en zone A et/ou N. La surface de la zone AU sera désormais de 1,2 hectares. Il s'agit d'une mesure pertinente. L'objectif étant d'assurer un meilleur suivi et une protection de ces espaces, il est recommandé que la commune en conserve la maîtrise. Ceci fera l'objet de la recommandation n°2.

La densité du projet, sa hauteur et son insertion ont fait l'objet d'observations du public, mais aussi des Personnes Publiques Associées.

La programmation envisagée est encore imprécise et les densités proposées apparaissent importantes, compte tenu d'une part de la proximité d'un tissu d'habitat pavillonnaire et d'autre part d'une situation topographique spécifique dégageant des vues lointaines vers le centre bourg et le grand paysage. Une harmonisation avec les autres secteurs d'OAP prévus dans le futur PLUiH pourrait être recherchée. Une densité moindre, tout en répondant à un objectif de production de logements, correspondrait mieux aux enjeux environnementaux portés à l'OAP et aboutirait à un projet plus adapté au contexte urbain et paysager contribuant à son acceptation. Cette disposition serait également de nature à apporter une réponse à la question des eaux de ruissellement. Ceci fera l'objet de la réserve n°2.

Les éléments graphiques sur les hauteurs sont utiles et devraient être intégrés au dossier pour mieux encadrer les futures autorisations.

S'agissant de l'exposition aux ondes électromagnétiques, la commune pourra, le cas échéant, demander des mesures de contrôle afin de s'assurer du respect des seuils réglementaires.

En conclusion, j'estime que ce projet de modification ajusté et complété peut répondre aux enjeux de la commune en favorisant l'accueil de nouveaux habitants avec une offre locative tout en préservant l'environnement urbain et paysager. Il est cohérent avec le futur PLUiH et sa trajectoire vers le Zéro Artificialisation Nette.

La maîtrise communale et la volonté de conduire le projet avec une concertation reflètent une démarche positive.

**En conséquence, j'émet un avis favorable au projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Plestin-les-Grèves pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU de Kergado.**

**Assorti de 2 réserves et de deux recommandations.**

Réserve 1 : engager un programme d'actions sur la station d'épuration et s'assurer de la conformité en performance du système avant les autorisations de construire.

Réserve 2 : revoir les densités de la zone 1AU pour tenir compte des enjeux identifiés en matière de paysage, de cadre de vie et d'impact sur le milieu naturel.

Recommandation n°1 : compléter le rapport de présentation des éléments apportés sur la justification de l'ouverture à l'urbanisation.

Recommandation n°2 : conserver la maîtrise publique des haies bocagères et de la bande de 7 mètres exclus de la zone 1AU pour un meilleur suivi et entretien.

A Trélévern, le 08 avril 2025  
La commissaire enquêtrice,  
Sylvie CABARET

