

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 1 : RAPPORT

Commissaire Enquêtrice :
Sylvie CABARET

Dossier E 24000202/35

1	GENERALITES.....	4
1.1	Préambule.....	4
1.2	Cadre réglementaire.....	4
1.3	Contexte communal et intercommunal	4
1.3.1	Contexte socio-économique	4
1.3.2	Contexte environnemental	5
2	OBJET DE LA MODIFICATION : L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU DE KERGADO	6
2.1	Localisation de la zone 2AU	6
2.2	Objectifs de l'ouverture à l'urbanisation.....	6
2.3	Justification de l'ouverture à l'urbanisation.....	7
2.4	Étude des impacts sur l'environnement.....	8
2.4.1	État initial de l'environnement	8
2.4.2	Incidences du projet sur l'environnement et mesures prises pour Éviter, Réduire et Compenser	9
2.5	La modification du PLU	10
2.6	Compatibilité avec les plans et programmes.....	12
3	CONCERTATION PREALABLE	13
3.1	Modalités de la concertation	13
3.2	Bilan de la concertation.....	13
4	LES AVIS REGLEMENTAIRES	13
4.1	Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe).....	13
4.2	Les Avis des Personnes Publiques Associées	14
5	COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE	15
6	DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	16
6.1	Désignation	16
6.2	Participation du public.....	16
6.3	Publicité – Communication.....	16
6.4	Travaux préparatoires	17
6.5	Travaux pendant l'enquête.....	17
6.6	Déroulement des permanences	17
6.7	Clôture de l'enquête.....	17

7	LES OBSERVATIONS DU PUBLIC	18
7.1	Bilan.....	18
7.2	Observations portées sur le registre et reçues par mail.....	18
7.2.1	Analyse des observations du public.....	21
7.2.2	Procès-verbal de synthèse de l'enquête.....	22
7.2.3	Mémoire en réponse	22
	ANNEXES	23
7.3	Glossaire	23
7.4	Arrêté d'ouverture	24
7.5	Parutions légales et publications dans la presse	29
7.6	Procès-verbal de synthèse	33
7.7	Mémoire en réponse du 28 mars 2025.....	41

1 Généralités

1.1 Préambule

La commune de Plestin-Les-Grèves a sollicité Lannion-Trégor Communauté (LTC) 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 modification apportera au document d'urbanisme les adaptations nécessaires à la réalisation d'un projet de logements à court terme (modification du zonage et du règlement écrit et définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation).

Le PLU de la commune de PLESTIN-LES-GREVES a été approuvé le 23 mars 2017 et a fait l'objet d'une procédure de modification approuvée le 1^{er} février 2022 et d'une procédure de modification simplifiée approuvée le 14 mars 2023.

Un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) intégrant un Programme Local de l'Habitat est en cours d'élaboration.

1.2 Cadre réglementaire

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 LTC, après d'éventuels ajustements tenant compte des observations formulées à l'enquête et de l'avis de personnes publiques associées.

1.3 Contexte communal et intercommunal

1.3.1 Contexte socio-économique

PLESTIN-LES-GREVES se situe à l'extrémité nord-ouest du département des Côtes d'Armor entre Lannion et Morlaix. Commune littorale dotée d'une des plus grandes baies du département, elle bénéficie d'une forte attractivité touristique. Elle est irriguée par deux départementales, les RD 42 et RD 786 (axe Morlaix-Paimpol) et bénéficie de la proximité de RN 12 (Rennes-Brest). PLESTIN-LES-GREVES compte 3635 habitants et appartient à la communauté d'agglomération Lannion-Trégor Communauté forte de 57 communes et 118 000 habitants.

Après un déclin démographique entre 2009 et 2014 causé par un solde naturel négatif non compensé par le solde migratoire positif, la commune gagne à nouveau des habitants. Le solde naturel reste cependant négatif et la population est vieillissante, avec 42,5 % des habitants ayant plus de 65 ans. Par ailleurs, la taille des ménages est relativement réduite, avec une moyenne de 1,91 personne par foyer.

Le parc de logements ne cesse d'augmenter. Les résidences secondaires représentent 29,4% des logements en 2020. Le nombre de logements vacants diminue depuis 2009, avec un taux de 7% en 2020.

L'offre en logements locatifs, qui représente 21,7% des résidences principales, apparaît insuffisante pour répondre à la demande, de même que celle de logements sociaux (271 logements, soit 11% du parc de résidences principales en 2022), alors que la commune doit désormais disposer d'un taux de 25% de logements sociaux au titre de la loi DALO (Droit Au Logement Opposable). Depuis le 1er janvier 2023, l'objectif de rattrapage minimum fixé par l'État via le contrat de mixité sociale dont bénéficie la commune était de 44 logements sociaux. La commune de Plestin-les-Grèves est en fait exemptée sur la période 2023-2025 mais l'objectif de la commune reste cependant de produire 56 logements sociaux sur cette période.

Plestin-les-Grèves est une commune dynamique en terme économique avec de nombreuses entreprises artisanales, commerciales et tertiaires, particulièrement sur le centre-ville qui est un pôle d'emploi important. Toutefois, les mutations socio-économiques des dernières années ont réduit la proportion d'actifs sur la commune et induit de nouvelles pratiques : de nombreux ménages (61% des actifs) habitent Plestin-Les-Grèves pour bénéficier d'un cadre de vie satisfaisant tout en exerçant une activité professionnelle à l'extérieur de la commune (principalement sur les bassins d'emploi de Lannion et Morlaix). Plestin-les-Grèves compte un espace d'activités communautaire au Châtel, créé en 2000, et une zone artisanale à Toul Yen.

Le secteur touristique est un pôle économique important pour la commune qui bénéficie d'une large façade maritime doublée d'un riche patrimoine bâti et naturel.

La surface agricole représente 55 % du territoire avec 36 exploitations agricoles et une spécialisation dans la polyculture et le polyélevage.

1.3.2 Contexte environnemental

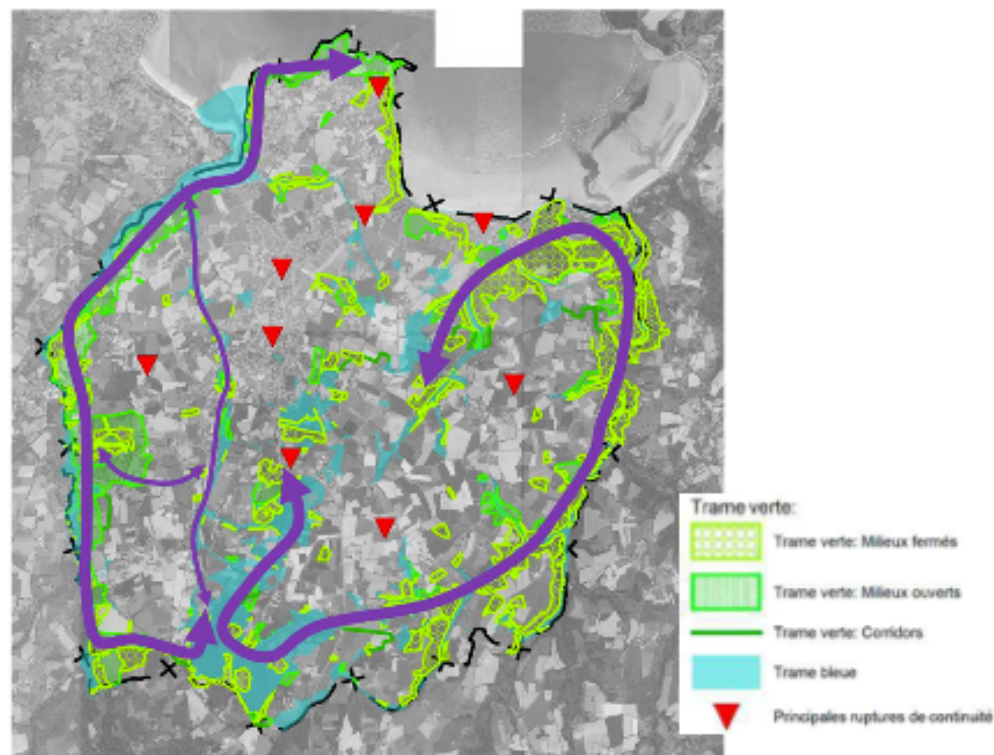
La commune de Plestin-les-Grèves s'insère dans un contexte environnemental remarquable, notamment du fait de son caractère littoral, ce qui se traduit par la présence d'espèces (faune, flore) d'importance communautaire et de milieux patrimoniaux bénéficiant, pour certains, d'un statut de protection particulier.

La commune de Plestin-les-Grèves est partagée entre le bassin versant de la Lieue de Grève, qui recouvre la majeure partie du territoire communal, le bassin versant du Douron et le bassin versant du Yar.

Un inventaire des zones humides a été réalisé entre 2013 et 2015, identifiant 532,3 hectares de zones humides soit 15.3 % du territoire communal, ce qui est élevé et caractéristique d'un territoire relativement préservé.

La commune est concernée par plusieurs protections règlementaires illustrant la qualité de son patrimoine naturel (site Natura 2000, espaces remarquables, espaces naturels sensibles, Zones Naturelles d'Intérêt Écologique et Floristique de type 1 et 2, ...)

La Trame Verte et Bleue de la commune de Plestin-les-Grèves, qui décline celle identifiée par le Schéma de Cohérence Territoriale du Trégor, est relativement riche, bénéficiant de nombreux réservoirs biologiques diversifiés et complémentaires : zones humides, surfaces boisées de grande taille, prairies, naturelles, vallées, ...



Grandes continuités écologiques (source : PLU)

La commune de Plestin-les-Grèves est soumise à un risque de mouvement de terrain au Nord de la commune. La commune est aussi sujette au risque de submersion marine sur l'estuaire du Douaron, Toul An Hery ainsi que sur Saint Efflam.

En matière d'assainissement, la commune dispose d'une station d'épuration mise en service en 1982 et étendue en 2016, située au Nord-Ouest du centre-ville. La station présente une capacité de 5500 EQ/habitants.

En matière de gestion des déchets, il existe une déchetterie sur la commune.

Le captage au Pont du Yar à l'est de la commune permet l'alimentation en eau potable.

2 Objet de la modification : l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Kergado

2.1 Localisation de la zone 2AU

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.

2.2 Objectifs de l'ouverture à l'urbanisation

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.

Celui-ci établit pour la période 2023/2025 les objectifs, engagements et actions pour la production de logement social sur le territoire de LTC. Il a été signé le 28 septembre 2023.

2.3 Justification de l'ouverture à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation envisagée doit être justifiée au sens de l'article L 153-38 du code de l'urbanisme au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet.

Afin de répondre aux enjeux identifiés de logement, Plestin-les-Grèves souhaite développer une offre d'habitat diversifiée pour permettre l'accueil de toutes les populations.

Commune SRU, l'accent est tout particulièrement porté sur l'offre en matière d'habitat social. Au cours de la période 2020-2022, pour laquelle la commune était exemptée, 10 logements sociaux ont cependant été réalisés. Pour la période 2023-2025, la commune de Plestin-les-Grèves est à nouveau exemptée. Pour autant la commune adhère au Contrat de Mixité Sociale et 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.

	Plestin-les-Grèves
Nb de logements sociaux selon inventaire SRU 2022	217
Taux SRU 2022	11.0%
Nb de logements sociaux manquants	176
Taux de rattrapage classique à 33% sur la période 2023-2025	58
Taux de rattrapage "abaissant" à 25% sur la période 2023-2025	44
projets de logements sociaux prévus sur 2023-2025	Environ 56

Un inventaire du foncier a été réalisé afin de mesurer les capacités d'urbanisation dans l'enveloppe urbaine de Plestin-Les-Grèves et les quartiers périphériques (hors zones à urbaniser AU).

Le potentiel estimé (environ 3 hectares) est favorable à de la division foncière mais ne présente pas des caractéristiques adaptées à une opération immobilière d'envergure. (Fonds de jardin essentiellement avec difficultés de maîtrise du foncier).

La commune a dans son PLU identifié des fonciers en centre bourg pour des opérations de renouvellement urbain et/ou de réhabilitation. L'opération de la place du 19 mars est en cours d'étude. Ces opérations sont complexes et ne peuvent être mises en œuvre rapidement.

Le projet initialement prévu sur le terrain de sport ne peut être envisagé du fait du coût du transfert du terrain.

En ce qui concerne les zones à urbaniser 1AU, la commune dispose d'une seule zone. La zone 1AU de Traou An Dour a fait l'objet d'un permis d'aménager avec un potentiel de 24 logements dont 8 logements sociaux et 7 pour de l'accession à la propriété (PSLA).

En plus de la zone de Kergado, la commune a dans son PLU deux autres zones 2AU (non analysées dans le dossier).

9 secteurs sont analysés au dossier indiquant pour chacun d'eux s'ils font l'objet de projets en cours d'étude et/ou de réalisation ou si des difficultés de mises en œuvre sont identifiées. Cette analyse a été complétée dans les éléments de réponses apportés à l'avis de la MRAe.

L'étude environnementale du site a révélé une sensibilité écologique modérée, limitée essentiellement aux haies bocagères qui seront préservées.

Le site de Kergado est maîtrisé par la commune et desservi par les réseaux. Il peut être opérationnel rapidement et permettre de produire une part importante de logements sociaux sur la commune. Il est jugé pertinent au regard des capacités foncières inexploitées et du rattrapage en matière de production de logements sociaux.

2.4 Étude des impacts sur l'environnement

Les éléments de ce chapitre sont issus du dossier de modification du PLU qui a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

2.4.1 État initial de l'environnement

Le milieu naturel :

Le secteur d'étude se trouve situé à proximité de 10 ZNIEFF de type I et de 4 sites Natura 2000 (entre 2 et 9 km). La ZNIEFF de type II la plus proche se situe à 13,8 km « BAIE DE MORLAIX ».

3 formes d'habitat ont été distinguées :

- Les alignements bocagers anciens situés sur les secteurs Nord et Est de l'aire d'étude. Ils présentent une certaine diversité floristique et leur conservation semble indispensable pour la faune (oiseaux notamment)
- Des cépées dominées par le noisetier, localisées sur la partie centrale.
- Des prairies gérées par fauche constituant la principale occupation des sols de l'aire d'étude.

En ce qui concerne la faune (notamment les oiseaux), la haie située au Nord semble être la plus fréquentée probablement en raison de sa qualité et de sa bonne connexion avec le maillage bocager situé au Nord. Aucune cavité arboricole n'a toutefois été identifiée. Un point de vigilance concerne la présence possible du Muscardin qui pourrait fréquenter les haies du site d'étude, notamment au nord. En revanche, les haies situées au centre, à l'Est et au Sud présentent un intérêt plus modéré.

Enfin, un diagnostic de zones humides conclut à l'absence de zones humides sur le site.

Le cadre physique :

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

Le milieu urbain et paysager :

La zone 2AU est bordée à l'ouest par l'agglomération de Plestin-les-Grèves. Elle se situe en continuité de l'opération de lotissement de Kergado réalisée avant 2010. Ce lotissement est constitué de pavillons individuels et d'habitations individuelles groupées implantés de part et d'autre de la rue du lotissement de Kergado qui dessert également la zone 2AU. L'architecture observée s'inspire principalement de l'habitat traditionnel (plan rectangulaire, toiture deux pans en ardoise). Les volumes ne dépassent pas le rez-de-chaussée + étage + combles aménagés (R+1+C).

Au-delà du lotissement de Kergado se trouve le bourg traditionnel caractérisé par du bâti en pierre à l'alignement ou en léger retrait des voies, en mitoyenneté, principalement à R+1+C.

Au nord, à l'est et au sud, la zone 2AU est entourée de parcelles agricoles ou naturelles, bordées de talus arborés ou de boisements.

Le site se situe à la frange d'un réservoir corridor écologique potentiel à dominante bocagère, porté au SCOT du Trégor.

Urbanisme et risques naturels et technologiques :

Le site d'étude est concerné par un périmètre de protection des abords d'un monument historique (église classée le 01/12/1908).

Le site n'est pas concerné par des risques ou des nuisances. Il est non exposé au retrait-gonflement des argiles.

Le site d'étude est bordé par la rue du lotissement de Kergado, conçue en anticipant la desserte de la zone 2AU. Les accès à la zone s'effectuent actuellement de part et d'autre de la haie centrale. Une communication est possible entre les deux parties est et ouest du site, au nord de la haie centrale.

Le site est desservi par tous les réseaux. Le réseau d'eau usées passe sous la voie de desserte existante. Un transformateur EDF se situe à l'entrée du lotissement. Une borne incendie équipe l'aire de retournement située à moins de 50m de la limite de la zone 2AU.

Plestin-les-Grèves s'est dotée en 2011 d'un schéma directeur des eaux pluviales.

Les eaux pluviales du lotissement de Kergado et de sa voie de desserte sont dirigées vers le bassin de rétention du Dour Meur, à l'ouest de l'agglomération. Celui-ci a été dimensionné pour gérer les eaux pluviales de l'essentiel de l'agglomération, y compris les zones à urbaniser.

Constats et enjeux :

Une faible sensibilité écologique en dehors des haies bocagères qui sont à préserver,

Un cadre paysager de grande qualité (vues et haies),

Un emplacement à proximité du centre-bourg et d'équipements scolaires, sportifs et culturels,

Une voie principale de desserte déjà aménagée,

Une liaison douce vers le centre-bourg,

Un site desservi par les réseaux, avec une gestion des eaux pluviales déjà en place,

Une maîtrise foncière communale et l'absence d'usage agricole.

Au regard de ce constat, les principaux enjeux d'aménagement spécifiques au site sont les 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.

2.4.2 Incidences du projet sur l'environnement et mesures prises pour Éviter, Réduire et Compenser

Le projet prévoit un aménagement des terrains actuellement en prairie et une conservation des éléments bocagers avec une marge de recul pour les limites Nord et Est de la zone.

Incidences sur le milieu naturel

Le projet retenu vise à protéger l'ensemble des haies bocagères existantes. L'OAP demande 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 et interdit les constructions et imperméabilisations sous le houppier des arbres.

Les futurs usagers seront sensibilisés sur l'interdiction des plantes invasives.

Incidences du projet sur la ressource en eau

En matière d'eaux usées, le site sera raccordé au réseau d'assainissement collectif. La station permet le traitement des eaux usées de la zone concernée (capacité de traitement de 5500 EH pour une charge évaluée en 2022 à 2987 EH). L'augmentation des effluents générés est estimée à 133 EH.

En matière d'eaux pluviales, l'OAP demande d'assurer une gestion des eaux pluviales à la source et en infiltration quelle que soit la taille des lots et un coefficient d'imperméabilisation maximum de 50 % de l'unité foncière.

Incidences sur le paysage urbain

L'impact visuel du projet a été analysé afin de garantir une intégration harmonieuse dans le paysage existant. Les futures constructions seront situées de manière à ne pas altérer les vues panoramiques depuis les hauteurs du site.

Des dispositions seront également prises pour que les nouvelles habitations respectent l'identité architecturale locale. La hauteur des bâtiments est réglementée, et les clôtures devront s'intégrer au paysage. Les projets bénéficieront de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Incidences acoustiques :

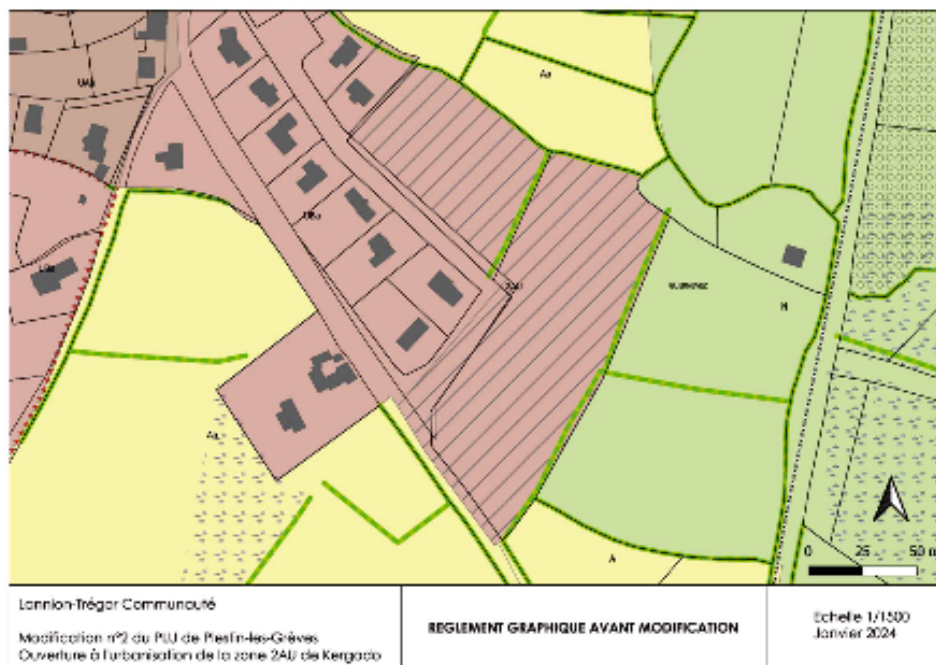
Le trafic généré est évalué à 134 à 266 véhicules par jour.

2.5 La modification du PLU

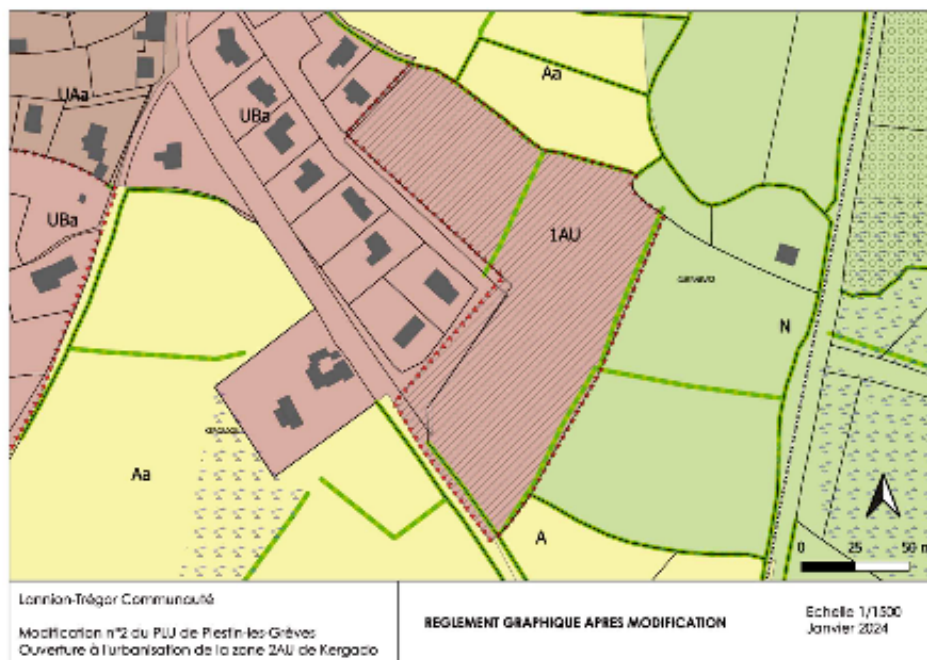
Le PLU de Plestin-les-Grèves classe la zone 2AU de Kergado en zone réservée à l'urbanisation future à moyen ou long terme, à vocation essentielle d'habitat. L'ouverture à l'urbanisation implique le passage de 2AU vers 1AU et l'application du règlement correspondant à ces zones 1AU. Pour rappel, le PLU a été approuvé le 23 mars 2017 et la commune est propriétaire du terrain justifiant la possibilité de recours à la procédure de modification.

Les modifications à apporter au **règlement graphique** portent sur :

- Classement en zone 1AU de l'actuelle zone 2AU
- Ajout d'un nouveau linéaire de haie bocagère de 54 mètres à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme



Zonage actuel



Zonage futur

LEGENDE

PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

Espace boisé classé

Zones humides

Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation

PRESCRIPTIONS LINEAIRES

Telus 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

Le classement en zone 1 AU porte la surface des zones 1AU du PLU de Plestin-Les-Grèves à 2,6 hectares et réduit les zones 2AU à 3,2 hectares.

Un **règlement littéral** sur les zones 1AU existe au règlement actuel. Il définit les règles applicables en termes d'occupation des sols, de desserte et de raccordement aux réseaux, d'implantation des constructions, de hauteur et d'aspect extérieur, de stationnement...Il comporte des dispositions adaptées au futur projet. Deux modifications sont cependant apportées :

Une modification est apportée 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.

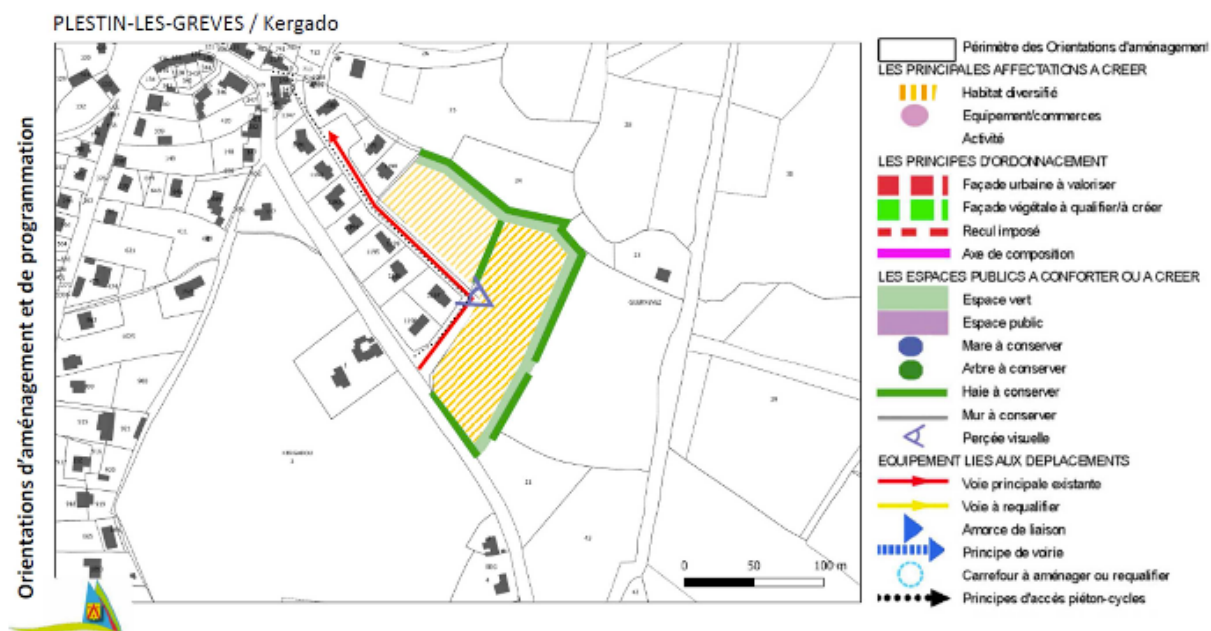
- 10 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses (au lieu de 6.5 mètres).
- 15 mètres au faîtage et 12 mètres à l'égout du toit pour les toitures à pente (au lieu de 11 et 6.5 mètres).

L'autre modification concerne la gestion des eaux pluviales à la parcelle qui 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...).

La densité est de 25 à 50 logements par hectare avec 50 % minimum de logements sociaux. Les typologies de logements sont mixtes de logements individuels, individuels groupés, intermédiaires ou collectifs.



2.6 Compatibilité avec les plans et programmes

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Trégor (SCoT)

Le SCoT du Trégor a été approuvé en 2020 et intègre 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 Écologique, Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires). Il 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.

Le site de Kergado s'insère dans la Trame Verte et Bleue. Le projet prévoit la préservation de la trame bocagère.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

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.

A mi-parcours, on observe un déficit de 14 logements. 77 logements restaient donc à produire sur la période 2021-2023 dont 34 logements sociaux. L'objectif est de produire 56 logements sociaux sur la période 2023-2025.

Avec la production de 35 à 56 logements dont 18 à 28 logements locatifs sociaux, la zone de Kergado permettra de contribuer à la production de ces logements.

Nota : une incohérence est notée avec la note de présentation qui parle de 35 à 70 logements.

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat

Le PLUi-H est en cours d'élaboration. 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 forestiers (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.

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)

Le PCAET de Lannion-Trégor Communauté est en cours d'élaboration en parallèle au PLUiH et au plan de mobilité.

3 Concertation préalable

3.1 Modalités de la concertation

Conformément aux articles R.104-33 et suivants du code de l'urbanisme, le conseil communautaire de Lannion-Trégor Communauté a pris en compte l'avis de la MRAe de Bretagne de soumettre le dossier de modification à évaluation environnementale. De ce fait, en application de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, la procédure doit faire l'objet d'une concertation obligatoire associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Par délibération en date du 25 juin 2024, Lannion Trégor Communauté a fixé les objectifs poursuivis et les modalités de concertation préalable dans le cadre de la modification n°2 du PLU de Plestin-les-Grèves.

Les modalités ont consisté en :

- Une information sur le site internet de Lannion Trégor Communauté avec mise à disposition du dossier complété au fur et à mesure de son avancement,
- La mise à disposition du dossier au public en mairie de Plestin-les-Grèves ainsi qu'un registre papier permettant à la population de faire des observations,
- La possibilité de formuler des observations par courrier électronique à l'adresse : pluih@lannion-tregor.com,
- La possibilité d'adresser des remarques par courrier au président de Lannion Trégor communauté,
- L'affichage de la délibération au siège de LTC et à la mairie de Plestin-Les-Grèves ainsi que sa publication dans un journal départemental (faite le 11 juillet 2024).

3.2 Bilan de la concertation

Les modalités ont été mises en œuvre du 5 juillet au 8 novembre 2024, soit sur une période de 4 mois.

Aucune observation n'a été formulée pendant cette période, malgré les dispositions mises en œuvre.

Par délibération du 17 décembre 2024, le conseil communautaire de Lannion Trégor Communauté a tiré le bilan de la concertation.

4 Les avis réglementaires

4.1 Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe).

L'avis de l'autorité environnementale ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le projet.

Synthèse de l'avis

Les enjeux environnementaux du projet identifiés comme prioritaires sont :

- la **protection de la biodiversité** du secteur, situé en lisière des zones urbanisées et à proximité de corridors écologiques ;

Prise en compte : 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.

- la **consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers**, en lien avec l'artificialisation d'un secteur ouvert à l'urbanisation, dans un contexte de croissance très faible de la population communale depuis 2010 ;

Prise en compte : 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.

Recommandation : 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.

- la **préservation de la qualité de l'eau**, notamment au regard de la présence d'algues vertes dans la baie Lieue de Grève ;

Recommandation : 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.

- l'intégration **paysagère du projet d'habitat**, qui prendra place sur des parcelles en pente surplombant le bourg, et dont les bâtiments pourront atteindre 15 mètres de hauteur.

Recommandation : 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.

- **les mobilités** compte tenu du trafic automobile généré ;

Recommandation : 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.

4.2 Les Avis des Personnes Publiques Associées

La Préfecture des Côtes d'Armor – DDTM par courrier du 19 décembre 2024 émet des observations au projet de modification.

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.

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

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

La Région Bretagne par courrier du 19 décembre 2024 invite à anticiper et 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.

La Chambre de Commerce et de l'Industrie par courrier du 3 décembre 2024 précise qu'elle n'a pas de remarques à apporter au dossier.

Le Centre National de la Propriété Forestière (CNPf) par courrier en date du 18 décembre 2024 informe qu'il n'a pas d'observations qui seraient utiles au dossier.

Le département des Côtes d'Armor par courrier du 20 janvier 2025 n'a pas d'observations sur le projet.

La commune de Plestin-Les-Grèves précise par courrier du 27 janvier 2025 qu'elle n'a pas de remarques à formuler dans le cadre de la procédure et du dossier s'y rapportant.

5 Composition du dossier d'enquête

DOSSIER de modification n°2 du PLU de Plestin-les-Grèves			
			Pages
1	Pièces Administratives	Arrêté de prescription n°23/259 en date du 15 septembre 2023	5
		Délibération du 26 septembre 2023 justifiant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Kergado	7
		Délibération du 25 juin 2024 fixant les modalités de concertation et des objectifs poursuivis	5
		Délibération du 17 décembre 2024 prenant en compte l'avis de la MRAe	4
		Délibération du 17 décembre 2024 tirant le bilan de la concertation	9
		Arrêté n°24/250 en date du 30 décembre 2024 du président prescrivant l'enquête publique	5
2		Note afférente à l'enquête publique	38
3	Dossier de modification	Notice de présentation	51
		État initial de l'environnement	43
		Évolution du règlement graphique	2
		Évolution du règlement littéral,	21
		Orientations d'Aménagement et de Programmation	3
		Examen au cas par cas	10
4	Avis	Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)	8
		Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)	7

Publicité			
		Copie du premier avis d'ouverture d'enquête publique dans la presse	2
		Copie du second avis d'ouverture d'enquête publique dans la presse	2
		Localisation des panneaux d'affichage sur site des avis d'enquête publique	4
		Flyer site internet LTC et Plestin-les-Grèves	1
		La lettre de Plestin-les-Grèves	1

6 Déroutement de l'enquête

6.1 Désignation

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 la commune de Plestin-Les-Grèves

6.2 Participation du public

Par arrêté n°24/250 du Président de Lannion-Trégor Communauté du 30 décembre 2024, la durée de l'enquête publique est fixée à 33 jours consécutifs du lundi 3 février 2025 à 9 heures au vendredi 7 mars 2025 à 12 heures.

Les dossiers d'enquête sont tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête aux heures habituelles d'ouverture de la mairie de PLESTIN LES GREVES. Ils sont également consultables sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté (www.lannion-tregor.com) et à partir du site internet de la commune.

Les dates de permanence à la mairie de PLESTIN LES GREVES sont fixées comme suit :

- 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

6.3 Publicité – Communication

- Presse

L'avis d'enquête publique est paru dans la presse locale Ouest France et le Télégramme à la rubrique des annonces légales le vendredi 17 janvier 2025 pour le premier et le mercredi 5 février pour le second.

Un article a par ailleurs été porté dans le journal Le Trégor le 30/01/2025 et le Télégramme le 27/01/2025. L'information a par ailleurs été donnée lors des vœux du maire le vendredi 10 janvier.

- Affichage

L'affichage a été réalisé au siège de Lannion-Trégor Communauté, en mairie de Plestin-Les-Grèves ainsi que sur les lieux du projet rue de Kergado et aux entrées de la commune. L'information est également portée sur le panneau d'information lumineux place de la mairie.

Lannion Trégor Communauté a fourni un constat avec photos des lieux en date du 29 janvier 2025 attestant 12 points d'affichage.

- Internet

L'avis d'enquête est consultable sur les sites de Lannion-Trégor Communauté et de la commune de PLESTIN-LES-GREVES.

- Réseaux sociaux

L'information est également diffusée sur la lettre de Plestin-les-Grèves et sur le site Facebook de la commune.

6.4 Travaux préparatoires

Après la désignation par le tribunal administratif, j'ai pris contact avec Marine FOULER, chargée de mission planification au service planification stratégique de Lannion-Trégor Communauté pour l'organisation des permanences et échanger sur les éléments liés à la procédure administrative.

Le vendredi 17 janvier 2025, j'ai rencontré madame Marine Fouler de LTC pour une présentation du projet de modification, échanger sur le dossier et voir les conditions matérielles de la tenue de l'enquête.

J'ai récupéré et contrôlé le dossier d'enquête. J'ai paraphé les documents et ouvert et paraphé le registre comportant 28 feuillets non mobiles.

J'ai transmis avant le début de l'enquête, un mail à la commune rappelant quelques consignes dans le suivi de l'enquête en mairie.

6.5 Travaux pendant l'enquête

Lors des permanences, je contrôle le dossier et paraphe les pièces ajoutées (second avis de la presse). A la première permanence, j'ai pu constater l'avis d'affichage au public à la porte de la mairie et sur le panneau lumineux. A l'issue de celle-ci, je suis allée voir le site du projet (appréciation du secteur concerné et constat affichage). J'ai pu échanger avec M. le Maire, M Léon adjoint à l'urbanisme et aux travaux et monsieur Lamandé directeur général des services sur le projet et les perspectives de développement de la commune au regard notamment du contexte de la loi SRU.

6.6 Déroulement des permanences

L'enquête s'est déroulée dans la salle des commissions à l'étage de la mairie. Un bureau était disponible en rez de chaussée pour permettre l'accueil des personnes à mobilité réduite.

Permanence du jeudi 6 février de 14 heures à 17 heures

Passage de Mr le Maire, de Mr Léon, adjoint à l'urbanisme et travaux et de Mr Lamandé, directeur général des services avec qui j'ai échangé sur l'objet de la modification et sa justification.

Aucune observation au registre.

Permanence du samedi 15 février de 9 heures à 12 heures.

Une visite d'un couple de riverains suivie d'une remarque au registre.

Permanence du lundi 24 février de 14 heures à 17 heures.

Une visite de trois personnes dont deux riverains immédiats de l'opération. Une remarque au registre. Les autres personnes indiquant le dépôt d'un courrier ultérieurement.

Échange en fin de permanence avec M. Lamandé, directeur général des services.

Permanence du Mercredi 5 mars de 9 heures à 12 heures

Échange avec Monsieur Leon, adjoint à l'urbanisme et travaux et monsieur Lamandé directeur général des services.

Pas de visites. Aucune observation au registre.

6.7 Clôture de l'enquête

Le 7 mars à 12 heures, l'enquête est close. Le 10 mars 2025, j'ai récupéré l'ensemble du dossier et registre d'enquête à Lannion Trégor Communauté. J'ai pu échanger sur le déroulé de l'enquête avec Marine FOULER et Etienne ROISNE, service planification stratégique de Lannion-Trégor Communauté.

7 Les observations du public

7.1 Bilan

L'enquête publique ayant pour objet la modification n°2 du PLU de la commune de Plestin-Les-Grèves 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.

7.2 Observations portées sur le registre et reçues par mail

Observation 1 (R 1)

Madame Lucas demande si la voie d'accès (route de Kergado) sera aménagée (marquage au sol ?) car elle est étroite et sinueuse.

Observation 2 (R 2)

Monsieur et Madame Le Dru, 5 résidence de Kergado souhaitent avoir des réponses sur :

- La desserte incendie en rapport à l'alimentation en eau,
- La capacité du réseau électrique,
- La voie d'accès (route de Kergado) déjà étroite et dangereuse,
- La capacité du réseau d'assainissement collectif.

Observation 3 (R 3)

Monsieur Allot fait une proposition pour l'aménagement du secteur en réalisant des lots en longueur sans créer de voie supplémentaire.

Observation 4 (R 4)

Madame Guelon, rue de Kergado, demande une investigation complémentaire pour s'assurer que les terrains ne sont pas caractéristiques d'une zone humide (ruissellement, présence de couleuvres salamandres). Il s'agirait de l'ancien captage d'eau potable de Plestin-les-Grèves.

Observation 5 (Mail 1)

Monsieur Patrice Desclaud, de Pleumeur-Bodou, membre d'Eau et Rivières Bretagne reprend les observations formulées par la MRAe dans son avis ainsi que celles de la préfecture et de la région pour démontrer l'insuffisance de la pertinence de l'ouverture à l'urbanisation de la parcelle YC 22 en indiquant en outre que des logements anciens peuvent être réhabilités en centre bourg pour répondre à la demande de logements sociaux.

Il met notamment en évidence l'Impact sur la biodiversité (corridors écologiques, présence de la renoncule rampante, trame noire), la consommation d'espaces naturels pour l'urbanisation malgré une faible croissance démographique, le manque d'analyse des effets sur l'eau et l'assainissement, l'impact sur le trafic automobile et la voie d'accès, l'insertion du projet compte tenu de la topographie du site, et enfin la procédure utilisée.

Observation 6 (Mail 2)

L'association Plestin Environnement représentée par monsieur Jean SARASIN, vice-président apporte les observations suivantes sur :

- La présence d'une antenne 5G en bordure du site,
- Les difficultés d'accès (route étroite et pentue),
- Le dénivelé important vers le centre bourg et le manque d'aménagement piétons/cycles obligeant à l'utilisation de véhicules motorisés,
- Le manque d'étude sur la trame noire (perturbation de la faune par l'éclairage public),
- La présence de la renoncule rampante caractéristique des zones humides,
- L'imprécision sur le nombre de logements prévus,
- L'ouverture à l'urbanisation par modification du PLU,
- L'insertion du projet dans son environnement (hauteur, risque inondation),

- La desserte en eau et la capacité de la station d'épuration,
- L'étude de solutions alternatives par utilisation de logements vacants et/ou réhabilitation de logements en centre bourg,
- La faible croissance démographique de la commune,
- Les effets du changement climatique et le rôle joué par le maintien de zones enherbées pour l'absorption de l'eau,
- Les avis réservés de la DDTM et de la Région.

Elle conclut à un avis défavorable à l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Kergado compte tenu des imprécisions du dossier et des enjeux liés à la protection de l'environnement.

Observation 7 (Mail 3)

Monsieur et Madame Madec, 17 résidence de Kergado apportent les observations suivantes et ne sont pas favorables au projet tel que présenté à l'enquête.

- La densité leur paraît trop élevée,
- Les conditions d'accès par la rue de Kergado étroite, pentue et bordée par un fossé profond permettant les évacuations des eaux pluviales seront accidentogènes et non adaptées aux jeunes enfants et personnes à mobilité réduite,
- La hauteur des constructions est importante et l'insertion dans l'environnement est posée notamment par rapport au monument historique (église St Eflam),
- Les imprécisions sur une potentielle zone humide,
- L'évacuation des eaux pluviales,
- La présence d'une antenne relai.

Ils demandent une urbanisation raisonnée prenant en compte la faune, la flore et le caractère humide du secteur. Ils joignent l'avis de la DDTM.

Observation 8 (R 5)

Monsieur et Madame Madec, 17 résidence de Kergado informent de l'envoi d'un mail sur le site dédié. Et réinterrogent sur le nombre de logements prévus, les conditions d'accès et la zone humide.

Observation 9 (R 6)

Monsieur Magud, 13 résidence de Kergado soulève les points suivants :

- Les conditions d'accès vu l'étroitesse de la rue, la capacité du réseau électrique et de la station d'épuration,
- Le ruissellement des eaux,
- L'insuffisance du diagnostic sur les zones humides, le secteur a alimenté la population de la commune en eau. Existence d'un puisard rue de Kergado,
- L'artificialisation des sols et l'absence d'études alternatives sur d'autres secteurs de la commune (rappel du courrier de la DDTM).

Observation 10 (Mail 4)

L'association Eau et Rivières de Bretagne représentée par Dominique le Goux animatrice territoriale, a présenté la contribution suivante :

- Sur la localisation du projet de lotissement :
 - La voie d'accès est pentue et étroite et non adaptée aux déplacements piétons et deux roues. Les services et commerces sont éloignés du secteur et obligent des déplacements motorisés, générateurs de pollution,
 - L'imperméabilisation liée à l'urbanisation du secteur va accroître les eaux de ruissellement vers la partie basse du lotissement existant, notamment dans un contexte de changement climatique avec alternance de fortes pluies et de période de sécheresse,
 - Les modalités de raccordement au réseau d'eau potable et à l'assainissement collectif ainsi que le traitement des eaux pluviales sont insuffisamment traités dans le dossier,
 - La présence de plantes caractéristiques de zone humide interpelle,
 - La trame noire n'est pas abordée.

- Sur la programmation envisagée :
 - Le nombre de logements envisagé peut varier de 35 à 70 logements. S'agissant pour partie de logements sociaux, une localisation dans le centre-ville présenterait moins d'inconvénients pour les futurs habitants,
- Sur l'avis des services de l'État :
 - L'association eau et rivières reprend les réserves de la DDTM et de la région Bretagne sur le manque d'examen approfondi de possibilités de développement dans le centre-ville.

En conclusion, Eau et Rivières de Bretagne s'oppose à ce projet.

Observation 11 (Mail 5)

Monsieur Ludovic FEGEANT, 15 résidence de Kergado a déposé une contribution de 11 pages illustrée et documentée.

Il s'oppose au projet présenté pour les raisons suivantes :

- **Capacité du réseau électrique** à accueillir jusqu'à 70 logements supplémentaires. Le dossier ne donne pas d'informations sur ce point.
- **Gestion des eaux de ruissellement** sur un secteur soumis à forte pression hydrique avec un dénivelé de 103 mètres. Des caniveaux ont été réalisés sur le lotissement existant ainsi que la pose d'un drain mais ceux-ci ne sont pas suffisants lors de fortes pluies. Cette situation risque en outre de s'aggraver avec le dérèglement climatique.
La zone humide de Guernevez aurait un écoulement naturel sur la parcelle concernée par la zone 2AU et le projet pour rejoindre un puits rue de Kedargo, ancien captage d'eau potable.
Sur la question d'une zone humide sur le site concerné, l'étude menée par Biosferenn, bureau d'études spécialisé en études environnementales suggère une analyse complémentaire en début de printemps pour trancher de manière ferme sur une éventuelle zone humide. L'avis de la MRAe souligne aussi que le sujet de la préservation de la ressource eau et des écosystèmes aquatiques est peu présent dans l'évaluation environnementale.
Le secteur de Kergado est sensible par son rôle dans l'infiltration des eaux de pluie. C'est un corridor au centre de plusieurs zones humides. La gestion préconisée des eaux pluviales à la parcelle s'avèrera impossible.
- Un **périmètre de protection de l'église St Efflam** a été approuvé le 23 mars 2017. Pour des raisons de co-visibilité, la partie Sud du lotissement de Kergado et de son site d'extension (zone 2AU) a été intégrée à ce périmètre. Les objectifs de préservation portent sur l'intégration des nouvelles constructions en prolongement avec le tissu urbain existant, la conservation et la protection des vues sur l'Église...
Le règlement du lotissement de Kergado autorisait une hauteur de 7,5 mètres. Permettre de doubler la hauteur est incompréhensible alors que les terrains surplombent le bourg et l'église.
- La **route de Kergado est étroite** d'où des difficultés d'accès et une dangerosité pour les piétons et cycles avec une estimation de 266 passages par jour.
- Le dossier **manque d'éléments clairs** tels qu'un plan pour visualiser le projet futur (voies de desserte, emprise des constructions, hauteur...
- **L'antenne 5G** à proximité du site est source de désagréments.

En conclusion, Monsieur Fegeant ne comprend pas le développement de ce secteur alors que des logements vides en centre-ville peuvent être réhabilités en logements sociaux. Des zones 1 AU existantes peuvent encore être développées. Ce site est éloigné du centre et des services et augmente les déplacements motorisés.

Les objectifs de production de logements ne sont pas justifiés alors que la population est en baisse et que l'offre d'emploi du secteur n'est pas dynamique. Vu les problèmes d'accessibilité, ce secteur n'est pas adapté pour une population senior.

Ce projet ne se justifie pas au regard de la baisse de population et de son impact écologique. Il a par ailleurs reçu des avis défavorables, notamment du Préfet des Côtes d'Armor.

Observation n°12 (R 7) :

Monsieur Ludovic FEGEANT note le dépôt d'une contribution de 11 pages envoyée par mail le 6 mars 2025 avec un avis défavorable au projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU de Kergado.

7.2.1 Analyse des observations du public

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 :

- Procédure

L'ouverture à l'urbanisation par modification du PLU est contestée par deux contributeurs.

- Justification de l'urbanisation de la zone de Kergado

A 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 Eflam renforce la problématique de l'impact visuel du projet.

- Nuisances

Il est souligné la présence d'une antenne relai à proximité du site.

7.2.2 Procès-verbal de synthèse de l'enquête

Le 14 mars 2025, conformément à l'article R 123-18 du code de l'environnement, j'ai remis et commenté à madame Marine FOULER du service planification stratégique de Lannion-Trégor Communauté, le procès-verbal de synthèse.

7.2.3 Mémoire en réponse

J'ai reçu le mémoire en réponse aux observations émises par courrier électronique le 28 mars 2025.

Fin du rapport Partie 1.

Trélévern, le 8 avril 2025

La commissaire enquêtrice,
Sylvie CABARET



Annexes

7.3 Glossaire

ABF	Architecte des Bâtiments de France
Ae	Autorité environnementale
ARS	Agence Régionale de Santé
CLE	Commission Locale de l'Eau
DALO	Droit Au Logement Opposable
DDTM	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DREAL	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
E.P.	Enquête Publique
EBC	Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer
EH	Équivalent Habitant
ENAF	Espace Naturel Agricole et Forestier
ENS	Espaces Naturels Sensibles
EPCI	Établissement Public de Coopération Intercommunale
ERC	Éviter, Réduire, Compenser
ICPE	Installation Classée pour la Protection de l'Environnement
LTC	Lannion-Trégor Communauté
MH	Monument Historique
MRAe	Mission Régionale de l'Autorité environnementale
OAP	Orientation d'Aménagement et de Programmation
OPAH-RU	Opération Programmée d'Amélioration de l'habitat et de Renouvellement Urbain
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PCAET	Plan Climat-Air-Énergie Territorial.
PLH	Programme Local de l'Habitat
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PLUi	Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PLUi H	Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de PLH
PSLA	Prêt Social Location Accession
SAGE	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale
SDAGE	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SRADDET	Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires
SRCAE	Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie
SRCE	Schéma Régional de Cohérence Écologique
STEP	STation d'ÉPuration des eaux usées
SUP	Servitude d'Utilité Publique
TVB	Trame Verte et Bleue
ZH	Zone Humide
ZNIEFF	Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Floristique et Faunistique
ZPS	Zone de Protection Spéciale (Natura 2000 - directive Oiseaux)
ZSC	Zone Spéciale de Conservation (Natura 2000 - directive Habitat Faune Flore)

7.4 Arrêté d'ouverture



LANNION-TRÉGOR
COMMUNAUTÉ
LANNUON-TREGER
KUMUNIEZH

Envoyé en préfecture le 16/01/2025
Reçu en préfecture le 16/01/2025
Publié le **16 JAN. 2025**
ID : 022-200065928-20241230-ARRETE1_24_250-DE

ARRETE n° 24/250

Prescrivant l'enquête publique portant sur la modification n°2 du Plan local d'Urbanisme de la commune de Plestin-les-Grèves – Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Kergado

Monsieur Gervais EGAULT, Président de la Communauté d'Agglomération 'Lannion-Trégor Communauté',

- VU le code général des collectivités territoriales ;
- VU le code de l'urbanisme, notamment les articles L.153-36 à L.153-44 et suivants, L.103-2, R.104-12 et R.104-33 à R.104-37 ;
- VU le code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants ;
- VU l'arrêté du ministre de la transition énergétique du 9 septembre 2021 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R.123-11 du code de l'environnement ;
- VU l'arrêté n°23/259 en date du 15 septembre 2023 prescrivant la procédure de modification n°2 du Plan local d'Urbanisme (PLU) de Plestin-les-Grèves portant sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Kergado ;
- VU l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne en date du 07 novembre 2024 ;
- VU les avis rendus notamment des Personnes Publiques Associées (PPA) sur le projet de modification n°2 du PLU de Plestin-les-Grèves ;
- VU les pièces du dossier soumises à enquête publique ;
- VU la décision du Président du Tribunal administratif de Rennes en date du 4 décembre 2024 désignant Madame Sylvie CABARET en tant que commissaire enquêtrice ;
- VU la séance du conseil communautaire, en date du 13 septembre 2022, au cours de laquelle Monsieur Gervais EGAULT a été élu Président de Lannion-Trégor Communauté ;
- VU la délibération du conseil communautaire de Lannion-Trégor Communauté en date du 13 septembre 2022, donnant délégation de pouvoirs à son Président ;

Le présent arrêté pourra faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de son affichage.

ARRETE

Article 1 : Objet et période

Il sera procédé à une enquête publique sur la modification du PLU de Plestin-les-Grèves du lundi 03 février 2025 à 9h00 au vendredi 07 mars 2025 à 12h00.

La modification du PLU de Plestin-les-Grèves a pour objet l'ouverture à l'urbanisation de la zone à urbaniser (2AU) située sur le secteur de Kergado, au sud-est de la commune.

Le dossier soumis à enquête publique comprend les pièces prévues à l'article R.123-8 du code de l'environnement :

- La notice de présentation ;
- L'avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne en date du 07 novembre 2024;
- Le bilan de la concertation ;
- Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA).

Article 2 : Objectifs du projet d'évolution du PLU

Le projet de modification du PLU de la commune de Plestin-Les-Grèves porte sur l'évolution des pièces du PLU (règlement graphique, règlement écrit, Orientations d'Aménagement et de Programmation...) et notamment les éléments suivants :

- La modification du règlement écrit et du règlement graphique liée à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU ;
- La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur considéré.

Article 3 : Durée de l'enquête publique

L'enquête publique se déroulera du lundi 03 février 2025 à 9h00 au vendredi 07 mars 2025 à 12h00 pour une durée de 33 jours consécutifs.

Article 4 : Nomination de la commissaire enquêtrice

Madame Sylvie CABARET a été désignée en qualité de commissaire enquêtrice par décision du 4 décembre 2024 du Président du Tribunal administratif de Rennes.

Article 5 : Siège de l'enquête publique

Le siège de l'enquête publique est fixé à la mairie de Plestin-les-Grèves – 1 Place de la Mairie– 22310 Plestin-les-Grèves.

Article 6 : Consultation du dossier d'enquête publique - Observations

Les pièces du dossier en version papier et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par Madame Sylvie CABARET, commissaire enquêtrice, seront tenus à la disposition du public en mairie de Plestin-les-Grèves aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie :

- lundi, mardi, mercredi et jeudi : de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 ;
- Vendredi et samedi : de 8h30 à 12h00.

Le présent arrêté pourra faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de son affichage.

Le dossier sera également disponible sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté à l'adresse suivante : <https://www.lannion-tregor.com/>

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations :

- sur le registre d'enquête ;
- par courrier à l'attention de la commissaire enquêtrice à la mairie de Plestin-les-Grèves – 1 Place de la Mairie– 22310 Plestin-les-Grèves ;
Les courriers reçus seront annexés au registre d'enquête publique disponible en mairie ;
- par voie électronique à l'attention de la commissaire enquêtrice avant la clôture de l'enquête publique à l'adresse suivante : pluih@lannion-tregor.com en indiquant l'objet « modification n°2 du PLU de Plestin-les-Grèves » ;
Les observations reçues par voie électronique seront mises en ligne sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté (<https://www.lannion-tregor.com/>).

Toute personne pourra, à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de Lannion-Trégor Communauté avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci, conformément aux dispositions de l'article L. 123-11 du code de l'environnement.

Pour être prises en compte, les observations devront être déposées ou transmises entre le lundi 03 février 2025 à 9h00 et le vendredi 07 mars 2025 à 12h00.

Les observations déposées seront consultables et communicables, au frais de la personne qui en fait la demande, au tarif de reproduction en vigueur, durant toute la durée de l'enquête.

Article 7 : Permanences de la commissaire enquêtrice

La commissaire enquêtrice se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations écrites ou orales en mairie de Plestin-les-Grèves aux dates et heures suivantes :

- Jeudi 06 février 2025 de 14h00 à 17h00 ;
- Samedi 15 février 2025 de 9h00 à 12h00 ;
- Lundi 24 février 2025 de 14h00 à 17h00 ;
- Mercredi 05 mars 2025 de 9h00 à 12h00.

Article 8 : Clôture de l'enquête publique

A l'expiration du délai de l'enquête, les registres d'enquête seront mis à disposition de la commissaire enquêtrice et clos par elle.

Après clôture de l'enquête, la commissaire enquêtrice rencontrera, dans un délai de huit jours le Président de Lannion-Trégor Communauté et lui remettra un procès-verbal de synthèse où seront consignées les observations écrites et orales. Le Président de Lannion-Trégor Communauté disposera alors d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Article 9 : Rapport et Conclusions

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, la commissaire enquêtrice transmettra au Président de Lannion-Trégor Communauté, le

Le présent arrêté pourra faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de son affichage.

dossier de l'enquête accompagné des registres et pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées.

Simultanément, elle transmettra une copie du rapport et des conclusions motivées au Président du Tribunal administratif de Rennes.

Une copie du rapport et des conclusions motivées de la commissaire enquêtrice sera déposée au siège de Lannion-Trégor Communauté à Lannion, en mairie de Plestin-les-Grèves et en Sous-Préfecture de Lannion pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Une copie du rapport et des conclusions motivées de la commissaire enquêtrice sera publiée (pendant une durée d'un an) sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté à l'adresse suivante : <https://www.lannion-tregor.com/>

Article 10 : Mesures de publicité

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans les journaux locaux ci-après désignés :

- Journal "le Télégramme"
- Journal "Ouest-France"

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier d'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la 1^{ère} insertion et au cours de l'enquête pour la 2^{ème} insertion.

Cet avis sera publié par voie d'affiches au siège de Lannion-Trégor Communauté, à la mairie de Plestin-les-Grèves et en différents endroits de la commune.

L'avis sera également publié sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté à l'adresse suivante : <https://www.lannion-tregor.com/>

Article 11 : Autorité responsable

Le projet de modification du PLU de Plestin-les-Grèves est conduit sous la maîtrise d'ouvrage de Lannion Trégor Communauté.

A l'issue de l'enquête publique et en application de l'article R.153-15 du code de l'urbanisme, le conseil communautaire de Lannion-Trégor Communauté sera chargé d'adopter la modification du PLU de Plestin-les-Grèves dont le dossier sera éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public et du rapport et des conclusions de la commissaire enquêtrice.

Toute information relative au projet et à l'organisation de l'enquête publique pourra être demandée auprès du service planification de Lannion-Trégor Communauté au 02 96 05 09 00 ou par courriel à : pluih@lannion-tregor.com

Article 12 : Exécution et copies

Monsieur le Directeur Général des Services de Lannion-Trégor Communauté et la Trésorerie de Lannion sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- Mme. la Sous-Préfète de Lannion

Le présent arrêté pourra faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de son affichage.

- M. le Président du Tribunal Administratif de Rennes
- M. le Maire de Plestin-les-Grèves
- Mme. Sylvie CABARET, commissaire enquêtrice

FAIT à LANNION, le 30 décembre 2024

POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE DES ARRETES

Le Président atteste le caractère exécutoire
du présent arrêté, notifié le 30 décembre
2024
transmis au contrôle de légalité
par télétransmission le **16 JAN. 2025**
publié, mis en ligne sur le site internet de LTC
le **16 JAN. 2025**

PO/ Le Président
Le vice-président
Frédéric Le MOULLEC



PO/ Le Président
Le vice-président,
Frédéric Le MOULLEC



Le présent arrêté pourra faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif
dans un délai de deux mois à compter de son affichage.

5 / 5

7.5 Parutions légales et publications dans la presse

Vendredi 17 janvier 2025

Annonces officielles

Sur bretagne-annonceslegales.com, retrouvez les marchés publics et privés et les autres annonces sur regions-annonceslegales.com.
Conformément à l'arrêté du 16 décembre 2024 (NOR : MFC2426146A), le tarif de référence des annonces judiciaires et légales pour l'année 2025 (article 1) est fixé à 0,187 € HT le caractère pour les départements du Finistère, des Côtes-d'Armor, du Morbihan et de l'Ille-et-Vilaine. Les annonces relatives aux sociétés et fonds de commerce font l'objet d'une centralisation sur la base de données numérique centrale actuelles, conformément au décret n° 2012-1547 du 28 décembre 2012.

LEGALES ET JUDICIAIRES

Marchés publics - Procédure adaptée



MARCHÉ DE SERVICES

Section 1 : Identification de l'acheteur.

Nom complet de l'acheteur : Guingamp-Paimpol Agglomération (22200).
Type et numéro national d'identification : SIRET 200 067 981 00015.
Groupement de commandes : non.

Section 2 : communication.

Moyen d'accès aux documents de la consultation :
Lien vers le profil d'acheteur : <https://marches.megalix.bretagne.bzh>
L'intégralité des documents de la consultation se trouve sur le profil d'acheteur : oui.
Utilisation de moyens de communication non communément disponibles : non.
Contact : service commande publique, tél. 02 96 13 59 59.
E-mail : marchespublics@guingamp-paimpol.bzh

Section 3 : procédure.

Type de procédure : procédure adaptée ouverte.
Conditions de participation :
Aptitude à exercer l'activité professionnelle : se référer au règlement de la consultation.
Capacités économiques et financières : voir RC.
Capacités techniques et professionnelles : voir RC.
Technique d'achat : accord-cadre.
Date et heure limites de réception des plis : 30/01/2025 à 12 h.
Présentation des offres par catalogue électronique : interdite.
Réduction du nombre de candidats : non.
Possibilité d'attribution sans négociation (attribution sur la base de l'offre initiale) : oui.
L'acheteur autorise la présentation de variantes : non.
La consultation comporte des prestations supplémentaires éventuelles (PSE) : non.
Identification des catégories d'acheteurs intervenant (si accord-cadre).
Section 4 : identification du marché.

Intitulé du marché : accord-cadre de collecte, lavage, entretien, réparation, suivi et livraison des vêtements haute visibilité et de travail des agents de Guingamp-Paimpol Agglomération.
Code CPV - objet principal : 98312000-3 services de nettoyage de textile.
98310000-9 services de blanchisserie et de nettoyage à sec.
Type de marché : services.

Lieu principal d'exécution du marché : territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération.
Durée du marché (en mois) : période initiale, 12 (reconductible 2 fois).
Valeur estimée du besoin : 210 000 € HT.
La consultation comporte des tranches : non.
La consultation prévoit une réservation de tout ou partie du marché : non.

Section 5 : lots.

Marché allot : non.

Section 6 : informations complémentaires.

Visite obligatoire : non.

VILLE DE LANNION

MARCHÉ DE TRAVAUX

Section 1 : Identification de l'acheteur.

Nom complet de l'acheteur : ville de Lannion (22300).
Type et numéro national d'identification : SIRET 212 201 131 00019.
Groupement de commandes : non.

Section 2 : communication.

Moyen d'accès aux documents de la consultation : plateforme Megalis Bretagne.
Lien vers le profil d'acheteur : <https://www.megalix.bretagne.bzh>
Identifiant interne de la consultation : 2024 0035.
L'intégralité des documents de la consultation se trouve sur le profil d'acheteur : oui.
Utilisation de moyens de communication non communément disponibles : non.
Contact : service commande publique, tél. 02 96 46 78 21.
E-mail : commande.publique@lannion.bzh

Section 3 : procédure.

Type de procédure : procédure adaptée ouverte.
Conditions de participation :
Aptitude à exercer l'activité professionnelle - conditions/moyens de preuve : voir RC.
Capacités économiques et financières - conditions/moyens de preuve : voir RC.
Capacités techniques et professionnelles - conditions/moyens de preuve : voir RC.
Technique d'achat : sans objet.
Date et heure limites de réception des plis : lundi 10/02/2025 à 12 h.
Présentation des offres par catalogue électronique : autorisée.
Réduction du nombre de candidats : non.
Possibilité d'attribution sans négociation (attribution sur la base de l'offre initiale) : oui.
L'acheteur exige la présentation de variantes : oui.

Section 4 : identification du marché.

Intitulé du marché : marché 2024 0035 - Aménagement des locaux du personnel au cimetière de la Chénaie.
CPV - objet principal : 45262700-9 travaux de transformation de bâtiment, 45262800-9 travaux d'extension de bâtiment.
Type de marché : travaux.

Lieu principal d'exécution du marché : cimetière de la Chénaie, rue du Hingard-Huellan, 22300 Lannion.
La consultation prévoit une réservation de tout ou partie du marché : oui.
Le lot 7 est réservé à des structures d'insertion par l'activité économique (SIAE) mentionnées à l'article L.5132-4 du Code du travail et à des structures équivalentes lorsqu'elles emploient un minimum de 50 % de travailleurs défavorisés conformément aux articles L.2113-13 et R.2113-7 du Code de la commande publique.

Section 5 : lots.

Marché allot : oui.
Lot 1 : terrassement, gros œuvre.
Lot 2 : charpente bois, menuiseries extérieures et intérieures.

Section 6 : informations complémentaires.

Visite obligatoire : oui.

Date d'envoi de l'avis de publication : 15/01/2025.

Enquêtes publiques

LANNION-TREGOR COMMUNAUTE

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À LA MODIFICATION N°2 DU PLU DE PLESTIN-LES-GRÈVES

Par arrêté n° 24250 du 30 décembre 2024, le président de Lannion-Tregor Communauté a ordonné l'ouverture d'une enquête publique relative à la modification du plan local d'urbanisme (PLU) de Plestin-les-Grèves.
Objet, dates et durée de l'enquête publique
Il sera procédé à une enquête publique portant sur la modification du PLU de Plestin-les-Grèves pour une durée de 33 jours consécutifs, du lundi 03/02/2025 à 9 h au vendredi 07/03/2025 à 12 h.

Objet de la modification du PLU
La modification du PLU de Plestin-les-Grèves a pour objet l'urbanisation de la zone à urbaniser (ZAU) située sur le secteur de Kerpafo. Le dossier soumis à enquête publique comprend les pièces prévues à l'article R.123-8 du Code de l'environnement : la notice de présentation, l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne et les avis des personnes publiques associées.

Commissaire enquêteur :
Mme Sylvie Cabaret a été désignée en qualité de commissaire enquêteur par décision du 04/12/2024 du président du tribunal administratif de Rennes.
Lieu de l'enquête publique - consultation du dossier d'enquête publique - observations :
Le siège de l'enquête publique est fixé à la mairie de Plestin-les-Grèves, 1, place de la Mairie, 22310 Plestin-les-Grèves. Les pièces du dossier et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par la commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public à partir du lundi 03/02/2025 à 9 h, en mairie de Plestin-les-Grèves, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie : lundi, mardi, mercredi, jeudi, de 8 h 30 à 12 h et de 13 h 30 à 17 h et vendredi, samedi, de 8 h 30 à 12 h.

Il sera également disponible sur le site internet Lannion-Tregor Communauté : www.lannion-tregor.com
Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations : sur le registre d'enquête, par courrier à l'attention de la commissaire enquêteur à la mairie de Plestin-les-Grèves, 1, place de la Mairie, 22310 Plestin-les-Grèves (les courriers reçus seront annexés au registre d'enquête publique disponible en mairie) ; par voie électronique à l'attention de la commissaire enquêteur avant la clôture de l'enquête publique à l'adresse suivante : plu@lannion-tregor.com (les observations reçues par voie électronique seront mises en ligne sur le site internet de Lannion-Tregor Communauté : www.lannion-tregor.com).

Permanences de la commissaire enquêteur :
La commissaire enquêteur sera présente à la mairie de Plestin-les-Grèves pendant la durée de l'enquête pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes : jeudi 06/02/2025 de 14 h à 17 h, samedi 15/02/2025 de 9 h à 12 h, lundi 24/02/2025 de 14 h à 17 h et mercredi 05/03/2025 de 9 h à 12 h.

Clôture de l'enquête
À l'expiration du délai de l'enquête, soit vendredi 07/03/2025 à 12 h, le registre d'enquête sera clos et signé par la commissaire enquêteur. Après clôture de l'enquête, elle rencontrera dans un délai de huit jours le président de Lannion-Tregor Communauté ou son représentant et lui remettra un procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales. Le président de Lannion-Tregor Communauté disposera alors d'un délai de quinze jours pour produire ses observations écrites et orales.

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, la commissaire enquêteur transmettra au président de Lannion-Tregor Communauté, ou son représentant, le dossier de l'enquête accompagné du registre, des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables ou non. Simultanément, elle transmettra une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif de Rennes. Une copie du rapport et des conclusions motivées de la commissaire enquêteur sera déposée au siège de Lannion-Tregor Communauté à Lannion, en mairie de Plestin-les-Grèves et en sous-préfecture de Lannion pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Le projet de modification du PLU de Plestin-les-Grèves est conduit sous la maîtrise d'ouvrage de Lannion-Tregor Communauté. À l'issue de l'enquête publique, le conseil communautaire de Lannion-Tregor Communauté sera chargé d'adopter la modification du PLU dont le dossier sera éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public et du rapport et des conclusions de la commissaire enquêteur.

Tous renseignements relatifs au projet et à l'organisation de l'enquête publique pourront être demandés auprès du service planification de Lannion-Tregor Communauté (au 02 96 05 09 00, ou par courriel à : plu@lannion-tregor.com).
Mesures de publicité
Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans les journaux locaux choisis désignés : Le Télégramme, Ouest-France.

Une copie des avis publics dans la presse sera annexée au dossier d'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la 1^{re} insertion et au cours de l'enquête pour la 2^e insertion.
Cet avis sera publié par voie d'affiches au siège de Lannion-Tregor Communauté à la mairie de Plestin-les-Grèves et en différents endroits de la commune. L'avis sera également publié sur le site internet de Lannion-Tregor Communauté à l'adresse suivante : www.lannion-tregor.com.

Vous créez votre entreprise ?
Saisissez votre annonce légale sur : regions-annonceslegales.com

Tous journaux habilités en France
Devis & attestation de parution immédiats

regions-annonceslegales.com
Créer et publier vos annonces légales en ligne

c.legal@viamedia-publicite.com 17/01/2025 09:11:35

Le Télégramme | 21

ANNONCES OFFICIELLES - CÔTES D'ARMOR

LANNION-TREGOR COMMUNAUTE

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À LA MODIFICATION DU PLU DE TREGUIER

Par arrêté n° 24249 du 30 décembre 2024, le président de Lannion-Tregor Communauté a ordonné l'ouverture d'une enquête publique relative à la modification du plan local d'urbanisme (PLU) de Treguier.

Objet, dates et durée de l'enquête publique
Il sera procédé à une enquête publique portant sur la modification du PLU de Treguier pour une durée de 33 jours consécutifs, du lundi 03/02/2025 à 9 h au vendredi 07/03/2025 à 12 h.

Objet de la modification du PLU : la modification du PLU de Treguier a pour objet l'évolution de zonage de la zone Ua à la zone Ua de la parcelle cadastrale AH 251 et la suppression des dispositions du règlement graphique caducues depuis l'approbation du Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV). Le dossier soumis à enquête publique comprend les pièces prévues à l'article R.123-8 du Code de l'environnement : la notice de présentation, l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne et les avis des personnes publiques associées.

Commissaire enquêteur : Mme Sylvie Cabaret a été désignée en qualité de commissaire enquêteur par décision du 04/12/2024 du président du tribunal administratif de Rennes.
Lieu de l'enquête publique - consultation du dossier d'enquête publique - observations : le siège de l'enquête publique est fixé à la mairie de Treguier, 1, boulevard Anatole-Le Braz, 22220 Treguier. Les pièces du dossier et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par la commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public à partir du lundi 03/02/2025 à 9 h, en mairie de Treguier, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie : lundi et jeudi de 9 h à 12 h et de 13 h 30 à 17 h 30 ; mardi de 9 h à 12 h et de 15 h à 18 h 30 ; mercredi de 9 h à 12 h 30 et de 13 h 30 à 17 h 30 ; vendredi de 9 h à 12 h 30 et de 13 h 30 à 16 h 30.

Il sera également disponible sur le site internet Lannion-Tregor Communauté : www.lannion-tregor.com
Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations : sur le registre d'enquête, par courrier à l'attention de la commissaire enquêteur à la mairie de Treguier, 1, boulevard Anatole-Le Braz, 22220 Treguier (les courriers reçus seront annexés au registre d'enquête publique disponible en mairie) ; par voie électronique à l'attention de la commissaire enquêteur avant la clôture de l'enquête publique à l'adresse suivante : plu@lannion-tregor.com (les observations reçues par voie électronique seront mises en ligne sur le site internet de Lannion-Tregor Communauté : www.lannion-tregor.com).

Permanences de la commissaire enquêteur : la commissaire enquêteur sera présente à la mairie de Treguier pendant la durée de l'enquête pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes : mercredi 05/02/2025 de 9 h 30 à 12 h 30 ; lundi 17/02/2025 de 9 h à 12 h et vendredi 28/02/2025 de 13 h 30 à 16 h 30.

Clôture de l'enquête : à l'expiration du délai de l'enquête, soit le vendredi 07/03/2025 à 12 h, le registre d'enquête sera clos et signé par la commissaire enquêteur. Après clôture de l'enquête, elle rencontrera, dans un délai de huit jours le président de Lannion-Tregor Communauté ou son représentant et lui remettra un procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales. Le président de Lannion-Tregor Communauté disposera alors d'un délai de quinze jours pour produire ses observations écrites et orales.

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, la commissaire enquêteur transmettra au président de Lannion-Tregor Communauté, ou son représentant, le dossier de l'enquête accompagné du registre, des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables ou non. Simultanément, elle transmettra une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif de Rennes. Une copie du rapport et des conclusions motivées de la commissaire enquêteur sera déposée au siège de Lannion-Tregor Communauté à Lannion, en mairie de Treguier et en sous-préfecture de Lannion pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Le projet de modification du PLU de Treguier est conduit sous la maîtrise d'ouvrage de Lannion-Tregor Communauté. À l'issue de l'enquête publique, le conseil communautaire de Lannion-Tregor Communauté sera chargé d'adopter la modification du PLU dont le dossier sera éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public et du rapport et des conclusions de la commissaire enquêteur.

Tous renseignements relatifs au projet et à l'organisation de l'enquête publique pourront être demandés auprès du service planification de Lannion-Tregor Communauté (au 02 96 05 09 00, ou par courriel à : plu@lannion-tregor.com).
Mesures de publicité
Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans les journaux locaux choisis désignés : Le Télégramme, Ouest-France.

Une copie des avis publics dans la presse sera annexée au dossier d'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la 1^{re} insertion et au cours de l'enquête pour la 2^e insertion.
Cet avis sera publié par voie d'affiches au siège de Lannion-Tregor Communauté, à la mairie de Treguier et en différents endroits de la commune. L'avis sera également publié sur le site internet de Lannion-Tregor Communauté à l'adresse suivante : www.lannion-tregor.com.

Vous créez votre entreprise ?
Saisissez votre annonce légale sur : regions-annonceslegales.com

Tous journaux habilités en France
Devis & attestation de parution immédiats

regions-annonceslegales.com
Créer et publier vos annonces légales en ligne

Vie des sociétés - Formalités diverses



YCL EXPERTISE

Experts-comptables - Conseils d'entreprises

AVIS

SASU au capital de 40 000 €, RCS SAINT-MALO 324 153 626
Siège social : 8, rue Thiers, 22100 DINAN

Par décision de l'assemblée générale ordinaire annuelle du 28/06/2024, il a été constaté la fin du mandat de la société ARCOM (RCS Saint-Malo 425 131 050), commissaire aux comptes titulaire,
Pour avis



YCL EXPERTISE

Experts-comptables - Conseils d'entreprises

AVIS

SAS au capital de 50 000 €, RCS SAINT-MALO 834 231 258
Siège social : 9, rue Ambroise-Bernard, 22100 DINAN

Par décision de l'assemblée générale ordinaire annuelle du 28/06/2024, il a été constaté la fin du mandat de la société ARCOM (RCS Saint-Malo 425 131 050), commissaire aux comptes titulaire,
Pour avis



YCL EXPERTISE

Experts-comptables - Conseils d'entreprises

AVIS

AVIS

AVIS

AVIS

AVIS

AVIS

AVIS

AVIS

AVIS

AVIS

AVIS

AVIS

AVIS

AVIS

AVIS

AVIS

AVIS

AVIS

AVIS

AVIS

AVIS

AVIS

AVIS

AVIS

AVIS

AVIS

AVIS

AVIS

AVIS

AVIS

AVIS

AVIS

AVIS

AVIS

AVIS

AVIS

ANNONCES OFFICIELLES - CÔTES-D'ARMOR

LEGALES ET JUDICIAIRES

Ventes judiciaires

SCP ELGHOZI-GEANTY-GAUTIER-PENNEC, avocats associés
5, rue du Combat-des-Trente, 22000 SAINT-BRIEUC, tél. 02 96 68 50 50
contact@stbrieuc-lexouest.fr - www.stbrieuc-lexouest.fr

VENTE AUX ENCHÈRES PUBLIQUES

Mardi 18 mars 2025, à 14 h

COMMUNE DE PLOUSSIEN (22230)
10, Croas-Nevez - Département des Côtes-d'Armor

Une maison d'habitation

datant de 2010 en parpaings recouverts d'un crépi jaune, toiture en ardoises en bon état, édifiée sur un terrain formant le lot n° 10 du lotissement communal approuvé par arrêté préfectoral du 28 septembre 1981, publiée au service de la publicité foncière de Loudéac, la 20/11/1981, volume 2820 n° 22, composée de : Au rez-de-chaussée : entrée ouverte sur le séjour, sol et plinthes carrelés. Le mur séparant l'entrée et le séjour a été démolit et laissé en l'état. Une pièce de vie ouverte sur le salon, salle à manger, et la cuisine avec sol en carrelage sur toute la surface. Coin salon avec porte PVC donnant accès sur une terrasse. Une cuisine avec porte vitrée PVC en bon état. La cuisine est entièrement aménagée et comporte un évier deux bacs, une plaque induction, placards de rangement. Un coin salle à manger avec porte vitrée PVC et une porte-fenêtre PVC donnant accès à la terrasse, sol en carrelage, wc. Une chambre, dressing, salle d'eau.

A l'étage : palier, trois chambres, wc, salle de bains.

Une buanderie donnant accès au garage. Un garage avec dalle cimentée et escalier dominant accès au-dessus. Terrain autour. Chauffage au sol en aérothermie au rez-de-chaussée et chauffage électrique à l'étage. La maison est reliée au tout-à-l'égout.

Le tout cadastré section A n° 790 lieu dit Par-ar-Groas pour une contenance 8 a 31 ca et tel/s au surplus que lesdits biens immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aiances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve. Le tout en un seul lot.

MISE À PRIX : 56 000 €
(CINQUANTE-SIX MILLE EUROS)
frais, droits et charges en sus

Montant minimum d'une enchère : deux cents euros (200 €).

Visite : une visite du bien sera organisée vendredi 28/02/2025, de 14 h 30 à 15 h 30.

L'adjudication aura lieu à l'audience des saisies immobilières du juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Saint-Brieuc, dans l'annexe du palais de justice, sis dite ville, 2, boulevard Sévigné. Les enchères seront reçues par ministère d'avocat inscrit au barreau du tribunal judiciaire de Saint-Brieuc exclusivement. Le cahier des conditions de vente dressé par M^{me} P. Geanty, membre de la SCP Elghozi-Geanty-Gautier-Pennec, avocats associés à Saint-Brieuc, domicilié dite ville, 5, rue du Combat-des-Trente, et déposé le 05/01/2024, en son cabinet et au secrétariat-greffe du juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Saint-Brieuc, situé dans l'annexe dudit tribunal, dite ville, 2, boulevard Sévigné, où il peut être consulté.

Renseignements pour la vente : tél 02 96 68 50 50.

Courriel : contact@stbrieuc-lexouest.fr

Sur notre site internet : <https://www.stbrieuclexouest.fr/>

Patrick GEANTY

Avis administratifs

AVIS AU PUBLIC

Par arrêté préfectoral du 27 janvier 2025, une consultation du public est ouverte du 21/02/2025 au 21 mars 2025, à la mairie de Lannion, à la demande présentée par la SCEA du Parc-Fleur pour l'élevage porcin exploité lieu-dit 1, Kergaff, à Lannion.

Pendant la consultation, les pièces du projet sont disponibles à la mairie de Lannion et consultables sur le site www.cotes-darmor.gouv.fr. Durant les heures d'ouverture de la mairie, les tiers intéressés pourront prendre connaissance du dossier et formuler leurs observations sur le registre ouvert à cet effet ou adresser toute correspondance au préfet (Direction départementale de la protection des populations) ou le cas échéant par voie électronique : ddp-environ@co-darmor.gouv.fr avant la fin de la consultation.

Enquêtes publiques

LANNION-TREGROR COMMUNAUTE

ENQUÊTE PUBLIQUE

Enquête relative à la modification n° 1 du PLU de Tréguier

Par arrêté n° 24/249 du 30 décembre 2024, le président de Lannion-Trégor Communauté a ordonné l'ouverture d'une enquête publique relative à la modification du plan local d'urbanisme (PLU) de Tréguier.

Objet, dates et durée de l'enquête publique :

Il est procédé à une enquête publique portant sur la modification du PLU de Tréguier pour une durée de 33 jours consécutifs, du lundi 03/02/2025 à 9 h au vendredi 07/03/2025 à 12 h.

Objet de la modification du PLU : la modification du PLU de Tréguier a pour objet l'évolution de zonage de la zone Ue à la zone Ue de la parcelle cadastrale AH 251 et la suppression des dispositions du règlement graphique caduques depuis l'approbation du Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV). Le dossier soumis à enquête publique comprend les pièces prévues à l'article R.123-8 du Code de l'environnement : la notice de présentation, l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne et les avis des personnes publiques associées.

Commission enquêteur : Mme Sylvie Cabaret a été désignée en qualité de commissaire enquêteur par décision du 04/12/2024 du président du tribunal administratif de Rennes.

Lieux de l'enquête publique, consultation du dossier d'enquête publique, observations : le siège de l'enquête publique est fixé à la mairie de Tréguier, 1, boulevard Anatole-Le Braz, 22220 Tréguier. Les pièces du dossier et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par la commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public à partir du lundi 03/02/2025 à 9 h, en mairie de Tréguier aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie : lundi et jeudi de 9 h à 12 h et de 13 h 30 à 17 h 30 ; mardi de 9 h à 12 h et de 15 h à 18 h 30 ; mercredi de 9 h à 12 h 30 et de 13 h 30 à 17 h 30 ; vendredi de 9 h à 12 h 30 et de 13 h 30 à 16 h 30. Il est également disponible sur le site internet Lannion-Trégor Communauté : www.lannion-tregor.com

Le public peut prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations : sur le registre d'enquête ; par courrier à l'attention de la commissaire enquêteur à la mairie de Tréguier, 1, boulevard Anatole-Le Braz, 22220 Tréguier (les courriers reçus seront annexés au registre d'enquête publique disponible en mairie) ; par voie électronique à l'attention de la commissaire enquêteur avant la clôture de l'enquête publique à l'adresse suivante : plu@lannion-tregor.com (les observations reçues par voie électronique seront mises en ligne sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté : www.lannion-tregor.com).

Permanences de la commissaire enquêteur : la commissaire enquêteur sera présente à la mairie de Tréguier pendant la durée de l'enquête pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes : mercredi 05/02/2025 de 9 h 30 à 12 h 30 ; lundi 17/02/2025 de 9 h à 12 h et vendredi 28/02/2025 de 13 h 30 à 16 h 30.

Clôture de l'enquête : à l'expiration du délai de l'enquête, soit le vendredi 07/03/2025 à 12 h, le registre d'enquête sera clos et signé par la commissaire enquêteur. Après clôture de l'enquête, elle rencontrera, dans un délai de huit jours le président de Lannion-Trégor Communauté ou son représentant et lui remettra un procès-verbal de synthèse où seront consignées les observations écrites et orales. Le président de Lannion-Trégor Communauté disposera alors d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Rapport et conclusions : dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, la commissaire enquêteur transmettra au président de Lannion-Trégor Communauté, ou son représentant, le dossier de l'enquête accompagné du registre, des pièces annexes, avec son rapport et ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables ou non. Simultanément, elle transmettra une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif de Rennes. Une copie du rapport et des conclusions motivées de la commissaire enquêteur sera déposée au siège de Lannion-Trégor Communauté à Lannion, en mairie de Tréguier et en sous-préfecture de Lannion pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Une copie du rapport et des conclusions motivées de la commissaire enquêteur sera publiée sur le site internet www.lannion-tregor.com, pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Autorité compétente : le projet de modification du PLU de Tréguier est conduit sous la maîtrise d'ouvrage de Lannion-Trégor Communauté. À l'issue de l'enquête publique, le conseil communautaire de Lannion-Trégor Communauté sera chargé d'adopter la modification du PLU dont le dossier sera éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public et du rapport et des conclusions de la commissaire enquêteur.

Toute information relative au projet et à l'organisation de l'enquête publique pourra être demandée auprès du service planification de Lannion-Trégor Communauté (au 02 96 05 09 00 ou par courriel à : plu@lannion-tregor.com).

Mesures de publicité : un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête est publié, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelle dans les huit premiers jours de celle-ci, dans les journaux locaux ci-après désignés : Le Télégramme, Ouest-France.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier d'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la 1^{re} insertion et au cours de l'enquête pour la 2^e insertion.

Cet avis est publié par voie d'affiches au siège de Lannion-Trégor Communauté, à la mairie de Tréguier et en différents endroits de la commune. L'avis est également publié sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté à l'adresse suivante : www.lannion-tregor.com

LANNION-TREGROR COMMUNAUTE

ENQUÊTE PUBLIQUE

Enquête relative à la modification n°2 du PLU de Plestin-les-Grèves

Par arrêté n° 24/250 du 30 décembre 2024, le président de Lannion-Trégor Communauté a ordonné l'ouverture d'une enquête publique relative à la modification du plan local d'urbanisme (PLU) de Plestin-les-Grèves.

Objet, dates et durée de l'enquête publique :

Il est procédé à une enquête publique portant sur la modification du PLU de Plestin-les-Grèves pour une durée de 33 jours consécutifs, du lundi 03/02/2025 à 9 h au vendredi 07/03/2025 à 12 h.

Objet de la modification du PLU :

La modification du PLU de Plestin-les-Grèves a pour objet l'urbanisation de la zone à urbaniser (ZAU) située sur le secteur de Kergado. Le dossier soumis à enquête publique comprend les pièces prévues à l'article R.123-8 du Code de l'environnement : la notice de présentation, l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne et les avis des personnes publiques associées.

Commission enquêteur : Mme Sylvie Cabaret a été désignée en qualité de commissaire enquêteur par décision du 04/12/2024 du président du tribunal administratif de Rennes.

Lieux de l'enquête publique - consultation du dossier d'enquête publique - observations :

Le siège de l'enquête publique est fixé à la mairie de Plestin-les-Grèves, 1, place de la Mairie, 22310 Plestin-les-Grèves. Les pièces du dossier et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par la commissaire enquêteur, sont tenus à la disposition du public à partir du lundi 03/02/2025 à 9 h, en mairie de Plestin-les-Grèves, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie : lundi, mardi, mercredi, jeudi, de 8 h 30 à 12 h et de 13 h 30 à 17 h et vendredi, samedi, de 8 h 30 à 12 h.

Il sera également disponible sur le site internet Lannion-Trégor Communauté : www.lannion-tregor.com

Le public peut prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations : sur le registre d'enquête ; par courrier à l'attention de la commissaire enquêteur à la mairie de Plestin-les-Grèves, 1, place de la Mairie, 22310 Plestin-les-Grèves (les courriers reçus seront annexés au registre d'enquête publique disponible en mairie) ; par voie électronique à l'attention de la commissaire enquêteur avant la clôture de l'enquête publique à l'adresse suivante : plu@lannion-tregor.com (les observations reçues par voie électronique seront mises en ligne sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté : www.lannion-tregor.com).

Permanences de la commissaire enquêteur :

La commissaire enquêteur sera présente à la mairie de Plestin-les-Grèves pendant la durée de l'enquête, pour recevoir les observations écrites ou orales du public, aux dates et heures suivantes : jeudi 06/02/2025 de 14 h à 17 h, samedi 15/02/2025 de 9 h à 12 h, lundi 24/02/2025 de 14 h à 17 h et mercredi 05/03/2025 de 9 h à 12 h.

Clôture de l'enquête : à l'expiration du délai de l'enquête, soit vendredi 07/03/2025 à 12 h, le registre d'enquête sera clos et signé par la commissaire enquêteur. Après clôture de l'enquête, elle rencontrera, dans un délai de huit jours, le président de Lannion-Trégor Communauté ou son représentant et lui remettra un procès-verbal de synthèse où seront consignées les observations écrites et orales. Le président de Lannion-Trégor Communauté disposera alors d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Rapport et conclusions :

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, la commissaire enquêteur transmettra au président de Lannion-Trégor Communauté, ou son représentant, le dossier de l'enquête accompagné du registre, des pièces annexes, avec son rapport et ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non. Simultanément, elle transmettra une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif de Rennes.

Une copie du rapport et des conclusions motivées de la commissaire enquêteur sera déposée au siège de Lannion-Trégor Communauté à Lannion, en mairie de Plestin-les-Grèves et en sous-préfecture de Lannion pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Une copie du rapport et des conclusions motivées de la commissaire enquêteur sera publiée sur le site internet www.lannion-tregor.com, pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Autorité compétente : le projet de modification du PLU de Plestin-les-Grèves est conduit sous la maîtrise d'ouvrage de Lannion-Trégor Communauté. À l'issue de l'enquête publique, le conseil communautaire de Lannion-Trégor Communauté sera chargé d'adopter la modification du PLU dont le dossier sera éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public et du rapport et des conclusions de la commissaire enquêteur.

Toute information relative au projet et à l'organisation de l'enquête publique pourra être demandée auprès du service planification de Lannion-Trégor Communauté (au 02 96 05 09 00 ou par courriel à : plu@lannion-tregor.com).

Mesures de publicité : un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelle dans les huit premiers jours de celle-ci, dans les journaux locaux ci-après désignés : Le Télégramme, Ouest-France.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier d'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la 1^{re} insertion et au cours de l'enquête pour la 2^e insertion.

Cet avis est publié par voie d'affiches au siège de Lannion-Trégor Communauté, à la mairie de Plestin-les-Grèves et en différents endroits de la commune. L'avis est également publié sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté à l'adresse suivante : www.lannion-tregor.com

Vie des sociétés - Avis de constitution

AVIS DE CONSTITUTION

Suivant acte reçu par M^{me} Alexandre Lalande, notaire associé de la société d'exercice libéral par actions simplifiée "Alexandre Lalande notaire", titulaire d'un office notarial à Brest (Finistère), 280, rue Ernest-Hemingway, le 31/01/2025, a été constituée une société à responsabilité limitée ayant les caractéristiques suivantes. Objet social : l'acquisition, en état futur d'achèvement ou achevés, l'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location, nue ou meublée, et la vente (exceptionnelle), la mise à disposition à titre gratuit au profit de l'un des associés, de tous biens et droits immobiliers, ainsi que de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question. Dénomination : **SARL FERNANDEZ**. Siège social : Trégastel (22730), 15, rue Général-de-Gaulle. Durée : 99 années à compter de son immatriculation au RCS. Capital social : cent euros (100 €). Cessions de parts : les cessions entre associés sont libres. Les autres sont soumises à l'agrément de la majorité en nombre des associés représentant au moins la moitié des parts sociales. L'exercice social commence le premier janvier et se termine le trente-et-un décembre de chaque année. Le gérant est Mme Sandra Avril née Hamery, demeurant à Guipavas (29490), 4, rue de Provence. La société sera immatriculée au registre national des entreprises et au registre du commerce et des sociétés de Saint-Brieuc. Pour avis, le notaire.

Autres

EXTRAIT D'UNE REQUÊTE EN DÉCLARATION D'ABSENCE

Par requête en date du 03/12/2024, visée par le procureur de la République, il est demandé au tribunal judiciaire de Quimper de déclarer l'absence de Martine Fitamant, née le 19/01/1958 à Saint-Brieuc (Côtes-d'Armor), fille de Jean Marie Fitamant et Cécile Gouez, son époux, ayant demeuré 5, rue François-Villon à Pont-de-Buis-les-Quimerch (Finistère), qui n'a pas reparu à son domicile ni donné de ses nouvelles depuis le 13/05/2006.

Le 07/01/2025
Pour le procureur de la République
Clément JOUEN, substitut placé

Créez et publiez vos annonces légales

- ✓ Quelle que soit la formalité
- ✓ Quel que soit le département
- ✓ Quel que soit le journal habilité

www.regions-annonceslegales.com

Contactez-nous
02 98 33 74 44



Sylvie CABARET

Commissaire enquêtrice

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

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Dans sa décision n° E24000202/35 en date du 4 décembre 2024, la conseillère déléguée du Tribunal Administratif de Rennes m'a désignée en qualité de commissaire enquêtrice pour l'enquête publique visée ci-dessus qui s'est déroulée du lundi 3 février 2025 à 9 heures au vendredi 7 mars 2025 à 12 heures en mairie de Plestin-les-Grèves.

En application de l'article R.123-18 du code de l'environnement, après avoir relevé et examiné les observations, j'en ai dressé procès-verbal.

Je tiens à remercier le personnel de la commune de Plestin-les-Grèves pour leur accueil à la mairie et le suivi du dossier d'enquête sur place ainsi que le service planification stratégique, direction Aménagement et Habitat de Lannion Trégor Communauté pour les démarches préalables et en cours d'enquête.

J'ai tenu 4 permanences de 3 heures sur différents jours d'ouverture de la mairie de Plestin-les-Grèves, le jeudi 6 février 2025 de 14 heures à 17 heures, le samedi 15 février 2025 de 9 heures à 12 heures, le lundi 24 février 2025 de 14 heures à 17 heures et le mercredi 5 mars 2025 de 9 heures à 12 heures.

Quatorze personnes ont consulté le dossier en mairie.

Douze observations ont été émises dont sept portées au registre et cinq adressées par mail. Deux sont des doublons. Dix contributions sont ainsi exprimées. Elles émanent essentiellement des riverains du secteur de Kergado, directement concernés par le projet d'urbanisation (sept observations dont 5 portées au registre notées R1, R2, R3, R4 et R6 et deux transmises par mail n°3 et n°5), de deux associations environnementales (Plestin Environnement et Eau et Rivières de Bretagne, toutes deux transmises par mail n°2 et n°4) et d'un membre de l'association Eau et Rivières de Bretagne de Pleumeur-Bodou écrivant en son nom (mail n°1).

J'ai eu la visite lors de la première permanence de monsieur le maire de Plestin-les-Grèves accompagné de monsieur Léon, adjoint travaux et urbanisme et de monsieur Lamandé directeur général des services. Nous avons pu échanger sur le projet.

J'ai pu échanger à nouveau lors de la dernière permanence avec messieurs Léon et Lamandé.

J'ai classé les observations selon les thématiques suivantes :

- Procédure :

L'ouverture à l'urbanisation par modification du **PLU** est contestée par certains contributeurs.

- Justification de l'urbanisation de la zone de Kergado :

A l'instar de ce qui a été porté dans les 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 des 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 zone humide 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.

1 - Observations écrites du public

Les observations sont présentées par ordre chronologique.

Observation 1 (R 1)

Madame Lucas demande si la voie d'accès (route de Kergado) sera aménagée (marquage au sol ?) car elle est étroite et sinueuse.

Observation 2 (R 2)

Monsieur et Madame Le Dru, 5 résidence de Kergado souhaitent avoir des réponses sur :

- La desserte incendie en rapport à l'alimentation en eau,
- La capacité du réseau électrique,
- La voie d'accès (route de Kergado) déjà étroite et dangereuse,
- La capacité du réseau d'assainissement collectif.

Observation 3 (R 3)

Monsieur Allot fait une proposition pour l'aménagement du secteur en réalisant des lots en longueur sans créer de voie supplémentaire.

Observation 4 (R 4)

Madame Guelon, 23 rue de Kergado, demande une investigation complémentaire pour s'assurer que les terrains ne sont pas caractéristiques d'une zone humide (ruissellement, présence de couleuvres et salamandres). Il s'agit de l'ancien captage d'eau potable de Plestin-les-Grèves.

Observation 5 (Mail 1)

Monsieur Patrice Desclaud, de Pleumeur-Bodou, membre d'Eau et Rivières de Bretagne reprend les observations formulées par la MRAe dans son avis ainsi que celles de la préfecture et de la région pour démontrer l'insuffisance de la pertinence de l'ouverture à l'urbanisation de la parcelle YC 22 en indiquant en outre que des logements anciens peuvent être réhabilités en centre bourg pour répondre à la demande de logements sociaux.

Il met notamment en évidence l'impact sur la biodiversité (corridors écologiques, présence de la renoncule rampante, trame noire), la consommation d'espaces naturels pour l'urbanisation malgré une faible croissance démographique, le manque d'analyse des effets sur l'eau et l'assainissement, l'impact sur le trafic automobile et la voie d'accès, l'insertion du projet compte tenu de la topographie du site, et enfin la procédure utilisée.

Observation 6 (Mail 2)

L'association Plestin Environnement représentée par monsieur Jean SARASIN, vice-président apporte les observations suivantes sur :

- La présence d'une antenne 5G en bordure du site,
- Les difficultés d'accès (route étroite et pentue),
- Le dénivelé important vers le centre bourg et le manque d'aménagement piétons/cycles obligeant à l'utilisation de véhicules motorisés,
- Le manque d'étude sur la trame noire (perturbation de la faune par l'éclairage public),
- La présence de la renoncule rampante caractéristique des zones humides,
- L'imprécision sur le nombre de logements prévus,
- L'ouverture à l'urbanisation par modification du PLU,
- L'insertion du projet dans son environnement (hauteur, risque inondation),
- La desserte en eau et la capacité de la station d'épuration,
- L'étude de solutions alternatives par utilisation de logements vacants et/ou réhabilitation de logements en centre bourg,
- La faible croissance démographique de la commune,
- Les effets du changement climatique et le rôle joué par le maintien de zones enherbées pour l'absorption de l'eau,
- Les avis réservés de la DDTM et de la Région.

Elle conclut à un avis défavorable à l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Kergado compte tenu des imprécisions du dossier et des enjeux liés à la protection de l'environnement.

Observation 7 (Mail 3)

Monsieur et Madame Madec, 17 résidence de Kergado apportent les observations suivantes et ne sont pas favorables au projet tel que présenté à l'enquête.

- La densité leur paraît trop élevée,
- Les conditions d'accès par la rue de Kergado étroite, pentue et bordée par un fossé profond permettant les évacuations des eaux pluviales seront accidentogènes et non adaptées aux jeunes enfants et personnes à mobilité réduite,
- La hauteur des constructions est importante et l'insertion dans l'environnement est posée notamment par rapport au monument historique (église St Efflam),
- Les imprécisions sur une potentielle zone humide,
- L'évacuation des eaux pluviales,
- La présence d'une antenne relai.

Ils demandent une urbanisation raisonnée prenant en compte la faune, la flore et le caractère humide du secteur. Ils joignent l'avis de la DDTM.

Observation 8 (R 5)

Monsieur et Madame Madec, 17 résidence de Kergado informent de l'envoi d'un mail sur le site dédié. Et réinterrogent sur le nombre de logements prévus, les conditions d'accès et la zone humide.

Observation 9 (R 6)

Monsieur Magud, 13 résidence de Kergado soulève les points suivants :

- Les conditions d'accès vu l'étroitesse de la rue,
- La capacité du réseau électrique et de la station d'épuration,
- Le ruissellement des eaux,
- L'insuffisance du diagnostic sur les zones humides, le secteur a alimenté la population de la commune en eau. Existence d'un puisard rue de Kergado,
- L'artificialisation des sols et l'absence d'études alternatives sur d'autres secteurs de la commune (rappel du courrier de la DDTM).

Observation 10 (Mail 4)

L'association Eau et Rivières de Bretagne représentée par Dominique le Goux animatrice territoriale, a présenté la contribution suivante :

- Sur la localisation du projet de lotissement :
 - La voie d'accès est pentue et étroite et non adaptée aux déplacements piétons et deux roues. Les services et commerces sont éloignés du secteur et obligent des déplacements motorisés, générateurs de pollution,
 - L'imperméabilisation liée à l'urbanisation du secteur va accroître les eaux de ruissellement vers la partie basse du lotissement existant, notamment dans un contexte de changement climatique avec alternance de fortes pluies et de période de sécheresse,
 - Les modalités de raccordement au réseau d'eau potable et à l'assainissement collectif ainsi que le traitement des eaux pluviales sont insuffisamment traités dans le dossier,
 - La présence de plantes caractéristiques de zone humide interpelle,
 - La trame noire n'est pas abordée.
- Sur la programmation envisagée :
 - Le nombre de logements envisagé peut varier de 35 à 70 logements. S'agissant pour partie de logements sociaux, une localisation dans le centre-ville présenterait moins d'inconvénients pour les futurs habitants,

- Sur l'avis des services de l'État :
 - L'association Eau et Rivières de Bretagne reprend les réserves de la DDTM et de la région Bretagne sur le manque d'examen approfondi de possibilités de développement dans le centre-ville.

En conclusion, Eau et Rivières de Bretagne s'oppose à ce projet.

Observation 11 (Mail 5)

Monsieur Ludovic FEGEANT, 15 résidence de Kergado a déposé une contribution de 11 pages illustrée et documentée.

Il s'oppose au projet présenté pour les raisons suivantes :

- **Capacité du réseau électrique** à accueillir jusqu'à 70 logements supplémentaires. Le dossier ne donne pas d'informations sur ce point.
- **Gestion des eaux de ruissellement** sur un secteur soumis à forte pression hydrique avec un dénivelé de 103 mètres. Des caniveaux ont été réalisés sur le lotissement existant ainsi que la pose d'un drain mais ceux-ci ne sont pas suffisants lors de fortes pluies. Cette situation risque en outre de s'aggraver avec le dérèglement climatique.
La zone humide de Guernevez aurait un écoulement naturel sur la parcelle concernée par la zone 2AU et le projet pour rejoindre un puits rue de Kedargo, ancien captage d'eau potable.
Sur la question d'une zone humide sur le site concerné, l'étude menée par Biosferenn, bureau d'études spécialisé en études environnementales suggère une analyse complémentaire en début de printemps pour trancher de manière ferme sur une éventuelle zone humide. L'avis de la MRAe souligne aussi que le sujet de la préservation de la ressource eau et des écosystèmes aquatiques est peu présent dans l'évaluation environnementale.
Le secteur de Kergado est sensible par son rôle dans l'infiltration des eaux de pluie. C'est un corridor au centre de plusieurs zones humides. La gestion préconisée des eaux pluviales à la parcelle s'avèrera impossible.
- Un **périmètre de protection de l'église St Efflam** a été approuvé le 23 mars 2017. Pour des raisons de co-visibilité, la partie Sud du lotissement de Kergado et de son site d'extension (zone 2AU) a été intégrée à ce périmètre. Les objectifs de préservation portent sur l'intégration des nouvelles constructions en prolongement avec le tissu urbain existant, la conservation et la protection des vues sur l'Église.
Le règlement du lotissement de Kergado autorisait une hauteur de 7,5 mètres. Permettre de doubler la hauteur est incompréhensible alors que les terrains surplombent le bourg et l'église.
- La **route de Kergado est étroite** d'où des difficultés d'accès et une dangerosité pour les piétons et cycles avec une estimation de 266 passages par jour.
- Le dossier **manque d'éléments clairs** tels qu'un plan pour visualiser le projet futur (voies de desserte, emprise des constructions, hauteur...)
- **L'antenne 5G** à proximité du site est source de désagréments.

En conclusion, Monsieur Fegeant ne comprend pas le développement de ce secteur alors que des logements vides en centre-ville peuvent être réhabilités en logements sociaux. Des zones 1 AU existantes peuvent encore être développées. Ce site est éloigné du centre et des services et augmente les déplacements motorisés.

Les objectifs de production de logements ne sont pas justifiés alors que la population est en baisse et que l'offre d'emploi du secteur n'est pas dynamique. Vu les problèmes d'accessibilité, ce secteur n'est pas adapté pour une population senior.

Ce projet ne se justifie pas au regard de la baisse de population et de son impact écologique. Il a par ailleurs reçu des avis défavorables, notamment du Préfet des Côtes d'Armor.

Observation n°12 (R 7) :

Monsieur Ludovic FEGEANT note le dépôt d'une contribution de 11 pages envoyée par mail le 6 mars 2025 avec un avis défavorable au projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU de Kergado.

Je vous remercie de vos réponses sur l'ensemble des points soulevés par le public et les associations environnementales.

2 – Avis des services consultés

La Mission Régionale d'Autorité environnementale de Bretagne (MRAe) a donné un premier avis le 3 juin 2024 demandant de soumettre la modification n°2 du PLU de Plestin-les-Grèves à évaluation environnementale. Elle s'est prononcée sur le projet complété par un avis en date du 7 novembre 2024. Dans la note afférente à l'enquête publique (pièce n° 2 du dossier), Lannion Trégor Communauté a fait des compléments au dossier suite à l'avis de la MRAe concernant :

- La justification du choix du site au regard de la consommation foncière ;
- La programmation de l'opération ;
- La prise en compte des enjeux environnementaux.

Des ajouts ont ainsi été portés à l'enquête publique sur le choix du secteur ouvert à l'urbanisation au regard des solutions alternatives sur le territoire communal et sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

La Préfecture des Côtes d'Armor – DDTM par courrier du 19 décembre 2024 émet des observations au projet de modification.

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.

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

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

La Région Bretagne par courrier du 19 décembre 2024 invite à anticiper et 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.

La Chambre de Commerce et de l'Industrie par courrier du 3 décembre 2024 précise qu'elle n'a pas de remarques à apporter au dossier.

Le Centre National de la Propriété Forestière (CNPFF) par courrier en date du 18 décembre 2024 informe qu'il n'a pas d'observations qui seraient utiles au dossier.

Le département des Côtes d'Armor par courrier du 20 janvier 2025 n'a pas d'observations sur le projet.

La commune de Plestin-Les-Grèves précise par courrier du 27 janvier 2025 qu'elle n'a pas de remarques à formuler dans le cadre de la procédure et du dossier s'y rapportant.

Lannion Trégor Communauté apportera une réponse aux différents avis des personnes publiques associées quand celles-ci expriment des observations.

3 – Questions de la commissaire enquêtrice.

Enfin, dans le cadre de la rédaction de mon rapport et de mes conclusions, je vous demanderai de bien vouloir répondre aux questions formulées ci-dessous.

Sur la procédure :

La procédure utilisée pour faire évoluer le PLU de Plestin-les-Grèves est la procédure de modification dite de droit commun.

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

Sur la justification de l'urbanisation de la zone de Kergado :

Le dossier expose un bilan des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans la zone urbaine et dans les zones à urbaniser. 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).

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.

Pour autant, 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 ?

Le tableau joint à l'analyse donne un état d'avancement des opérations et le nombre de logements projetés. Certaines opérations ne sont pas renseignées.

- 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 ?
- 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 ?

Une réutilisation du bâti existant en centre bourg est préconisée.

- 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 ?

Sur la voie d'accès à l'opération

L'ensemble des contributions évoquent la sinuosité et la faible largeur de la rue de Kergado.

- 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 ?

Sur la capacité des infrastructures

- 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.

Sur l'impact environnemental

- 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.

Sur le règlement et l'OAP

Le nombre de logements projetés varie du simple au double, ce qui est ressenti comme une source d'inquiétude.

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

La hauteur des constructions est modifiée sur la partie haute du site par rapport au règlement actuel de la zone 1AU.

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

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.

- D'une manière générale, pouvez-vous préciser les moyens de vérification mis en œuvre pour s'assurer de la bonne mise en place de ces mesures ?
- 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 ?
- 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) ?

Compte tenu du site, l'insertion paysagère du projet et son acceptation par la population revêtent un réel enjeu.

- 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 ?

Sur les nuisances éventuelles :

Certains contributeurs ont souligné la présence d'une antenne relai à proximité du site.

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

Je vous remercie de bien vouloir m'adresser vos observations en réponse, dans le délai réglementaire de 15 jours.

Fait à Trélévern, le 14 mars 2025

La commissaire enquêtrice,
Sylvie CABARET



Remis par mail avec échange téléphonique
le 14 mars 2025

7.7 Mémoire en réponse du 28 mars 2025



LANNION-TRÉGOR
COMMUNAUTÉ
LANNUN-TRÉGER
KUMUNIEZH

Lannion, le 25 MARS 2025

Madame Sylvie CABARET
1 lotissement Trouz Ar Mor
22660 TRELEVERN

N/Réf. : PLB/CM/DB/YF/ER/MF
Direction : Aménagement du territoire, Environnement et cycle de l'eau
Dossier suivi par : Marine Fouler
Courriel : marine.fouler@lannion-tregor.com

Objet : Modification n°2 du PLU de Plestin-les-Grèves - Réponse au procès-verbal de synthèse suite à l'enquête publique

Pièce jointe : Mémoire en réponse de LTC au procès-verbal de synthèse relatif à l'enquête publique de la modification n° 2 du PLU de Plestin-les-Grèves
Copie : Par courriel à l'adresse suivante : sylvie.cabaret58@gmail.com

Madame la commissaire enquêtrice,

En application de l'article de l'article R.123-18 du code de l'environnement, suite à l'enquête publique relative à la modification n°2 du PLU de Plestin-les-Grèves qui s'est déroulée du 03 février au 07 mars 2025, vous nous avez remis votre procès-verbal de synthèse le 14 mars 2025 et je vous en remercie.

Je vous prie de bien vouloir trouver, ci-joint, les réponses de Lannion-Trégor Communauté aux questions formulées dans ce procès-verbal de synthèse.

Espérant que ces éléments vous seront utiles pour la rédaction de votre rapport et de vos conclusions, je vous prie de croire, Madame la commissaire enquêtrice, à l'assurance de mes sentiments distingués.

Paul LE BIHAN,

Vice-Président en charge de
l'aménagement du territoire,
de la planification et de l'urbanisme



☎ 02 96 05 09 00 • 📠 02 96 05 09 01
✉ contact@lannion-tregor.com
🌐 www.lannion-tregor.com

1, rue Monge - CS 10761 - 22307 Lannion Cedex
1, straed Monge - CS 10761 - 22307 Lannun Cedex

Bilan des consultations et de l'enquête publique sur la modification n°2 du PLU de Plestin-les-Grèves

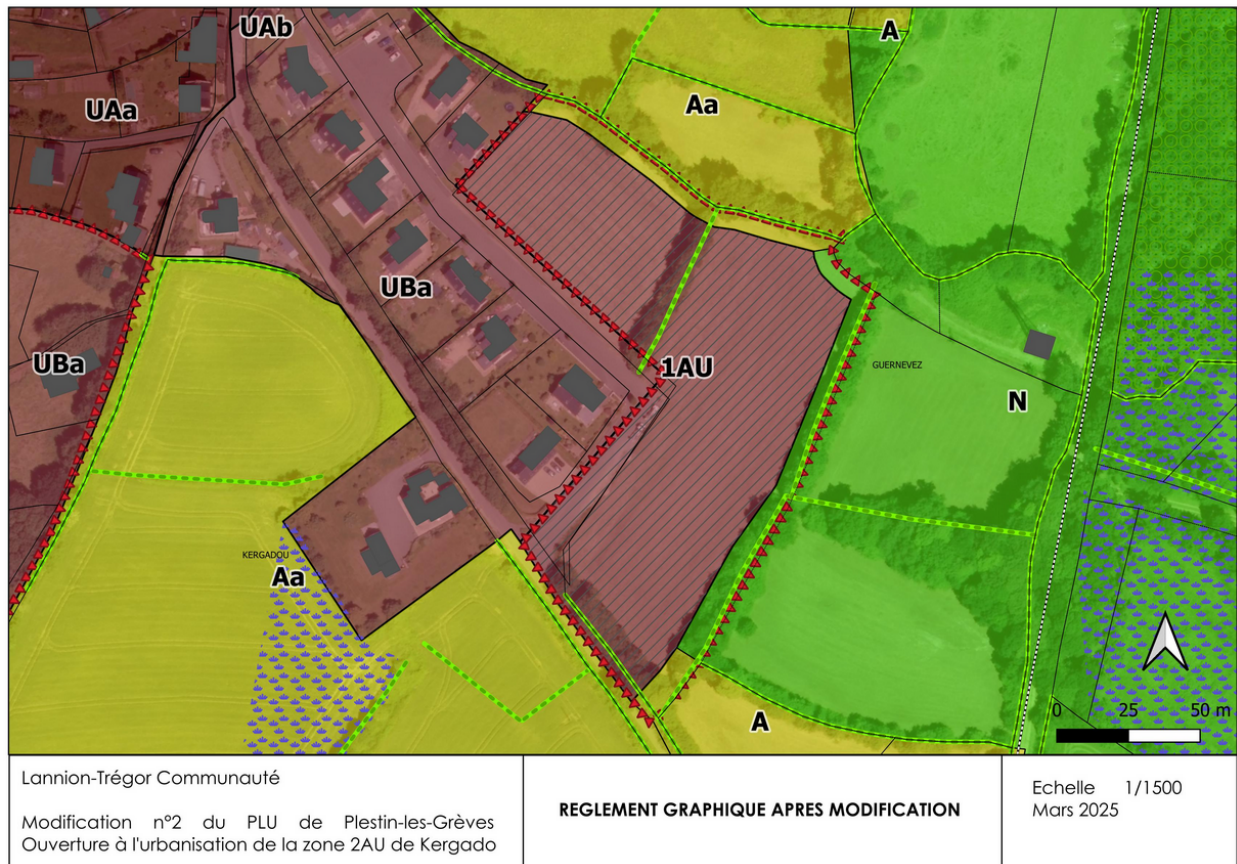
1/ avis de la mission régionale d'autorité environnementale

L'analyse et le bilan apporté à l'avis de l'autorité environnementale figure dans le §8 de la note afférente à l'enquête publique. Suite à cet avis et à l'enquête publique, il est proposé de compléter le rapport de présentation de la modification et de revoir la rédaction des OAP de la façon suivante :

- Ajout p11 du rapport de présentation de la justification exposée au §1 de la note afférente à l'enquête publique.
- Ajout p 53 du rapport de présentation d'un photomontage sur l'intégration paysagère d'un futur projet.
- Modification du nombre de logements prévu dans le rapport de présentation et les OAP selon la formulation suivante :
 - Surface totale de la zone : ~~1,4 ha~~ **1,2 ha** (retrait des haies bocagères et de la bande de 7 m demandée de l'emprise constructible pour assurer leur pérennité, avec un reclassement dans les zones naturelle et agricole voisines)
 - Pour la destination logement (hors hébergements, équipements d'intérêt collectif et services publics) :

Localisation	Densité brute demandée	Nombre de logements indicatif (à ajuster selon futur relevé topographique et emprise affectée au logement)
Partie basse du site (subdivision fiscale YC22a) Emprise estimée : 0,4 ha	25 logements par hectare	10
Partie haute du site (subdivision fiscale YC22b) Emprise estimée : 0,8 ha	25 à 50 logements par hectare	20 à 40
TOTAL		30 à 50 dont 15 à 25 logements sociaux (50%)

- Modification du zonage 1AU au sein du règlement graphique 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.



- Ajout dans les 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 des 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 dans les 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. »

2/ avis des personnes publiques associées

PPA	Synthèse des remarques	Analyse et avis de la collectivité	Modification du dossier
CCI des Côtes d'Armor	Pas de remarques.		Pas de modification.
CNPF	Pas de remarques.		Pas de modification.
Région Bretagne	Prendre en compte dès à présent les objectifs de réduction de l'artificialisation prévus par le SRADDET Bretagne.	Absence de remarques spécifiques au dossier (courrier-type). Ce 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.	Pas de modification.
Préfet des Côtes d'Armor	Démontrer l'impossibilité de réaliser le programme de logement envisagé dans d'autres sites de la commune, notamment dans les zones 1AU, en précisant l'état d'avancement ou les difficultés rencontrées dans ces zones.	Cette observation rejoint celle de la MRAE. Cf note afférente à l'enquête publique.	Modification du rapport de présentation : actualisation du tableau p15.
	La délibération mentionne une prévision de 40 logements dont 20 sociaux, la notice entre 35 et 70 logements et l'OAP 25 à 50 logements/ha.	Cette observation rejoint celle de la MRAE. Cf réponse MRAE ci-avant et note afférente à l'enquête publique.	Cf réponse MRAE ci-avant.
Conseil Départemental	Le projet n'appelle pas d'observations.		Pas de modification.

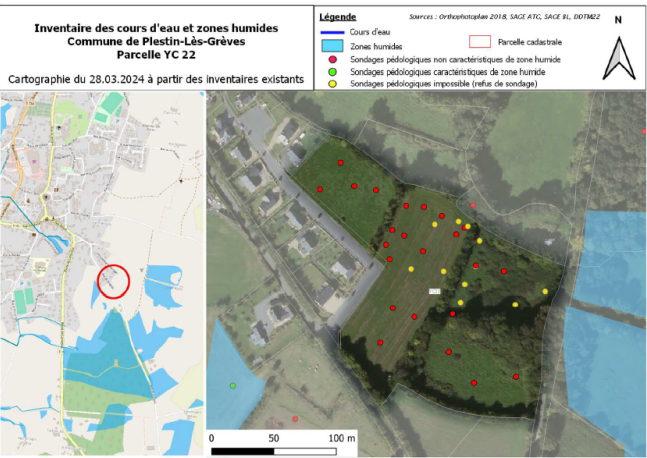
3/ observations au cours de l'enquête publique

Enquête publique organisée du 3/02/2025 au 7/03/2025.

Observation du public	Analyse et avis de la collectivité	Modification du dossier
Observation 1 R1 Mme Lucas Accès et voie revue car route étroite avec S en bas dangereux ?	Sur la période 2014-2023, aucun accident n'a été recensé sur cette voie selon l'ONISR, le SDIS de Plestin n'y a réalisé aucune intervention pour accident depuis au moins 1999. 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. La largeur de cette voie est similaire à celle du dernier lotissement de Pont ar Portheour qui comporte plus de 70 logements et ne pose pas de problème de sécurité routière à vitesse modérée. La circulation attendue à terme sera modérée. 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%). La présence d'une liaison directe entre le lotissement et le bas de la rue de Kergado qui dispose d'aménagements pour les piétons permet aux piétons d'éviter le tronçon en amont qui n'est pas sécurisé pour eux. Toutefois, 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.) avant de faire l'objet d'un test pendant 6 mois permettant de vérifier leur efficacité et de faire l'objet d'une concertation (plan en mairie et cahier de doléances). Leur mise en œuvre sera conjointe à la réalisation du programme.	Modification de l'OAP : § Accessibilité ajout de : « Mise en œuvre de dispositifs visant à imposer une vitesse réduite sur la rue de Kergado. »
Observation 2 R2 Mme/Mr Le Drû Sécurité incendie en rapport à l'alimentation en eau Capacité du réseau électrique	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, qui permettra de connaître précisément le nombre de logements nouveaux qui seront réalisés. En effet, lorsque le projet sera suffisamment avancé, les gestionnaires des réseaux seront sollicités à suite d'une déclaration de travaux (DT) pour confirmer que le projet de travaux est compatible avec les réseaux existants et obtenir les recommandations techniques de sécurité à appliquer pendant les travaux. Si le réseau actuel est insuffisant, les travaux nécessaires seront réalisés (renforcement du réseau,	Pas de modification.

Voie d'accès de Kergado déjà étroite et dangereuse Assainissement collectif	nouveau transformateur par exemple). Le projet devra en outre respecter les conditions de desserte et de défense extérieure contre les incendies définis par le SDIS, avec un débit adapté. Selon leur hauteur et leur surface, certains permis de construire pourront potentiellement être soumis à la consultation obligatoire du SDIS. 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. Rue de Kergado : Cf réponse 1 Cf p 56 de la notice de présentation : 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). La STEP est conforme en 2022, avec une capacité nominale de traitement de 5500 EH et 330 kg/j de DBO5. Sa charge en 2022 est évaluée à 2 987 EH et 174 kg/j de DBO5, soit une capacité résiduelle permettant le traitement des eaux usées de la zone concernée par la modification. Un programme d'investigations et travaux engagés pour réduire l'apport d'eaux parasites et améliorer la performance de l'équipement. 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.	Modification de la notice de présentation : actualisation p 56
---	---	---

Observation 3 R3 Mr Allot Eviter la création de voirie supplémentaire en privilégiant des terrains tout en longueur	Sous réserve qu'il soit compatible avec la densité attendue, le futur projet prendra effectivement cet objectif en considération, qui présente plusieurs intérêts : limitation de l'artificialisation du sol, limitation de la phase de viabilisation, gain économique.	Pas de modification.
Observation 4 R4 Mme Guélon Vérifier l'absence de zones humides par au minimum 3 carottages (présence de couleuvres et salamandre, proximité de l'ancien captage, ruissellement).	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 : Selon l'arrêté du 1er octobre 2009 : 2 critères permettent l'identification des zones humides 1) <u>La végétation</u> : la présence représentative d'espèces ou communautés d'espèces hygrophiles listées en annexe 2.1 et 2.2 de l'arrêté suffit à caractériser une zone humide. 2) <u>Le sol</u> : lorsque la végétation hygrophile n'est pas présente, des sondages pédologiques sont réalisés afin de vérifier la présence d'un sol hydromorphe. -Si les traces d'hydromorphie débutent dès la surface (entre 0 et 25 cm de profondeur) et se prolongent en profondeur (au-delà de 25cm), le sol est considéré comme caractéristique d'une zone humide. -Si les traces d'hydromorphie débutent après les 25 premiers centimètres de sol, se prolongent et s'intensifient en profondeur avec présence d'un gley (entre 80 et 120 centimètres), le sol est considéré comme caractéristique d'une zone humide. -Si les traces d'hydromorphie débutent après les 25 premiers centimètres de sol, mais ne se prolongent pas ou ne s'intensifient pas en profondeur, le sol n'est pas considéré comme caractéristique d'une zone humide. -Si les traces d'hydromorphie débutent après les 50 premiers centimètres de sol, celui-ci n'est pas considéré comme caractéristique d'une zone humide Sur la carte, ci-dessous, les points rouges correspondent à des sondages ne présentant pas de traces d'hydromorphie. Les points jaunes correspondent à des sols où il n'a pas été possible d'enfoncer la tarière.	Pas de modification.

	Inventaire des cours d'eau et zones humides Commune de Plestin-Lès-Grèves Parcelle YC 22 Cartographie du 28.03.2024 à partir des inventaires existants  <i>Inventaire complémentaire de zones humides mené sur le site en mars 2024 (source : Lannion-Trégor Communauté)</i> Comme exposé ci-avant, l'inventaire zone humide réalisé sur le site a analysé les critères pédologiques et floristique. Il respecte 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. 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. 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.	
Observation 5 M1 Mr Desclaud Fait état des remarques émises par la MRAE et l'Etat, qui démontrent l'insuffisance de la pertinence de l'ouverture à l'urbanisation de la parcelle YC22.	Cf réponse MRAE/Etat, M2 et réponse aux questions de la commissaire-enquêtrice (partie 4)	Modifications présentées dans la réponse MRAE et pages 15-18 du mémoire en réponse
Observation 6 M2 Association Plestin environnement Incidences de l'antenne 5g à proximité.	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	Pas de modification.

Accès impraticable par neige ou verglas, phénomènes plus fréquents à l'avenir. Dénivelé impraticable pour les PMR, pas d'aménagement spécifique pour les cyclistes ou les piétons	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. » La commune s'adaptera vis-à-vis de ces phénomènes afin de sécuriser les voies et liaisons douces. La commune est déjà équipée d'une saleuse et d'une lame. 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 vélo électrique, désormais démocratisé, permet une aide très significative dans ce type de dénivelé.	Pas de modification. Modification de l'OAP : § Accessibilité ajout de : « Mise en place de mobilier permettant le repos le long de la liaison douce à l'ouest du site. »
Nouveau éclairage perturbant pour la faune – trame noire	Les OAP seront adaptées pour prendre en compte cet aspect.	Modifications présentées dans la réponse MRAE.
Présence de Renoncule rampante contradictoire avec les sondages	Cf R4.	Pas de modification.
Imprécision dans le nombre de logements	Cf réponse MRAE. A noter que la collectivité a souhaité plafonner le nombre de logements maximum, ce qui conduit à certaines incompréhensions. Habituellement, seul un nombre minimal est indiqué, ce qui est pourtant plus imprécis que la proposition actuelle.	Modifications présentées dans la réponse MRAE.
Une modification de zonage ne permet pas une ouverture à l'urbanisation	Cf réponse à la commissaire-enquêtrice (partie 4).	Pas de modification.
Imposer la récupération des eaux pluviales pour les WC et extérieurs et interdire l'imperméabilisation des accès	Le projet devra par ailleurs respecter un coefficient d'imperméabilisation de 0,5. Un nouveau schéma pluvial va bientôt entrer en vigueur, dont les dispositions seront à respecter par le futur permis d'aménager. Il prévoit notamment : 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. L'organisation spatiale du secteur (l'implantation des bâtiments, l'organisation des espaces de circulation et de stationnement, l'organisation des espaces verts, le cas échéant la définition des emprises des lots) ainsi	Modification de l'OAP : § Gestion des eaux pluviales : - Respecter le projet de zonage pluvial en intégrant la gestion des eaux pluviales dès la conception,

	que son nivellement doivent être conçus de manière : ○ à maximiser en priorité les espaces verts de pleine terre ; ○ à disposer les espaces verts de pleine terre de manière à pouvoir les valoriser pour la gestion des eaux pluviales : privilégier l'aménagement des espaces verts dans les points bas topographiques, éviter le morcellement des espaces verts, éviter les espaces verts résiduels étroits sur les pourtours des parcelles... ; ○ à limiter l'imperméabilisation du site au strict nécessaire, notamment en privilégiant les revêtements perméables pour tous les espaces de circulation et de stationnement ; ○ à collecter les eaux pluviales en surface, sans créer de réseaux de collecte souterrains ; ○ à assurer une gestion des eaux pluviales pleinement intégrée aux aménagements, en privilégiant l'infiltration à faible profondeur et dans des dispositifs multifonctionnels ; ○ à intégrer au projet la notion de « parcours à moindre dommage » des écoulements d'eau générés par les événements pluvieux exceptionnels (débordements des dispositifs de gestion des eaux pluviales du site et/ou des écoulements provenant de l'amont). Le projet d'aménagement respectera l'ensemble des dispositions du zonage pluvial de Lannion-Trégor Communauté dont l'approbation est prévue courant 2025. Le dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales sera réalisé selon l'une des deux méthodes explicitées ci-après. Lorsque le projet comporte plusieurs dispositifs, il est obligatoire de réaliser un dimensionnement pour chaque dispositif individuellement. La première méthode est principalement adaptée aux maisons individuelles (hors lotissements), à leurs extensions, et aux projets de petite superficie (tels qu'un immeuble comportant quelques logements, un petit commerce, un parc de stationnement d'une dizaine de places ou moins...). Pour les autres projets, la seconde méthode est à privilégier. • Méthode 1 – Volume de 60 litres par mètre carré et surface d'infiltration minimale 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.	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 (approbation du zonage pluvial de Lannion-Trégor Communauté é prévue courant 2025). - 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.
--	--	---

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.

Pour garantir le bon fonctionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales, la surface d'infiltration minimale à mettre en œuvre sera déterminée en fonction de la perméabilité du terrain (c'est-à-dire la vitesse d'infiltration de l'eau), selon les modalités indiquées dans le tableau suivant.

Tableau : Surface d'infiltration minimale à respecter en fonction de la vitesse d'infiltration

d'infiltration	Surface d'infiltration minimale
m/h ou non connue	Au moins 30 % de la surface d'apport
supérieure à 6 mm/h	Au moins 20 % de la surface d'apport
supérieure à 8 mm/h	Au moins 15 % de la surface d'apport
égale à 8 mm/h	Au moins 10 % de la surface d'apport

Modifications présentées dans la réponse à la commissaire-enquêtrice

Lorsque la vitesse d'infiltration est inférieure à 3 mm/h, il est recommandé d'augmenter la surface d'infiltration à 40 % de la surface d'apport.

- **Méthode 2 – Dimensionnement pour une pluie cinquantennale**

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales seront dimensionnés pour assurer la rétention temporaire et l'infiltration d'une pluie d'occurrence cinquantennale, en utilisant :

- une méthode de dimensionnement normalisée de type « méthode des pluies », tenant compte de la surface d'apport (éventuellement pondérée par des coefficients d'apport adaptés aux types de surfaces collectées), de la vitesse d'infiltration (mesurée in situ) et de la surface d'infiltration ;
- des données pluviométriques locales et récentes, telles que les coefficients de Montana de la station météorologique de Lannion.

La surface d'infiltration aménagée devra être suffisamment grande pour que la durée de vidange soit inférieure à 96 heures lors d'une pluie d'occurrence cinquantennale.

Dans tous les cas, la surface d'infiltration aménagée sera au moins égale à 10 % de la surface d'apport.

Pour les projets réalisés sur des terrains en forte pente :

Lorsque le terrain naturel présente une pente supérieure à 10 %, et si le périmètre du projet ne comporte pas de surface ayant une pente plus faible permettant l'infiltration des eaux pluviales, le volume d'eau à infiltrer peut-être réduit à 30 litres par mètre carré de surface d'apport.

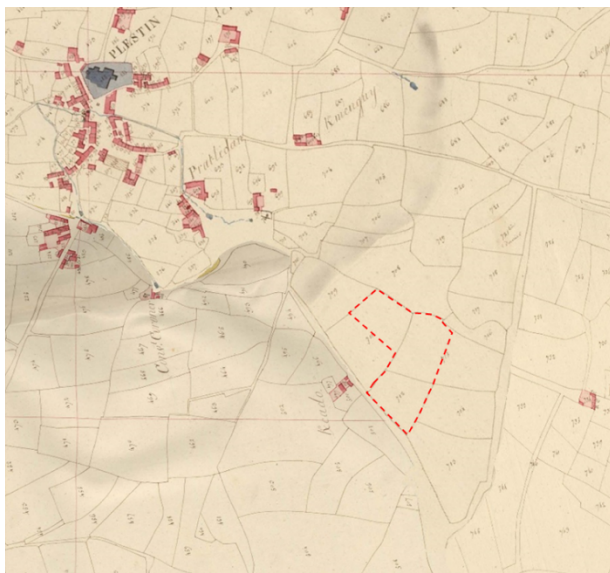
Quelle hauteur des bâtiments collectifs ?	Le projet devra par ailleurs respecter un coefficient d'imperméabilisation de 0,5. La hauteur des bâtiments collectifs ne devra pas dépasser 10 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses, 15 mètres au faîtage et 12 mètres à l'égout du toit pour les toitures à pente, avec une limitation à rez-de-chaussée + 2 étages (cf règlement et OAP modifiés présentés notamment p47 et 51 de la notice de présentation. Il est proposé de la revoir (cf réponse à la commissaire-enquêtrice).	Pas de modification.
Risque inondation des habitations en aval dans un contexte climatique à venir d'épisodes de sécheresses et fortes précipitations	Cf R4. Imposer une gestion des eaux pluviales à la parcelle doit garantir l'absence de ruissellement sur les parcelles situées en aval.	Pas de modification.
STEP adaptée ? eau potable ?	Cf R2	Pas de modification.
Privilégier l'effort sur les logements vacants ou à réhabiliter en centre-ville plutôt que des logements sociaux sur un site excentré	LTC et la commune de Plestin-les-Grèves sont engagées dans ce type d'opérations (cf p 59 et 60 du rapport de présentation : « UN PROJET COMPLEMENTAIRE AU PROGRAMME DE REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG, AXE SUR LE BATI EXISTANT ET LA DENSIFICATION »). Le site localisé à seulement 400m des commerces entourant la mairie. cf p 58 et 59 du rapport de présentation : « LE BESOIN EN LOGEMENTS »	Pas de modification.
Zone peu attractive au regard de la croissance démographique faible	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.	Pas de modification.
Interdiction des résidences secondaires ?		
Observations 7 -8 M3 Mr et Mme Madec Revoir le projet pour limiter la densité à 20 logements sociaux et 20 logements individuels en prenant en considération la faune, la flore et l'humidité existants car une trop forte densité serait problématique : « petite banlieue », circulation	Cf M2 sur la question des déplacements, des eaux pluviales de l'antenne et des zones humides. Cf réponse MRAE sur la question de l'intégration paysagère. A noter que le site étant intégralement situé en périmètre de protection des abords du monument historique AC1 de l'église (cf p 39 de la notice de présentation), les futurs permis d'aménager et permis de construire seront bien soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.	Cf M2 Modifications présentées dans la réponse à la commissaire-enquêtrice

accidentogène, site difficile d'accès à pied, intégration paysagère, gestion des eaux pluviales, antenne relai ; échec écologique.	Cf réponse MRAE et commissaire-enquêtrice sur les différents points évoqués.	
Observation 9 R 6 Mr Maget Problème de sécurité routière route de Kergado Puissance électrique insuffisante Étude sur le ruissellement des eaux Capacité de la STEP Artificialisation des sols Manque de détails de l'étude zone humide, site connu comme une zone humide, biodiversité disparue en raison de la gestion structurante Conserver le potentiel du site comme réserve d'eau potable Reprise remarques DDTM	Cf réponses 1 et 6 Cf réponse 2 Cf réponse 4 Cf réponse 2 Cf réponse MRAE Cf réponse 4 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. Cf réponse DDTM	Cf réponses citées
Observation 9 M4 Association Eaux et Rivières de Bretagne Reprise des remarques émises par la MRAE et l'Etat.	Cf réponse MRAE/Etat	Modifications présentées dans la réponse MRAE
Observation 10 M5 + R 7 Mr Fegeant Insuffisance du réseau électrique Site sous forte pression hydrique dans un contexte de dénivelé marqué : des torrents d'eau dévalent vers le	Cf réponse 2 Le talweg représenté sur la carte de l'état-major ne passe au milieu du site comme représenté mais en limite nord. Sur les plans du cadastre ancien de 1813 comme ceux de 1948, aucun écoulement d'eau n'est figuré sur le site. Des sources et cours d'eau sont	Pas de modification. Pas de modification.

bourg lors de fortes
averses, taches
d'humidité régulières,
remontée d'eau à
travers le bitume,
ancien captage à
proximité, eau qui
refoule du caniveau
en bas du lotissement,
etc.

observables plus en aval, du côté de Prat Lédan. Les
parcelles rectilignes laissent supposer une absence de
contraintes naturelles. Le site n'est par ailleurs pas
identifié comme une zone potentiellement soumise à
des débordements de nappe ou inondations de cave
selon les données Géorisques (fiabilité faible).

Cadastre de 1813



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
GÉORISQUES
Mieux connaître les risques sur le territoire

Risques liés aux remontées de nappe



Légende :

Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité FORTE	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité FORTE	Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave fiabilité FORTE
Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité MOYENNE	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité MOYENNE	Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave fiabilité MOYENNE
Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité FAIBLE	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité FAIBLE	Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave fiabilité FAIBLE
Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité INCONNUE	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité INCONNUE	Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave fiabilité INCONNUE

Toutefois, la présence actuelle de voies bitumées dans le sens d'une pente qui est effectivement marquée (rue de Kergado et rue de la résidence de Kergado) n'est pas favorable à une gestion complète des eaux pluviales en cas de forte pluie. Les études qui seront conduites dans le cadre du dossier loi sur l'eau 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 appropriées adaptées aux épisodes de fortes pluies amenés à se renforcer. 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.

	La gestion à la parcelle des eaux pluviales est désormais la règle à l'échelle du territoire communautaire. Des solutions techniques seront proposées dans le cadre de l'étude loi sur l'eau adaptée à la capacité de rétention du sol. Un nouveau zonage pluvial sera approuvé au cours de l'année et les dispositions, qui prennent en compte le changement climatique, s'appliqueront sur Lannion-Trégor Communauté (cf réponse M2). Le site étant intégralement situé en périmètre de protection des abords du monument historique AC1 de l'église (cf p 39 de la notice de présentation), 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 (cf Modification présentées dans la réponse à la commissaire-enquêtrice).	Modifications présentées dans la réponse à la commissaire-enquêtrice
Position en PPM Doubler la hauteur admissible dans le lotissement alors que ces terrains surplombent le bourg et l'église serait incompréhensible. Difficultés de desserte.	Cf réponses 1 et 6 Si plusieurs porteurs de projet ont présenté des esquisses différentes sur le site, il n'y a actuellement aucune certitude sur le projet qui sera retenu (nombre de bâtiments collectifs notamment et hauteur). 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 sur le sujet lorsqu'une esquisse sera retenue.	Modifications présentées aux observations 1 et 6
Pas de plan d'implantations des bâtiments, description trop vague pour visualiser un futur.	Cf réponse 6	Pas de modification.
Proximité antenne 5 G : ondes et sifflements par temps venteux	La commune n'a jamais eu connaissance de cette problématique. Il est conseillé de se diriger vers l'opérateur TDF.	Pas de modification.
Alternatives existantes pour répondre aux besoins en logements	Cf réponse MRAE/Etat	Pas de modification.

4/ questions de la commissaire-enquêtrice

Sur la procédure

La procédure utilisée pour faire évoluer le PLU de Plestin-les-Grèves est la procédure de modification dite de droit commun.

- *Vous voudrez bien rappeler la justification du recours à cette procédure pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Kergado,*
- *Et préciser depuis quand la commune est propriétaire du foncier*

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.

Sur la justification de l'urbanisation de la zone de Kergado

Le dossier expose un bilan des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans la zone urbaine et dans les zones à urbaniser. 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).

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.

Pour autant, 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 ?*

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. Elle aurait occasionné un dépassement dans le compte foncier communal. La commune a fait le choix de prioriser le secteur de Kergado dont l'ouverture à l'urbanisation était davantage en cohérence avec les choix d'aménagement des élus : Maitrise foncière, proximité avec la centralité, 2^{ème} phase du lotissement en continuité d'urbanisation, réseaux calibrés eau et assainissement.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de Lanscolva n°3 a été abandonnée par la municipalité. Ce site est difficilement aménageable compte tenu de la multi-propriété du foncier. Par ailleurs, la topographie du terrain et la question des accès (privés, RD) ne permettent pas la réalisation de l'OAP. Enfin, après étude, la densité proposée par le promoteur et nécessaire à la rentabilité du projet portait atteinte à l'intégration paysagère du site.

L'Orientation 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. Cette emprise de 0,73 ha, déjà consommée, en UC au PLUi-H pourra faire l'objet d'une densification douce. Une nouvelle OAP d'une surface de 0,27 ha, se positionne sur le nord du site, derrière Ti An Holl avec au minimum la réalisation de 5 logements dont 1 logement social.

Le tableau joint à l'analyse donne un état d'avancement des opérations et le nombre de logements projetés. Certaines opérations ne sont pas renseignées.

- *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 ?*

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. D'une superficie de 1,14 ha, l'OAP a un périmètre élargi pour intégrer la RD786 (route de Morlaix) qui fera l'objet d'une requalification, les abords de la place (espaces publics et des propriétés voisines) et la place. 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.

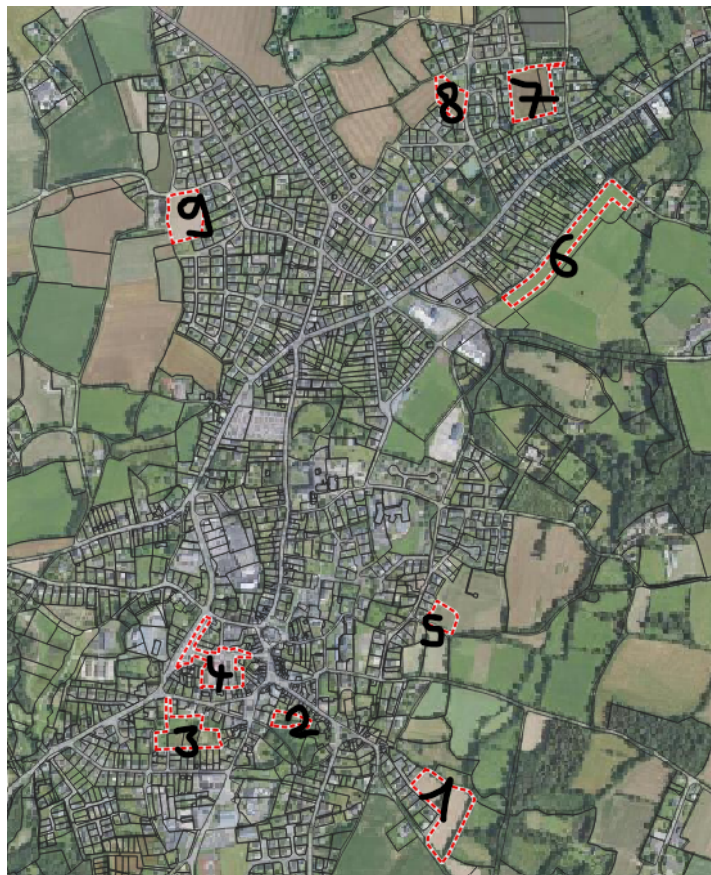
- *Sur le secteur « centre bourg », pouvez-vous préciser si des démarches sont mises en œuvre pour aider à la maîtrise du foncier. La capacité de logements du site est-elle évaluée ? Et à quel horizon ?*
- *La commune a-t-elle un échéancier de réalisation sur la zone de Kergado et/ou des porteurs de 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 ?*

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-GRÈVES

Identifiant	Dénomination actuelle	Localisation	Dénomination PLUI-h	PARCELLES	SURFACE DE l'OAP m ²	SURFACE CONSTRUCTIBLE (opé) de l'OAP m ²	CONSOMMATION (MOS) m ²	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 Traon Holl - Bourg	Ti An Holl	AH 562...	2731	2731	0	long terme	Habitat	22	6
3	Penzer Izellan - médiathèque	Bourg	Le Penker Izellan	AH 189, 330, 329...	10755	10755	0	court terme	Habitat	25	27
4	Place du 19 mars 1962	Bourg	Place du 19 mars 1962 et place de Kérilly	AH 665, Ah 522...	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	A 491, 1493	11473	11273	11473	court terme	Habitat	22	25
8		Nord bourg - rue de Kerriou	rue de Kerriou	A 1849	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
					79288	69831	52356			187	134

Les opérations, ci-dessus, permettent de décliner la liste des opérations selon un échéancier et une programmation permettant de répondre à cet objectif.



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

Une réutilisation du bâti existant en centre bourg est préconisée.

- 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 ?

Cf p 59 du rapport de présentation :

Pour répondre aux besoins en logements, la commune de Plestin-les-Grèves, agit déjà en faveur du **renouvellement urbain**.

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**.

La commune vient d'amorcer le dispositif suite à l'étude menée par Urbanis. Les études conduites dans le cadre de ce programme se sont attachées à **identifier puis mobiliser le potentiel bâti et foncier déjà urbanisé** pour mettre en œuvre les actions en faveur de la dynamisation du bourg.

Carte de synthèse des enjeux, issue de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU sur Plestin-les-Grèves (présentée dans la convention OPAH-RU multisites - avenant n°2 - avril 2024)

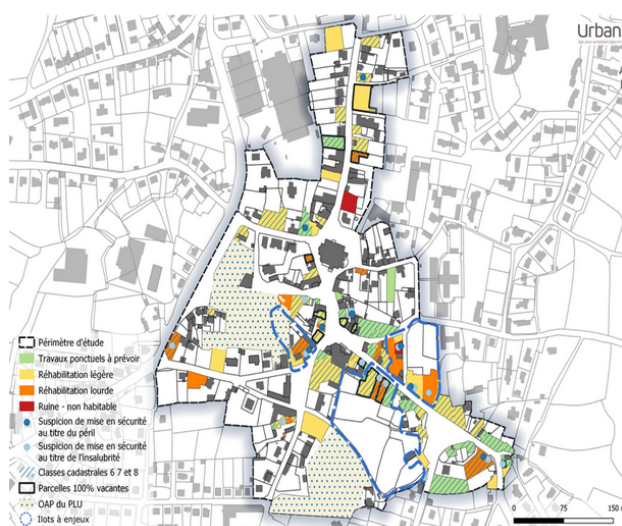
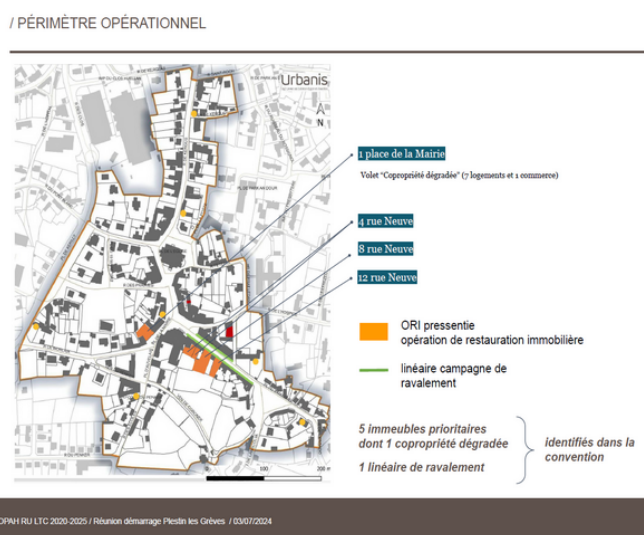


Schéma d'intentions exposé lors de la réunion de lancement - juillet 2024

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 de bien en état d'abandon manifeste est en cours en lien avec L'Établissement Public Foncier de Bretagne qui fera partie des partenaires mobilisés. Cette réhabilitation permettrait de produire un commerce en rez-de-chaussée ainsi que 5 logements.



- d'une offre **d'habitat inclusif** en proposant **en hyper-centre** du 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 opérations sont nécessaires afin de favoriser la dynamisation du centre-ville. Elles s'avèrent également 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 qui s'envolent depuis la période COVID.

Sur la voie d'accès à l'opération

L'ensemble des contributions évoquent la sinuosité et la faible largeur de la rue de Kergado.

- 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 ?

Cf réponses 1 et 6. 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 pour la rue de Kergado seront étudiés (marquage au sol, chicane, etc.) avant de faire l'objet d'un test pendant 6 mois permettant de vérifier leur efficacité et de faire l'objet d'une concertation (plan en mairie et cahier de doléances). Leur mise en œuvre sera conjointe à la réalisation du programme.

Le chemin existant au bout de la rue de la résidence de Kergado permet un accès sécurisé au centre-bourg en mobilités douces, alternatif à la rue de Kergado. 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.

Sur la capacité des infrastructures

- 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.

Cf réponse 2. 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, qui permettra de connaître précisément le nombre de logements nouveaux qui seront réalisés. En effet, lorsque le projet sera suffisamment avancé, les gestionnaires des réseaux seront sollicités à suite d'une déclaration de travaux (DT) pour confirmer que le projet de travaux est compatible avec les réseaux existants et obtenir les recommandations techniques de sécurité à appliquer pendant les travaux. Si le réseau actuel est insuffisant, les travaux nécessaires seront réalisés

(renforcement du réseau, nouveau transformateur par exemple). Le projet devra en outre respecter les conditions de desserte et de défense extérieure contre les incendies définis par le SDIS, avec un débit adapté. Selon leur hauteur et leur surface, certains permis de construire pourront potentiellement être soumis à la consultation obligatoire du SDIS. 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.

La station d'épuration présente une capacité résiduelle pour accueillir 2513 équivalents habitants et 156 kg/j de DBO5 supplémentaires (d'après le dernier bilan 2022 disponible), alors que les effluents générés sont évalués à 133 EH maximum selon la densité revue à la baisse pour l'OAP (population réévaluée entre 58 à 96 habitants).

Cf réponse 1, le bilan de l'année 2023 fait état d'une non-conformité en performance du système. Aussi, Lannion-Trégor Communauté propose des travaux afin de booster le 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.

Sur l'impact environnemental

- 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.

Comme exposé dans la réponse 4, l'inventaire zone humide réalisé sur le site a analysé les critères pédologiques et floristique. Il respecte 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. 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.

Sur le règlement et l'OAP

Le nombre de logements projetés varie du simple au double, ce qui est ressenti comme une source d'inquiétude.

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

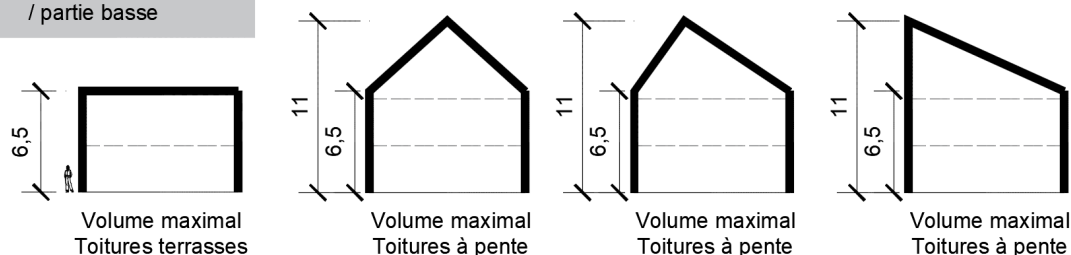
Habituellement, seul un nombre minimal est indiqué dans les documents d'urbanisme. Au regard des contacts que la commune a pu avoir avec des opérateurs privés, le site est attractif, ce qui peut conduire à des propositions de projets présentant une densité élevée. La commune de Plestin a ainsi reçu une proposition à 76 logements, ce qu'elle a jugé excessif. 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 :

Localisation	Densité brute demandée	Nombre de logements indicatif (à ajuster selon futur relevé topographique et emprise affectée au logement)
Partie basse du site (subdivision fiscale YC22a) Emprise estimée : 0,4 ha	25 logements par hectare	10
Partie haute du site (subdivision fiscale YC22b) Emprise estimée : 0,8 ha	25 à 50 logements par hectare	20 à 40
TOTAL		30 à 50 dont 15 à 25 logements sociaux (50%)

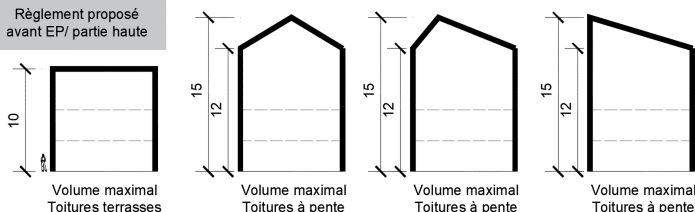
- Pouvez-vous préciser ce que la hauteur maximale autorisée représente en nombre de niveaux. Un schéma indicatif peut-il être joint ?

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.

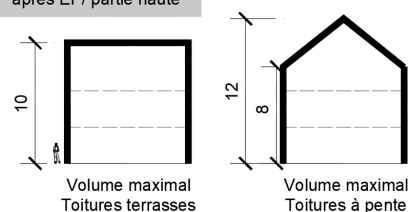
Règlement actuel / partie basse



Règlement proposé avant EP/ partie haute



Règlement proposé après EP/ partie haute



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.

- D'une manière générale, pouvez-vous préciser les moyens de vérification mis en œuvre pour s'assurer de la bonne mise en place de ces mesures ?

L'instruction du permis d'aménager permettra de vérifier que le projet respecte bien les différentes mesures prévues par le PLU et notamment qu'aucune construction ne sera réalisée en zone Aa et N. Des passages sur le chantier de l'adjoint aux travaux de Plestin-les-Grèves avec les constructeurs seront organisés de manière hebdomadaire ou bi-mensuelle. Après déclaration de l'achèvement des travaux, la commune réalisera un contrôle de la conformité des travaux par rapport au permis d'aménager.

- 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 ?

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.

- 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) ?

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.

Compte tenu du site, l'insertion paysagère du projet et son acceptation par la population revêtent un réel enjeu.

- 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 ?

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

- 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 ?

Si plusieurs porteurs de projet ont présenté des esquisses différentes sur le site, il n'y a actuellement aucune certitude sur le projet qui sera retenu. Il est donc prématuré de proposer des insertions paysagères plus détaillées que celle figurant dans la note afférente à l'enquête publique car elles risqueraient d'engendrer des débats sur un projet qui pourrait finalement être très différent. En revanche, 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.

Sur les nuisances éventuelles

Certains contributeurs ont souligné la présence d'une antenne relai à proximité du site.

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

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