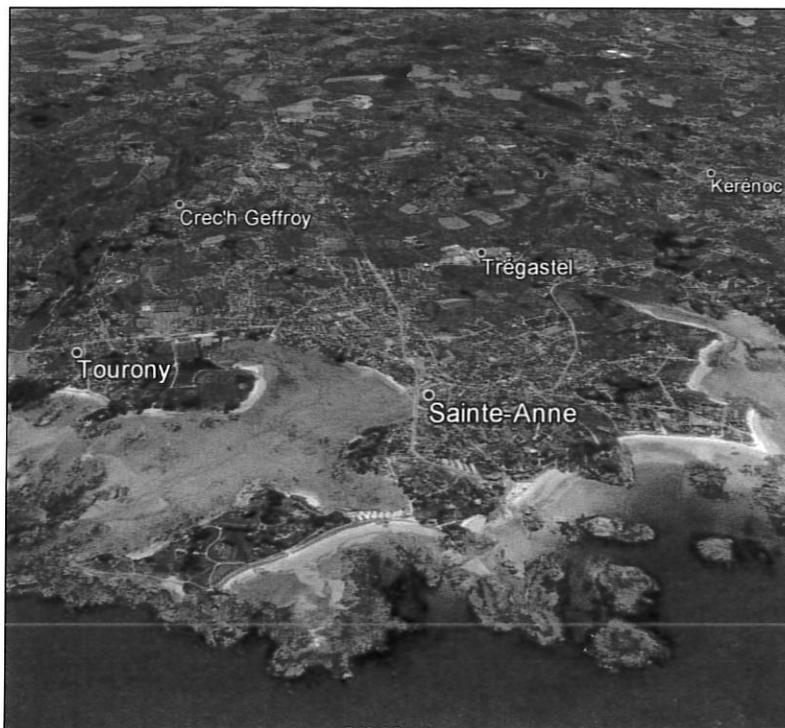


COMMUNE DE TREGASTEL
ENQUÊTE PUBLIQUE PORTANT SUR :
LE PROJET DE REVISION GENERALE DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS
EN PLAN LOCAL D'URBANISME
Enquête N°E16000359/35

16 janvier 2017 – 20 février 2017

PARTIE 2
CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE



Fait à Trégastel, le 20 mars 2017

SOMMAIRE

CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSION D’ENQUETE	1
1. RAPPELS : OBJET, DEROULEMENT ET BILAN DE L’ENQUETE PUBLIQUE	3
1.1. OBJET DE L’ENQUETE PUBLIQUE	3
1.2. DEROULEMENT DE L’ENQUETE PUBLIQUE	5
1.3. BILAN DE L’ENQUETE PUBLIQUE.....	6
2. ANALYSES THEMATIQUES – REPONSES AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	8
2.1. Qualité du dossier d’enquête publique	8
2.2. Le rapport de présentation du PLU.....	9
2.2.1 Observations générales	9
2.2.2. Compatibilité avec le SCoT	10
2.2.3. Compatibilité avec le SDAGE et le SAGE.....	12
2.2.4. Objectifs en termes de création de logements et d’accueil de nouveaux habitants	13
2.2.5. Maillage de la ville, déplacements	14
2.3. Le Projet d’Aménagement et de Développement Durables : PADD.....	15
2.4. Les Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP)	17
2.4.0. Observations générales	18
2.4.1. OAP n°1 Secteur du Hameau de Ker Lannou.....	20
2.4.2. OAP n°2 Secteur de Kerlavos	20
2.4.3. OAP n°3, 4 et 5 Secteurs de Golgon 1.....	22
2.4.4. OAP n°6 Secteur de Stouvou	24
2.4.5. OAP n°7 Secteur de Toul Al Lann 1	24
2.4.6. OAP n°8 Secteur de Toul Al Lann 2	25
2.4.7. OAP n°9 Secteur de Golgon 2	25
2.5. Le règlement littéral	27
2.6. Le règlement graphique	31
2.6.1. Observations générales	31
2.6.2. Le plan de zonage	34
2.6.3. Les emplacements réservés : ER.....	52
2.6.4. Les espaces boisés classés : EBC.....	54
2.6.5. Les éléments de paysage	55
2.7. Les annexes du PLU	59
3. CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSION D’ENQUETE.....	61

1. RAPPELS : OBJET, DEROULEMENT ET BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1.1. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Par délibération, en date du 20 décembre 2014, la municipalité a décidé de prescrire la révision de son POS et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme et a défini les modalités de la concertation.

Dans sa délibération, le conseil municipal a dressé la liste des principaux objectifs de cette révision :

- Préserver la qualité de vie des habitants et la variété des sites naturels,
- Valoriser et protéger le patrimoine existant, naturel ou bâti,
- Se mettre en conformité avec le SCoT Trégor,
- Favoriser l'installation des primo-accédants sur la commune de Trégastel,
- Favoriser la mixité sociale et générationnelle pour rééquilibrer la structure démographique et sociale, notamment en attirant des familles à travers des opérations foncières dédiées,
- Organiser l'offre commerciale sur le territoire,
- Développer les déplacements doux,
- Préserver et mettre en valeur les patrimoines naturels, paysagers et bâtis dans le cadre d'offres touristiques diversifiées,
- Organiser l'espace communal afin de créer des lieux de vie et de qualité pour toutes les tranches d'âge de la population,
- Structurer, développer, revitaliser et préserver le centre Sainte Anne et le quartier du Bourg,
- Etendre de façon raisonnée l'urbanisation de l'agglomération en s'appuyant sur les zones urbaines existantes et notamment en utilisant les dents creuses ainsi que sur la croissance démographique actuelle afin d'assurer le renouvellement urbain tout en préservant les cônes visuels et des liens piétonniers,
- Développer les atouts maritimes de la commune en particulier les pôles nautisme et plaisance,
- Délimiter les trames vertes tampon avec les zones d'urbanisation et protéger les vallées conformément au SCot Trégor,
- Privilégier les espaces et équipements publics en concertation avec les communes limitrophes et Lannion-Trégor Communauté.

L'élaboration du projet de PLU s'est chronologiquement déroulée comme suit :

- Décembre 2014-avril 2016 : élaboration de l'état initial de l'environnement et du diagnostic socio-économique, élaboration du projet d'aménagement et de développement durables (PADD);
- 11 mai 2016 : débat sur les orientations générales du PADD ;
- Mai 2016-septembre 2016 : élaboration du plan de zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP);
- 20 septembre 2016 : délibération du conseil municipal tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU ;
- Fin septembre - début octobre 2016 : transmission, pour avis, du projet de PLU, arrêté par délibération du conseil municipal, aux personnes publiques et des associations associées à son élaboration ainsi qu'aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale, à la CDPENAF et à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale.

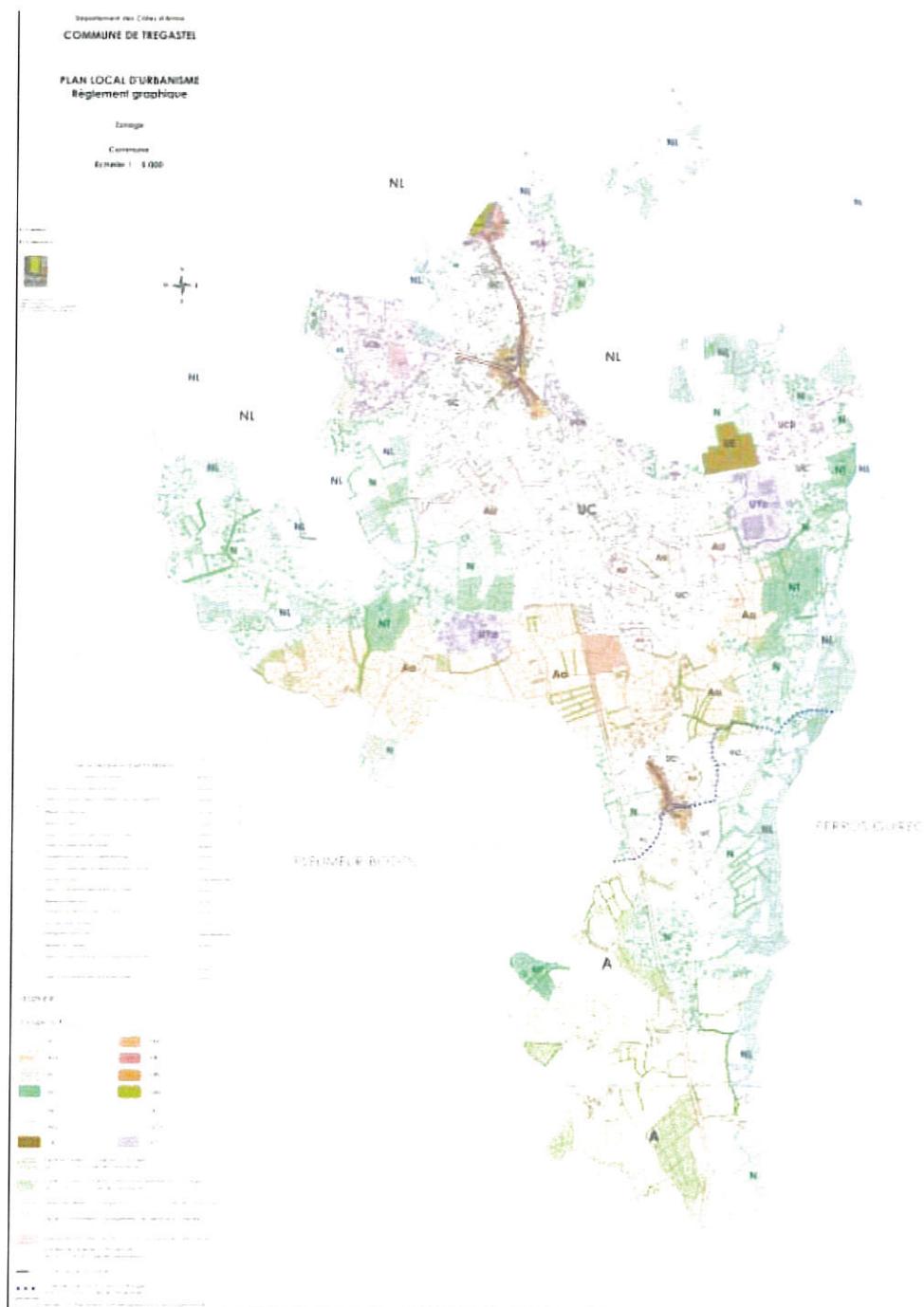
L'objectif communal est de « parvenir à un développement de Trégastel harmonieux, mesuré, équilibré et respectueux de l'environnement, en favorisant une plus grande cohésion sociale, en

intégrant l'ensemble des activités économiques présentes sur le territoire et en favorisant le développement touristique : principale activité économique de la commune ».

Il se décline dans le PADD en quatre orientations :

- Préserver ;
- Identifier ;
- Développer ;
- Equiper et rapprocher.

La carte suivante présente le plan de zonage (règlement graphique), qui traduit réglementairement ces orientations.



1.2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Par courrier, enregistré au greffe du tribunal administratif de Rennes le 5 novembre 2016, complété le 12 novembre 2016, M. le Maire de Trégastel a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune.

M. le Conseiller délégué a désigné, par ordonnance du 17 novembre 2016 une commission d'enquête composée de :

- Mme Danielle FAYSSE, urbaniste juriste, présidente ;
- M. Didier DELAMARE, technicien supérieur en chef du développement durable à la DDTM en retraite, membre titulaire ;
- Mme Catherine BLANCHARD, ingénieur principal FPT en retraite, membre titulaire ;
- Mme Christiane PRIOUL, négociatrice en retraite, membre suppléant.

L'arrêté municipal portant ouverture de l'enquête publique a été pris le 15 décembre 2016. Cet arrêté fixe les dates d'enquête du lundi 16 janvier 2017 au lundi 20 février 2017 inclus.

L'information du public a été satisfaisante : outre la publicité sur les panneaux d'affichage visibles de l'extérieur en mairie et dans la presse prévue par les textes réglementaires, l'avis d'enquête publique a été affiché en 13 points du territoire communal et l'enquête a été annoncée sur le site Internet de la mairie.

Deux dossiers d'enquête et deux registres d'enquête ont été mis à la disposition du public pendant 36 jours consécutifs en mairie de Trégastel, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie ainsi que sur le site Internet de la commune.

La commission d'enquête a tenu 5 séances de permanence en mairie de Trégastel :

Dates	Matin	Après midi
Lundi 16 janvier 2017	9h - 12h	
Mercredi 1 ^{er} février 2017		14h - 17h30
Samedi 11 février 2017	9h - 12h	
Mardi 14 février		14h - 17h30
Lundi 20 février		14h - 17h30

De nombreuses personnes sont venues en mairie de Trégastel prendre connaissance des plans affichés dans la salle du conseil municipal et des deux dossiers d'enquête mis à la disposition du public.

Les trois commissaires enquêteurs ont reçu environ 120 personnes, certaines à plusieurs reprises ; soit une moyenne de 24 personnes par permanence. La permanence du samedi 11 février a connu l'affluence la plus importante : 28 visiteurs.

L'enquête a intéressé des propriétaires de terrains mais aussi des habitants soucieux de l'évolution de leur commune ainsi que des associations locales de protection de l'environnement, du patrimoine et du cadre de vie.

Les séances de permanence se sont déroulées dans une ambiance calme, chaque personne a pu consulter le dossier d'enquête, être reçue individuellement, se repérer sur les documents graphiques, prendre connaissance des nouvelles règles d'urbanisme envisagées et présenter ses observations dans le registre d'enquête, par courrier ou par courriel, via l'adresse électronique spécialement créée à cet effet.

L'enquête ouverte le 16 janvier s'est terminée le 20 février à 17 heures 30.

1.3. BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Le projet de Plan Local d'Urbanisme a donné lieu à 109 dépositions écrites et 2 observations orales, soit un total de 111 observations. Les observations écrites se répartissent de la façon suivante :

- 51 courriers, référencés L1 à L51 enregistrés dans le registre d'enquête et rassemblés dans un classeur tenu à la disposition du public ;
- 24 messages électroniques, référencés M1 à M24, enregistrés dans le registre d'enquête ;
- 34 inscriptions dans les registres d'enquête, référencées R1 à R34.

Précisions :

- Certaines personnes se sont exprimées à plusieurs reprises : par courrier, par inscription dans le registre d'enquête ou par courriel ;
- Certaines observations rédigées par des personnes différentes concernent la même parcelle ;
- Chaque déposition peut comprendre plusieurs demandes ou observations portant sur des points différents.

2 associations ont été reçues par la commission d'enquête le 20 février 2017 et ont déposé leurs observations :

- L'Association Sites et Patrimoine de Trégastel, référencée L50
- La Fédération des Associations de Protection de l'Environnement et du Littoral des Côtes d'Armor (FAPEL 22), référencée L51

Les dépositions inscrites dans les registres mis à la disposition du public, les messages reçus par voie électronique et les courriers ont été répertoriés et analysés dans des tableaux récapitulatifs. (Cf. Procès-Verbal de Synthèse remis le 27 février 2017, annexe 2 du rapport d'enquête). Le contenu de ces dépositions, qui peuvent comprendre plusieurs observations, a été ventilé par thèmes.

Au total les 111 dépositions ont donné lieu à 205 observations. Le tableau ci-dessous présente la répartition de ces observations :

Nature de l'observation	Nombre de remarques
<i>Observations relatives à la qualité du dossier d'enquête publique</i>	4
<i>Observations relatives au rapport de présentation</i>	6
<i>Observations relatives au PADD</i>	4
<i>Demandes de modification du règlement écrit</i>	30
<i>Observations relatives aux 9 orientations d'aménagement et de programmation</i>	38
<i>Demandes de modification du plan de zonage</i>	70
<i>Observations relatives aux emplacements réservés</i>	9
<i>Observations relatives aux EBC</i>	3
<i>Observations relatives aux éléments de paysage</i>	22
<i>Observations relatives aux annexes du PLU</i>	8
<i>Autres</i>	11

Ce sont les remarques générales portant sur le document graphique, traduction la plus visible des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et les demandes individuelles de modification du zonage de certaines parcelles qui sont les plus nombreuses (70 observations).

La commission d'enquête observe cependant que 38 observations concernent les 9 secteurs où des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont prévues. Les propriétaires et les riverains des terrains concernés ont exprimé leur crainte d'être dépossédés de leur propriété et leur inquiétude vis-à-vis de la hauteur des constructions autorisée dans ces futurs quartiers. Les accès prévus pour desservir ces secteurs d'OAP ont également fait l'objet de critiques.

Les 30 demandes de modification du règlement écrit concernent essentiellement les hauteurs des constructions autorisées en zone UC ou AU, jugées trop importantes au regard du bâti avoisinant et les reconstructions après sinistre dans les espaces remarquables (NL).

Enfin, certains propriétaires contestent le classement de leur parcelle ou de leur haie en Espace Boisé Classé, en jardin d'intérêt patrimonial ou en haie à protéger.

Le 27 février 2017, la commission d'enquête a remis à M. le Maire de Trégastel le Procès-Verbal de Synthèse, rassemblant les observations recueillies lors de l'enquête ainsi que les questions de la commission d'enquête (annexe 2 du rapport d'enquête).

Le mémoire en réponse au Procès-Verbal de Synthèse et aux questions de la commission d'enquête a été transmis à la commission **le 14 mars 2017**, par voie électronique (annexe 3 du rapport d'enquête).

Avant de rédiger ses avis et conclusions la commission d'enquête a :

- Procédé, les 27 février et 9 mars 2017, à une reconnaissance des 9 secteurs d'OAP et des terrains concernés par les observations.
- Rencontré le 9 mars 2017, M. le Maire de Trégastel accompagné des personnes en charge du dossier à la mairie de Trégastel et à Lannion-Trégor Communauté.

Méthodologie :

Dans le chapitre 7 de la partie 1 Rapport d'enquête, la commission a synthétisé toutes les dépositions recueillies lors de l'enquête publique dans l'ordre de leur enregistrement et présenté, pour chaque observation individuelle, la réponse de la commune et l'appréciation de la commission d'enquête.

Dans le chapitre 2 de cette partie 2 Conclusions et avis, la commission d'enquête procédera à une analyse thématique du projet de PLU présenté à l'enquête publique. Ce travail prend en compte l'analyse du dossier, les observations émises lors de l'enquête publique, les propositions, les avis émis lors de la consultation administrative ainsi que le mémoire en réponse élaboré par la commune de Trégastel.

Dans le chapitre 3, la commission d'enquête formulera ses conclusions et son avis personnel sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Trégastel.

2. ANALYSES THEMATIQUES – REPONSES AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC

2.1. QUALITE DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Observations du public

R24 :M. Mme LYS ; félicitent la municipalité pour la clarté et la présentation du dossier, qui permet une analyse précise du projet.

L10 :M. LISSILOUR ; outre divers défauts matériels (datation, précisions sur les auteurs des documents présentés, incohérences entre les plans au 1/5000° et ceux au 1/2500°), regrette le manque d'éléments sur la concertation et les groupes de travail et relève différents manques sur le plan de zonage.

M23 : Mme LE BOUDER ; considère que les documents du PLU sont complexes et manquent de cohérence.

Questions de la commission d'enquête

Plans de zonage/plans Patrimoine et risques:

Est-il prévu de compléter l'un ou l'autre de ces plans de données apparemment manquantes ou issues d'annexes pas à la même échelle ?

Il s'agit notamment de la zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles, (citée par le Conservatoire du Littoral), de diverses servitudes (évoquées par le Syndicat Mixte).

Réponses de la Commune

La commune confirme que la présentation des plans de zonage sera revue. Les zones humides sont représentées sur les plans Patrimoine et risques. La coupure d'urbanisation, dite trame verte, est représentée d'Est en Ouest par un zonage Aa et N ou NL. Le recensement des haies bocagères en cours lors de l'élaboration du PLU sera intégré postérieurement selon la procédure adéquate.

Appréciation de la commission d'enquête

La commission d'enquête constate que les différentes présentations graphiques nécessitent la manipulation de plusieurs plans, pas tous à la même échelle, pour connaître les contraintes qui conditionnent la constructibilité sur une parcelle donnée, ce qui ne facilite pas l'information du public, ni le travail des services instructeurs des autorisations d'urbanisme.

La commission d'enquête regrette que la concertation préalable, qu'elle juge par ailleurs suffisante et satisfaisante et dont le bilan figure dans la délibération du 20 septembre 2016 n'ait pas été plus détaillée et mieux rappelée dans le dossier.

La commission d'enquête relève l'importance du dossier « Annexes » et des sujets qui y sont abordés. La multiplicité des sources et des plans contenus en font un ensemble assez opaque, doté d'un sommaire insuffisamment clair. Le report d'un certain nombre d'informations dans les documents graphiques du PLU devrait concourir à faciliter la consultation d'une partie de ces données. Néanmoins, la commission d'enquête recommande de clarifier le dossier des Annexes en le réorganisant, le reclassant et en revoyant son sommaire.

2.2. LE RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU

2.2.1 Observations générales

Observations du Public

L10 M. LISSILOUR ; M23 Mme LE BOUDER ; regrettent l'échéance du PLU à l'horizon 2030, qu'ils jugent trop lointaine, ce qui pénalise la commune (en terme de consommation d'espaces et de logements à construire).

L50/e L'association Sites et Patrimoine de Trégastel (ASPT) considère que le passage des zones U du POS en N du PLU devrait être argumenté.

Avis des organismes consultés

Lannion Trégor Communauté considère les objectifs du PLU cohérents avec les compétences exercées par la commune de Trégastel, en terme d'habitat, d'environnement, et en terme économique.

La DDTM estime que :

- le rapport de présentation est très succinct et imprécis concernant l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- Les enjeux exprimés dans le PADD ne sont aucunement détaillés et justifiés dans le rapport de présentation ;
- Le rapport de présentation devra apporter une justification concernant le caractère limité des extensions d'urbanisation des zones U et AU en espaces proches du rivage.

La MRAe souligne plusieurs insuffisances du dossier et fait plusieurs recommandations qu'elle synthétise de la manière suivante :

- Consolider l'état initial de l'environnement ;
- Consolider la démarche d'évaluation ;
- Rendre le projet davantage cohérent avec certaines orientations exprimées dans son PADD ;
- Justifier ou corriger l'exclusion de certains secteurs littoraux des espaces remarquables du littoral, en particulier au niveau de la baie de Ste Anne;
- Consolider le dispositif de suivi.

Par ailleurs, Lannion Trégor Communauté, la DDTM, le Conseil Départemental 22, la Chambre d'Agriculture 22 et la MRAe apportent divers éléments de précision ou correctifs à intégrer au rapport de présentation.

Questions de la commission d'enquête

- L'examen du tableau de la page 135 fait apparaître des incohérences, en particulier en ce qui concerne les superficies des zones UB et AU. La commune peut-elle demander au bureau d'études la vérification de ce tableau ?
- Combien de permis de construire ou de certificats d'urbanisme concernant des nouvelles constructions ont-ils été délivrés dans les futures zones N ou A du PLU en 2016 et en 2017 ?

Réponses de la Commune

- La Commune a fait l'objet d'études Natura 2000, d'un classement en espaces remarquables de la part de l'Etat en 1992 et d'un inventaire en 2015 des zones humides, afin de recenser la

biodiversité sur les terrains. L'évaluation environnementale dans le rapport de présentation, sera revue afin d'intégrer les remarques de la MRAe.

- Le cabinet Prigent en charge du projet rectifiera les chiffres présentés en pages 135 et 136 du rapport de présentation et définira le nombre de logements envisagés pour les dents creuses placées en zone UC au nouveau PLU. En 2013/2014, un travail de recensement des dents creuses sur les zones U du POS de la Commune a été mené par les services de Lannion Trégor Communauté.
- La proportion de résidences secondaires se situe autour de la moitié des résidences que compte le territoire communal et reste stable depuis les 10 dernières années. Celle-ci reste importante mais n'entame pas un accroissement de la population qui se monte à 0.6% entre 1999 et 2013.
- Le nombre de permis de construire se situe au-delà de 30 permis par an, voir beaucoup plus comme en 2016.
- Les permis récents respectent la réglementation du POS de 1999. Le mitage le long de Toul Al Lann est le résultat des documents d'urbanisme successifs et ne peut être imputable au nouveau PLU. 48 permis de construire délivrés en 2016 et 2017 concernent des parcelles qui passeront en zone N ou A.

Appréciation de la commission d'enquête

A l'instar de la MRAe et de la DDTM, la commission d'enquête estime que le rapport de présentation aurait mérité des développements plus conséquents sur la consommation d'espaces, le dimensionnement des zones U et AU, la justification du passage de UD en N ou Aa et les mesures de suivi du PLU.

Les tableaux des surfaces figurant dans le rapport de présentation devront être rectifiés.

2.2.2. Compatibilité avec le SCoT

Observations du public

R29 M. LE COULS ; L 50/g et l'ASPT ; s'interrogent sur la conformité avec le SCOT du projet de parking et de stationnement de cirque prévus sur l'emplacement réservé n°13, situé en zone agricole et qui pourrait également être au moins en partie en zone humide. Ceci interpelle la préservation de l'espace agricole affirmée dans le SCoT.

L10 M. LISSILOUR ; concernant la trame bleue, estime que Le ruisseau qui passe à Ker Avel est présent bien au-delà de ce qui est représenté.

L 50/a l'ASPT ; s'interroge sur l'insertion paysagère des Habitations Légères de Loisirs, préconisée par le SCoT, considérant que la seule mention d'un Coefficient d'Emprise au Sol de 10 % dans les zones NT est insuffisant pour assurer le respect de cette préconisation.

M20/a M. HEMEURY ne comprend pas que les structures hôtelières "Belhambra" et "Odalys" ne soient pas protégées alors que le SCoT affirme la préservation des structures hôtelières.

Avis des organismes consultés

- Concernant l'état initial de l'environnement

la DDTM relève que Le SCoT prévoit une coupure d'urbanisation entre Lannion et Trémarch qui n'a pas été reprise par le PLU et que l'inventaire bocager est incomplet, ainsi que le recensement des haies.

Lannion Trégor Communauté remarque que la trame verte (p 40) n'intègre pas le bocage.

➤ Concernant le diagnostic socio-économique

Le Syndicat Mixte de Cohérence Territoriale du Trégor et la DDTM demandent de retirer toute référence à un espace de développement commercial (EDC), de prévoir un tracé pour la centralité commerciale de Ste Anne et celle du Bourg et d'affirmer le positionnement du quartier Ste Anne comme étant l'agglomération et du bourg comme étant un village.

La MRAe regrette que la commune n'ait pas pris en compte la recommandation de réaliser un diagnostic des « sociotopes », relatif à la qualité et aux usages des espaces extérieurs

➤ Concernant la justification des choix

La MRAe souligne une recherche de cohérence avec les objectifs du SCoT, en particulier en ce qui concerne l'étalement urbain et la consommation foncière et remarque que la commune n'a pas pris en compte l'incitation faite aux communes d'engager une réflexion transversale pour garantir leur sobriété énergétique et un cadre réglementaire favorable au développement des énergies renouvelables.

La DDTM 22 constate que le PLU ne comporte que des zones AU alors que le SCoT prescrit que les PLU doivent comporter plus de zones 2AU que de zones 1AU immédiatement constructibles. Ce qui ne permet pas de maîtriser le développement communal.

Questions de la commission d'enquête

- Inventaire bocager, corridor écologique, coupure verte... : Le rapport semble annoncer des études non abouties : « des corridors écologiques restent à identifier (cf. page 49), après réalisation des inventaires bocagers », « l'étude de la trame verte et bleue n'est pas finalisée (cf. page 51) » : des avancées ont-elles été réalisées ? Ces nouvelles données seront elles intégrées au projet, sous quelle forme ?
- Pourquoi le PLU prévoit-il des projections à l'horizon 2030, ce qui entraîne une surconsommation de foncier, sans phasage ni distinction entre les zones 1AU immédiatement constructibles et les zones 2AU fermées ?

Réponses de la Commune

- La trame verte Est-Ouest, issue du SCoT, constitue une continuité écologique permettant la circulation des animaux sauvages. Il n'existe pas de zone AU sur la trame verte. Les limites de la trame verte sont définies par la zone Aa, complétée par le zonage N et rejoint la zone NL en limites Est et Ouest du territoire communal.
- L'inventaire du bocage a été finalisé début 2017, il devra être intégré au nouveau PLU par le biais d'une procédure de modification postérieure à son approbation.
- L'évaluation environnementale sera revue par le cabinet d'études Prigent en charge du dossier.
- La protection évoquée concerne les hôtels au sens du Code du tourisme qui interdit le changement de destination des hôtels. Cette classification n'est pas transposable pour les établissements de locations touristiques, comme le Belhambra.
- Le règlement n'interdit pas l'installation de projet d'énergie renouvelable dans le respect d'une bonne insertion paysagère. L'école Picherele est déjà équipée en panneaux photovoltaïques.

- Une zone 2AU sera envisagée et son périmètre défini au sein de l'OAP n°2 afin de phaser les zones d'urbanisation futures.

Appréciation de la commission d'enquête

La commission d'enquête constate que le projet de plan de zonage du PLU respecte les corridors écologiques identifiés dans le rapport de présentation (trame verte et bleue) et les 3 coupures d'urbanisation prévues par la Loi littoral et inscrites dans le SCot du Trégor, applicable depuis le 6 mars 2013. Il conviendrait toutefois de faire figurer ces trois coupures d'urbanisation sur les documents graphiques (chapitre 2.6 relatif aux documents graphiques).

Concernant la consommation foncière, voir au chapitre 2.2.4. ci-après.

Le recensement des haies bocagères devrait être intégré à la trame verte, par le biais d'une modification ultérieure du PLU.

2.2.3. Compatibilité avec le SDAGE et le SAGE

Nota : le SAGE de la baie de Lannion est toujours en phase d'élaboration

Avis des organismes consultés

Pour la MRAe les risques de pollution ou de dégradation de la qualité des eaux littorales (qualité des eaux de baignade, salubrité des zones de pêche à pied...) induits par la gestion des eaux usées et pluviales ne sont pas suffisamment évalués.

La Chambre d'agriculture 22 et Lannion Trégor Communauté considèrent que le règlement littoral est trop restrictif concernant les travaux dans les zones humides par rapport à la Loi sur l'eau et la mesure 8B2 du SDAGE concernant les possibilités de mesures compensatoires en cas de travaux, et demandent que ces dispositions du SDAGE soient reprises dans le règlement.

La DDTM demande que les règles concernant la découverte de zones humides non inventoriées en cours d'instruction apparaissent clairement dans le règlement, conformément aux règles stipulées dans le SDAGE et le SAGE.

Question de la commission d'enquête

La MRAe souligne diverses insuffisances de l'analyse et de l'évaluation environnementale, l'évaluation environnementale n'a-t-elle pas omis de traiter de l'influence du projet de PLU sur la qualité des eaux du ruisseau de Wazh Veur et des zones de pêche à pied. Est-il prévu de compléter cette analyse ?

Réponse de la Commune

La mesure 8B2 sera intégrée au règlement

Appréciation de la commission d'enquête

La commission prend acte du fait que la commune intégrera la mesure 8B2 dans son règlement et rappelle que le PLU devra être rendu compatible avec le SAGE en cours d'élaboration.

2.2.4. Objectifs en termes de création de logements et d'accueil de nouveaux habitants

Observations du public

M23 Mme LE BOUDER ; s'interroge sur les considérations menant à la détermination des objectifs en terme de logements et d'augmentation de la population, sur leurs incidences insuffisamment exposées en termes de déplacements, d'équipements et de finances locales

L10 M. LISSILOUR ; s'interroge sur l'horizon 2030 et sur l'absence de projection à long terme concernant les zones d'urbanisation future.

Avis des organismes consultés

DDTM : la projection du PLU à l'horizon 2030 entraîne de fait une surconsommation de foncier contraire au fondement de la Loi ALUR.

Questions de la commission d'enquête

- Le PLH fait référence à un nombre de logements, dans l'objectif de l'accueil d'une population résidente. Le rapport de présentation considère qu'un tiers de la production de logements envisagée sur la commune seront des résidences secondaires, ce qui ne correspond ni à la structure des logements constatés sur la commune (50/50), ni à la production de logements de ces dernières années (49/51). Comment la commune intègre –t-elle ces différentes données ?
- Accueil de nouveaux habitants : la commune prévoit la création de 480 nouveaux logements sur 15 ans, soit 32 logements par an.
A-t-elle calculé le nombre de logements à construire chaque année pour maintenir sa population compte-tenu de la diminution du nombre d'habitants par logement (point mort) et du pourcentage important de résidences secondaires (48,6%)?
- Terrains disponibles et mobilisables en zone U (hors densification des parcelles déjà construites). Quel est le potentiel mobilisable en zone U ? 11,1 ha comme annoncé page 136 du rapport de présentation, ou 7 ha (page 135). A combien de logements ce chiffre correspond-il ?
- Quels sont le nombre et la superficie totale des parcelles classées en zone U et non construites ? Sont-ils inclus dans les 480 logements prévus pour la période 2016-2031 ?
Il semble que pour ces parcelles, la densité de 20 logements à l'hectare sera difficile à respecter.
- Concernant les 10,7 ha recensés en densification et difficilement mobilisables, il est indiqué page 136 du rapport de présentation, qu'il serait intéressant que la collectivité mène une démarche de sensibilisation type Bimby auprès des propriétaires privés. La commune de Trégastel a-t-elle prévu de s'engager dans cette démarche ?

Réponses de la Commune

- S'agissant du PLH de LTC, celui-ci n'est plus en vigueur depuis le 31 décembre 2016 et le document suivant n'est pas encore approuvé. Aucun PLH ne s'applique sur la Commune
- La commune précise que le nombre de logements a été évalué en fonction du nombre de permis de construire déposé dans une année avec une projection sur 30 ans, ce n'est qu'un chiffre indicatif.
- Le type de population ciblée pour ces opérations et les conséquences financières n'ont pas à apparaître au sein des documents d'élaboration du PLU.

Appréciation de la commission d'enquête

Le PLU de la commune de Trégastel prévoit la construction dans les quinze prochaines années de 480 nouveaux logements, ce qui représente une moyenne de 32 logements par an et correspond au nombre approximatif de logements construits chaque année depuis 30 ans. Près de la moitié de ces logements sont des résidences secondaires.

La commission retient que la commune s'est donnée pour objectif d'accueillir davantage de résidents principaux, en particulier des familles avec enfants. C'est pourquoi elle a décidé d'engager des actions pour proposer une offre de logements plus diversifiée en mettant en œuvre des opérations d'aménagement d'ensemble à prix maîtrisés.

La commission d'enquête ne peut que souscrire à cet objectif et encourage la commune à engager des actions auprès des propriétaires concernés pour valoriser au mieux le potentiel urbanisable en densification.

2.2.5. Maillage de la ville, déplacements

Observations du public

L30/b M. Mme LE BRIQUIR : L5/b M. Mme GUERIN, estiment le gabarit de la route de Golgon, non compatible avec le développement d'activités commerciales en rive. M. Mme Guérin précisent que les merlons existants derrière l'emprise « super U » ont été réalisés pour réduire les nuisances.

R17 Mme LE MOIGN considère que la route de Kervoennes, utilisée principalement pour les déplacements doux, ne peut supporter la future circulation du lotissement prévu sur l'OAP n°4.

Avis des organismes consultés

Conseil Départemental 22 : le rapport de présentation doit faire mention des itinéraires du PDIPR. La formulation inscrite à la page 26 « La commune est inscrite au PDIPR », devra être remplacée par "La commune a initié une démarche d'inscription de ses chemins de randonnée au PDIPR".

FAPEL 22 :

- La densité urbaine et les projets de lotissements nécessiteraient un maillage d'espaces verts équipés de jeux pour enfants, lieux de rencontre et d'échange aux fins de la socialisation et l'homogénéisation de la population ;
- Les lotissements sont séparés par des voiries trop étroites pour y aménager des voies piétonnes ou vélos, ou qui nécessiteraient la réalisation de passerelles pour les traverser ;
- L'association regrette que le maillage de la ville et des futurs lotissements ne traduise pas la valeur historique de la commune et son caractère balnéaire.

Réponses de la Commune

- Des aménagements sont prévus sur la route de Lannion, au travers notamment des emplacements réservés 3 et 5.
- Le texte concernant le PDIPR sera revu.

Appréciation de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la volonté de la ville de créer une cohésion d'ensemble au sein et entre les différents quartiers, notamment par le renforcement des liaisons, manifestée dans le

rapport de présentation. Elle observe que plusieurs emplacements réservés sont ainsi destinés à l'amélioration et à la création de voirie, à la réalisation de chemins piétons et d'une piste cyclable. La commission d'enquête relève également que les OAP prévoient des espaces verts et des circulations douces. Ces documents comprennent également des schémas de desserte et de raccordement aux voiries existantes. Ces éléments de programme seront affinés lors des études d'aménagement.

2.3. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES : PADD

Rappel du PADD

Orientation n°1 - PRÉSERVER :

- Conserver la qualité, la variété et la connectivité des sites naturels et des paysages ;
- Valoriser et protéger le patrimoine bâti.

Orientation n°2 - IDENTIFIER :

- Restructurer et requalifier les entrées de ville et les voies importantes par un aménagement qui facilite le repérage sur le territoire communal ;
- Réorganiser et créer des signalétiques différenciées (tourisme, commerce, équipement, etc) ;
- Requalifier les espaces publics pour une meilleure identification d'usage ;
- Valoriser le centre de Saint-Anne en le restructurant et en facilitant la mise en œuvre d'une opération de renouvellement urbain d'envergure ;
- Développer l'attractivité touristique du quartier du Bourg ;
- Une vigilance sera portée aux implantations, aux gabarits et aux diverses caractéristiques architecturales des constructions traditionnelles et contemporaines....

Orientation n°3 - DÉVELOPPER :

- Poursuivre l'accueil des nouveaux arrivants ;
- Prendre en compte les risques naturels ;
- Respecter une densité moyenne de 20 logements à l'hectare ;
- Permettre la création de 480 nouveaux logements sur une période de 15 ans ;
- Réduire la consommation d'espace à moins de 1,2 hectares par an ;
- Conforter le profil économique de la commune.

Orientation n°4 - EQUIPER et RAPPROCHER :

- Profiter des bâtiments communaux du bourg pour installer des espaces culturels ;
- Travailler sur les déplacements ;
- Participer au développement des communications numériques.

Observations du public

L50/c l'ASPT ; considère que le PADD ne donne que des orientations générales des zones N, dont il est difficile de trouver les critères de passage dans cette zone et que dans les zones A et Aa on ne devrait trouver que des constructions à usage agricole.

L41/a Mme TESSIER SALESSE ; M20/b M. EMEURY ; relèvent des incohérences entre le projet de PLU et le PADD, ou que le PADD n'est pas assez explicite concernant la valorisation et la protection du patrimoine bâti. Mme Tessier Salesse vise en particulier l'urbanisation prévue dans la zone de

Golgon, et M. Emeury l'implantation des constructions en limites séparatives et des hauteurs permises dans plusieurs secteurs.

L51/b la FAPEL 22 ; s'interroge sur le silence du dossier concernant les aménagements à réaliser le long de la route de Lannion

Avis des organismes consultés

ASPT :

- Il y a un désaccord concernant les espaces naturels à protéger dans la notice du PADD entre les pages 72 et 146 ;
- le PADD indique qu'en zone A et Aa le développement est strictement réservé à l'activité agricole, ceci est contradictoire avec la présence de maisons d'habitation;
- La hauteur des constructions autorisée est nettement plus élevée qu'actuellement et ne semble pas compatible avec le PADD qui préconise un développement harmonieux ;
- Alors que le PADD indique comme objectif de préserver le nombre de lits marchands (Cf. DOO du SCOT), le Belhambra n'est pas protégé ;
- Zones submersibles : la notice explicative du PADD est vague, elle indique que "les espaces bâtis soumis au risque de submersion marine ont été englobés en zone NL" et "l'ensemble du secteur concerné par le risque de submersion est placé en zone N (cf. page 163)". Contrairement à la notice du PADD, certains terrains submersibles sont en zone U et en zone N.

FAPEL 22 :

- L'inventaire des chaos ne se retrouve pas sur les cartographies, ce qui va à l'encontre de l'un des objectifs du PADD (identifier et préserver les richesses naturelles) ;
- Le quartier du Golgon doit être préservé au regard de sa valeur architecturale et du caractère historique du bâti. La commune va admettre des projets sans unité architecturale

MRAe:

- Les orientations du PADD témoignent du caractère peu structurant du diagnostic environnemental : les orientations sont formulées de manière très générale ;
- Des écarts sont à noter entre l'ambition initiale figurant au PADD et sa traduction dans le projet de PLU. L'Ae prend pour exemple la protection des continuités écologiques et leur traduction qui varie dans le plan de zonage (en zone N, A ou Aa) ;

Conseil Départemental 22 : le PADD doit faire mention des itinéraires PDIPR à créer et expliciter l'intérêt communal de faire des réservations en compatibilité avec le PDIPR.

Questions de la commission d'enquête

Pourquoi le PADD prévoit-il de permettre le changement de destination de certains bâtiments en zone agricole et naturelle, alors que ceux-ci ne sont pas répertoriés ?

Réponses de la Commune

- Le PADD ne prévoit que de préserver les espaces agricoles exploités et de permettre le changement de destination.
- La chapelle de Golgon fait l'objet d'un classement au titre des monuments historiques. Les demandes de construction seront examinées par l'architecte de Bâtiments de France. Lors des aménagements futurs la Commune de Trégastel aura à cœur de préserver le cadre de vie de ce quartier.
- La protection évoquée concerne les hôtels au sens du code du tourisme qui interdit le changement de destination des hôtels. Cette classification n'est pas transposable pour les établissements de locations touristiques.
- Lors de l'élaboration du PADD, document préparatoire dans l'élaboration du PLU, la commune n'avait pas recensé les possibilités de changement de destination de bâtiments en zone A. C'est

lors de l'élaboration du zonage et du règlement, après l'enquête publique qu'il est apparu qu'il en existait.

- Les seuls terrains en zone U et submersibles sont les terrains avec un faible aléa. Par ailleurs les terrains submersibles en zone N étant placés dans la bande des 100 m ne pourront faire l'objet d'aucune extension.
- Les zones N représentent des zones habitées ou non qui ne sont pas en continuité d'urbanisation. Toutes les zones UD du POS de 1999 sont en zone N ou A à l'exception de parcelles construites en bordure de zones U au POS de 1999 et qui sont en continuité de l'urbanisation.

Appréciation de la commission d'enquête

La commission d'enquête considère que le PADD est vertueux en termes de protection de l'environnement, d'accueil de nouveaux habitants, de consommation foncière et ne peut qu'y souscrire. L'analyse de la traduction de ce PADD dans les OAP, le Règlement littéral et le Règlement graphique, qui sera effectuée dans les prochains chapitres, permettra d'apprécier si le projet de PLU respecte bien ces ambitions.

La commission prend acte des explications complémentaires de la commune, concernant la protection des établissements de locations touristiques et les zones submersibles.

Concernant le recensement du bâti en zone agricole susceptible de changer de destination, la commission prend acte de l'intention de la commune de compléter ce recensement.

2.4. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et d'Orientation (OAP), sont l'une des pièces constitutives réglementaire du PLU mis à l'enquête. Ces OAP définissent la manière dont la commune souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs affichés au PADD et, notamment, permettre la création de 480 logements, dont 359 dans les OAP, avec une densité moyenne de 20 logements à l'hectare conformément aux prescriptions du SCoT de Lannion Trégor Communauté.

Dans chacune de ces OAP sont prévus un certain nombre de logements à prix maîtrisés.

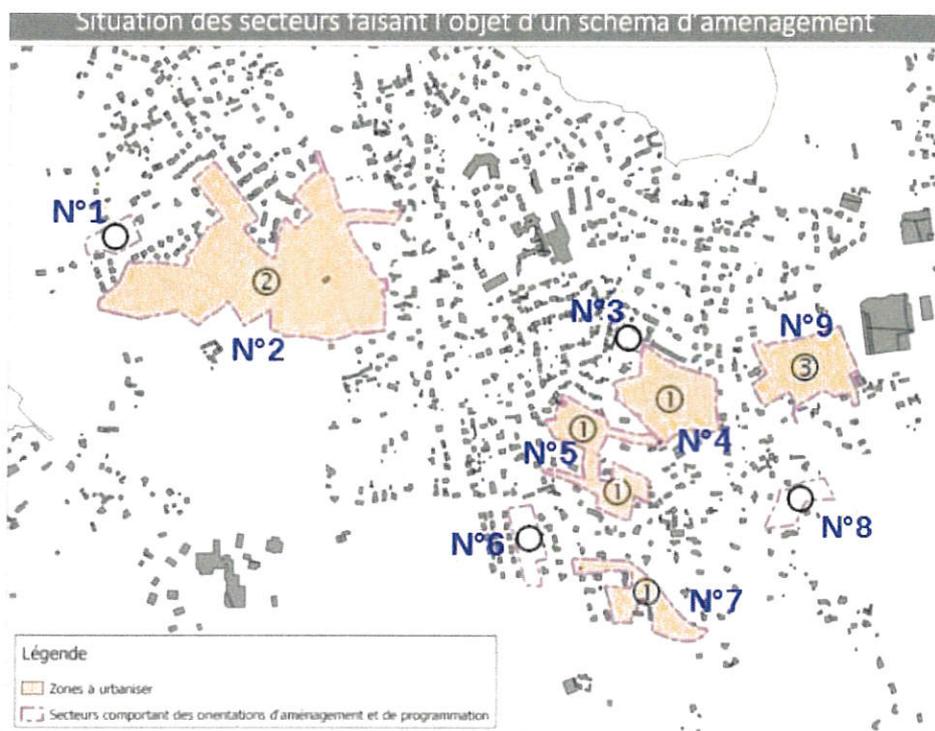
Le PLU arrêté prévoit les 9 OAP suivantes :

4 secteur en zone UC :

- N°1 - Secteur de Kerlannou, 0,43 ha, 9 logements ;
- N°3 - Secteur de Golgon, 0,27 ha, 6 logements ;
- N°6 - Secteur de Stouvou, 0,65 ha, 13 logements ;
- N°8 - Secteur de Toul Al Lann, 0,55 ha, 11 logements.

5 secteurs en zone AU :

- N°2 - Secteur de Kelavos, 8,8 ha, 176 logements ;
- N°4 - Secteur de Golgon, 1,9 ha, 48 logements ;
- N°5 - Secteur de Golgon, 1,83 ha, 28 logements ;
- N°7 - Secteur de Toul Al Lann, 1,33 ha, 27 logements ;
- N°9 - Secteur de Golgon, 2,07 ha, 41 logements ;



Les cercles chiffrés de chaque orientation correspondent à la durée prévue pour son aménagement :

0 – pendant la durée de vie du PLU ; 1 – 1 à 5 ans ; 2 – 5 à 10 ans ; 3, - 10 à 15 ans.

Ces 9 orientations d'aménagement ont fait l'objet de 38 observations lors de l'enquête publique, orientées principalement sur des questions de propriétés de parcelle privée ou d'accès aux différents secteurs.

En outre des observations générales ont été formulées par les Personnes Publiques Associées lors de leur consultation.

2.4.0. Observations générales

Il n'y a pas d'observation du public d'ordre général sur les OAP.

Avis des organismes consultés

La DDTM 22 constate que le PLU ne comporte que des zones AU alors que le SCoT prescrit que les PLU doivent comporter plus de zones 2AU, que de zones 1AU immédiatement constructibles, ce qui ne permet pas de maîtriser le développement communal. Il est rappelé que la catégorisation des zones d'urbanisation future 1AU et 2AU ne repose plus sur le seul critère de desserte, mais aussi sur la possibilité de prévoir des OAP et un règlement les rendant constructibles.

Les OAP présentées comportent un échéancier prévisionnel de l'urbanisation des zones AU qui n'est qu'indicatif puisque l'intégralité des ces zones sont réglementées donc immédiatement constructibles.

Le Conseil Départemental 22 attire l'attention sur le fait que toute opération d'aménagement et d'urbanisme impactant le réseau départemental ou ayant une incidence sur l'écoulement des eaux pluviales sur ce réseau doit faire l'objet d'une autorisation, voire d'un avis de ses services.

Questions de la commission d'enquête

- Pourquoi le PLU prévoit-il des projections à l'horizon 2030, ce qui entraîne une surconsommation de foncier, sans phasage ni distinction entre les zones 1AU immédiatement constructibles et les zones 2AU fermées ? (Cf. avis de la DDTM).
- La commune s'engage, dans le cadre de la construction des nouveaux logements, à réaliser des pourcentages de logement dits «à prix maîtrisé» donc sociaux. Pouvez-vous indiquer leur répartition dans les différentes formes de logements sociaux aidés, en accession et/ou en locatif ?
- 4 OAP sont classées en zone UC. Elles représentent une superficie de 2 ha. Combien de permis de construire ont-ils été délivrés dans ces OAP? Compromettent-ils la réalisation des schémas d'aménagement?
- 5 OAP sont classées en zone AU, pour une superficie de 15,93 ha. Soit un total de 17,93 ha pour les 9 OAP. Il semble que le tableau des surfaces de la page 135 du rapport de présentation intègre dans la zone AU (17,1 ha) ces 2 ha.

Réponses de la Commune

Concernant le phasage des OAP : Une zone 2AU sera envisagée et son périmètre défini au sein de l'OAP n°2 afin de phaser les zones d'urbanisation future.

Concernant les logements sociaux : La Commune souhaite comme elle l'a réalisée pour le lotissement à Sainte Anne rester sous maîtrise d'ouvrage publique ou semi publique avec la SEM de Lannion Trégor Communauté pour la gestion de ces OAP. Ce montage lui permet de décider en concertation du nombre de logements sociaux sur la zone et de négocier au mieux des logements à prix modéré.

Concernant les terrains disponibles et mobilisables en zone U : Le cabinet Prigent en charge du projet rectifiera les chiffres présentés en pages 135 et 136 du rapport de présentation et définira le nombre de logements envisagés pour les dents creuses placés en zone UC au nouveau PLU.

Appréciation de la commission d'enquête

Depuis la Loi portant Engagement National pour l'Environnement, les orientations d'aménagement et de programmation des PLU sont obligatoires. Elles participent à la mise en œuvre du PADD qui constitue le projet politique de la commune en matière d'aménagement du territoire.

Le SCoT de Lannion Trégor Communauté, applicable depuis le 6 mars 2013, prescrit que les PLU, afin de maîtriser et de planifier le développement communal, comportent moins de zones 1AU que de zones 2AU constructibles à long terme.

Le PLU de la commune de Trégastel, prévoit la construction dans les quinze prochaines années de 480 logements dont 359 logements dans le cadre de 9 orientations d'aménagements.

Quatre de ces 9 orientations d'aménagement sont situées dans le règlement graphique du PLU en zone UC et 5 le sont en zone AU.

Dans le cas présent, les OAP ne comportent qu'un échancier prévisionnel de l'urbanisation de ces zones AU qui n'est qu'indicatif puisque l'intégralité de ces zones sont immédiatement constructibles dans la mesure où elles sont réglementées, ce qui ne respecte pas les prescriptions du SCoT.

En conséquence, la commission d'enquête demande à la commune de Trégastel d'intégrer une majorité des surfaces des OAP en zone 2AU, les autres pouvant être classés en zone 1AU, constructible à court terme.

*Cette appréciation de la commission d'enquête considérée comme majeure fera l'objet d'une **réserve** dans son avis final.*

2.4.1. OAP n°1 Secteur du Hameau de Ker Lannou

Il n'y a pas eu d'observation du public, d'avis des organismes consultés ni de question de la commission d'enquête concernant cette OAP.

Appréciation de la commission d'enquête

Cette OAP, située en zone UC du projet de PLU, n'a fait l'objet d'aucune observation. Elle permettrait de fermer l'enveloppe urbaine de ce secteur loti en permettant de réaliser les 9 logements prévus. La commission d'enquête s'est rendue sur place et a pu constater que la desserte de cette OAP par le lotissement de Kerlannou vers la RD 788 est possible, moyennant un aménagement adapté en accord avec les services départementaux.

La commission d'enquête propose donc de conserver cette OAP.

2.4.2. OAP n°2 Secteur de Kerlavos

Observations du public

L38a : Marie-Thérèse LE PLATINEC – 10 Chemin de Poul Fich ; parcelle BH47 partagée en zone AU (OAP n°2) et UC. Annonce son refus de céder une partie de sa parcelle.

R25 : M. et Mme GRAU de Kerlavos ; demandent que la partie de leur parcelle BH162 située dans la zone AU de l'OAP n°2 soit classée en zone UC.

R15 : Claudine LE FOLL / Françoise TILY ; demandent que leur parcelle BD 222 soit intégrée à l'OAP n°2 de Kerlavos et à la zone AU.

R28/M 22 : M. et Mme LE GAC de Kerlavos ; contestent la traversée de leur parcelle BH 45 située en zone UC par la voie primaire de l'OAP N°2 car ils ont obtenu un CUB et sont en cours d'élaboration d'un PC.

R18b : Monique BODIN – Kerlannou ; R26 : M. et Mme GRAU de Kerlavos; M20d : Pascal HEUMERY de Kerlavos ; pensent que l'accès Ouest de l'OAP n°2 à Kerlavos est inadapté pour accéder à la route départementale N°788. Présence de chaos granitiques.

L1: Isabelle et Bernard MARIN, 21, route de Lannion ; L2 : Bernard ENJOLRAS et Jeanine Le DAUPHIN 21a route de Lannion ; s'opposent au principe de liaison piétonne située sur leur propriété car il existe déjà à proximité un sentier piétonnier qui débouche au 33 rue Abbé BOUGET, parallèle à la liaison envisagée et une voie primaire prévue à une minute à pied de la propriété. Cette réalisation aurait pour conséquence la destruction d'un abri de jardin, de réduire la superficie du jardin et de le défigurer. En outre, le passage piétonnier passerait à 4 m de la fenêtre de la salle de bain d'un des riverains.

R30 : M. et Mme BUSA, de Kerlavos ; ne comprennent pas que les deux beaux arbres de 150 ans, de 2 m de diamètre sur les parcelles ne sont pas répertoriés comme remarquables. S'inquiètent du coût qui pourrait leur être imputé pour les abattre si besoin.

M23 : Dominique LE BOUDER ; estime que le maintien de la biodiversité sur le secteur de Kerlavos n'est pas suffisamment étudié.

Avis des organismes consultés

Le Conseil Départemental 22 rappelle que les aménagements impactant le réseau routier départemental devront être étudiés en collaboration avec l'agence technique départementale de Lannion.

Il indique que l'opération de la zone AU de Kerlavos étant desservie par les RD 11 et 788, un emplacement réservé devra être inscrit au PLU pour permettre la réalisation d'un carrefour.

A Kerlavou, la voie de desserte et celle existante du lotissement devront être dimensionnées pour permettre le croisement aisé de tous types de véhicules.

L'accès piéton sur la RD 11 devra donner lieu à une permission de voirie et devra être équipé de dispositifs interdisant l'accès des deux roues motorisés.

La DDTM 22 estime que le Rapport de Présentation devra apporter une justification concernant le caractère limité des extensions d'urbanisation des zones U et AU en espaces proches du rivage, en particulier pour la zone de Kerlavos.

La FAPEL 22 considère que la zone est trop vaste et que la possibilité de construction est trop importante pour un espace proche du rivage où la densification du bâti est réglementée, cf. l'ancien article L146-II du CU.

Elle constate qu'il n'y a aucune zone de transition entre la zone AU et la zone N (talus, bosquet, ...) et que la délimitation de la zone AU est « sinuante » le long des différentes parcelles. L'association s'interroge sur « l'opportunité » des choix faits.

L'association estime que la délimitation de la limite de la zone AU et de la zone N devrait être tirée droit entre la route de Trébeurden et la D11, ce qui aurait pour conséquence de placer le secteur de Poul Fich en zone N.

L'ASPT indique qu'il existe sur la zone de Kerlavos des restes d'allées couvertes.

Réponse de la Commune

Une zone 2AU sera envisagée et son périmètre défini au sein de l'OAP n°2 afin de phaser les zones d'urbanisation future.

Appréciation de la commission d'enquête

L'OAP n°2 de Kerlavos de 8,8 ha sur laquelle est prévue la construction de 176 logements est très grande. Le caractère limité d'extension de l'urbanisation en espace proche du rivage devrait faire l'objet d'une justification dans le rapport de présentation. Située en zone AU, comme il est souligné dans l'analyse générale des OAP du présent chapitre, cette zone est constructible immédiatement.

En conséquence, la commission estime que cette zone AU devra faire l'objet d'un découpage de zonage en classement 1AU et 2AU, préférentiellement en deux zones Nord/Sud : 1AU au Nord et 2AU au Sud.

Ainsi, le classement 1AU de la partie Nord permettra de limiter l'extension de l'urbanisation à court terme en continuité de l'urbanisation existante du secteur de Sainte Anne.

En outre, afin de respecter les règles du SCoT qui prescrivent que les zones 2AU soient majoritaires aux zones 1AU, la commission d'enquête demande de partager la présente zone pour 1/3 en zone 1AU au Nord et 2/3 en zone 2AU au Sud.

Dans ce contexte, la commission d'enquête préconise de conserver le périmètre de la zone dans son enveloppe actuelle afin d'en conserver sa cohérence.

Concernant les aménagements et accès de la zone, la commission d'enquête après s'être rendue sur place considère :

- *Que l'accès Ouest est possible moyennant un aménagement de la voirie du lotissement de Kerlannou ainsi qu'un aménagement spécifique sur la route départementale N° 788, conformément aux exigences des services départementaux ;*
- *Que l'accès Est envisagé devra être modifié afin d'éviter la parcelle BH 45 sur laquelle un projet de construction est en cours ;*
- *Que l'aménagement de l'accès Ouest sur la route départementale N°788 devrait faire l'objet d'une étude en collaboration avec les services du Département ;*
- *Que l'allée piétonne peut être déplacée sur la petite voie existante parallèlement à quelques*

dizaines de mètres au Nord.

Avant tout commencement de travaux, la commission d'enquête suggère de procéder à une étude approfondie de la biodiversité de la zone ainsi qu'à une prospection archéologique afin de vérifier l'existence éventuelle des restes d'une allée couverte.

La commission d'enquête propose de conserver la présente OAP n°2 dans son périmètre actuel sous réserve que son zonage soit modifié comme proposé précédemment.

2.4.3. OAP n°3, 4 et 5 Secteurs de Golgon 1

Observations du public

L20 : M. Y. KERVARREC, 15 Rue des Mouettes; analyse la desserte des OAP 3, 4 et 5 et fait des propositions d'amélioration, ce qui permettrait de plus une meilleure harmonie avec le lotissement voisin pré-existant.

M20°: M. Pascal Heumery de Golgon ; indique que l'accès à cette opération par le lotissement de Picherel n'est pas souhaitable et qu'un autre accès par le chemin communal le long de la parcelle 179 n'est pas adapté.

L31 : M. Jean-Luc REMOND, Route de Krec'h Ar Gant ; demande que la hauteur autorisée (Règlement AU7) soit ramenée à 6,5 m au lieu de 11 m pour une meilleure intégration dans l'espace bâti environnant et dans le respect du voisinage installé.

Spécifique à l'OAP n°4

L29/L34: MM. et Mmes DEFAINS/ LE ROUX /MARGUERIE /GRAVE, Impasse Liorzh Venez à Golgon ; demandent que leur impasse privative reste à leur seul usage, refusent l'utilisation de cette voie pour la desserte du projet envisagé et signalent que deux autres accès existants pourraient être utilisés pour la desserte de l'OAP, dans de bonnes conditions de sécurité, avec des aménagements mineurs : côté route de Kervoennes, entre les n°25 et 29, et par la place située à l'extrémité de la rue des mouettes.

R17 : Jeanine LE MOIGN, 25 route de Kervoennes ; s'inquiète pour la future circulation, route de Kervoennes car utilisée principalement pour les déplacements doux et ne pouvant supporter la future circulation du lotissement prévu sur l'OAP: 48 logements. Se demande si on ne pourrait pas diminuer le nombre de logements à l'hectare.

Spécifique à l'OAP n° 5

L14/M10/M11 : Michel et Mireille HUDE, 81ter route du Bourg ; L40 : MM. Dominique et Loïc LEGROUIEC, 20 bis route de Golgon ; refusent que les parties de leurs parcelles BI 189 et BI 194 soient incluses dans la zone AU de l'OAP n°5. Pour la parcelle BI 189 évoquent des raisons de conservation du patrimoine bâti et du paysage, ainsi que des contraintes suivantes : servitude de passage pour accéder au terrain, assainissement individuel en milieu des parcelles, présence de rochers à protéger.

R4 : Pierre Yves CORRE, 12 route de Kervoennes ; demande que le petit bâtiment situé sur la parcelle BI 351 reste sa propriété en cas de réalisation de la voie piétonne prévue dans l'OAP.

R19 : Simone CORNET de Golgon ; s'oppose à l'ouverture d'un chemin au Sud de la propriété BI197.

Questions de la commission d'enquête

Pourquoi la densité minimale prévue n'est-elle que de 15 logements à l'hectare pour le secteur 5 de Golgon ?

Réponse de la Commune

La densité est de 15 logements sur le secteur 5 de Golgon. Ce chiffre est à rapprocher de celui du secteur 4 de Golgon qui est dans le prolongement et qui comprend 25 logements à l'hectare. Ce découpage a permis à la commune de Trégastel de prendre en considération le contexte environnemental. La moyenne de 20 logements à l'hectare du SCOT est respectée.

La hauteur des constructions sera revue dans certains quartiers, ce qui entraînera éventuellement la modification du zonage, notamment dans le quartier de Golgon.

Appréciation de la commission d'enquête

Les OAP 3, 4 et 5 étant reliées entre elles, la commission d'enquête s'est rendue sur place afin d'avoir une vue d'ensemble de ce secteur de Golgon 1. La commission a ensuite examiné et apprécié le cas de chacune de ces 3 OAP pour se prononcer sur leur faisabilité.

L'OAP n°3, située en zone UC du projet de PLU, n'a fait l'objet d'aucune observation. Elle permettrait de fermer l'enveloppe urbaine de ce secteur loti en permettant de réaliser les 6 logements prévus. La commission d'enquête a pu constater que la desserte de cette OAP par le lotissement de Picherel, rue des Cormorans est réalisable. Le cas échéant, ces lots pourraient aussi être reliés à l'OAP n°4. La commission d'enquête propose de conserver cette OAP.

L'OAP n°4 a fait l'objet d'observations concernant les accès. La commission comprend que les riverains de la voie privée Liorzh Nevez au Sud de la zone qui viennent d'acheter à la commune un délaissé en 2016 ne soient pas favorables à la création de cet accès Sud. En outre, la commission d'enquête a pu constater que les accès prévus au Nord-Ouest et Nord-Est sont tout à fait envisageables pour desservir cette zone située en plein cœur d'agglomération. Son aménagement permettra la fermeture de l'enveloppe urbaine avec la réalisation de 48 logements dont un nombre important à prix maîtrisés. La commission d'enquête propose de conserver cette OAP en supprimant l'accès situé au Sud.

L'OAP n°5 a fait l'objet de plusieurs observations. Certains propriétaires refusent de céder leurs parcelles. Sans ces parcelles situées en plein cœur de l'OAP, celle-ci ne pourrait être réalisée. La commission d'enquête considère donc qu'il est nécessaire de les conserver dans le présent projet d'aménagement.

La commission d'enquête a constaté que les accès prévus pour desservir cette OAP sont réalisables et qu'un accès supplémentaire pourrait, le cas échéant, être rajouté à l'Ouest de la zone, relié à la route du bourg.

Néanmoins, il est important de rappeler que dans le cadre de la réalisation de ces aménagements, les propriétaires des terrains pressentis pour l'aménagement de la zone et de ses dessertes en conservent toute la maîtrise foncière.

Concernant la densité à 15 logts/ha du secteur 5, inférieure aux prescriptions du SCoT, la commission d'enquête pense qu'elle est admissible dans la mesure où les deux zones 4 et 5 sont reliées entre elles et que, de ce fait, la densité moyenne de l'ensemble des 2 OAP 4 et 5 satisfait à la prescription du SCoT de 20 logements à l'hectare puisque l'OAP n°4 est prévue avec 25 logements à l'hectare.

Enfin, concernant la hauteur des futures constructions, cet aspect ayant fait l'objet de plusieurs observations pour l'OAP n°7, l'appréciation de la commission d'enquête sur ce sujet est traitée dans

*cette OAP et peut s'appliquer à la présente OAP n°5.
La commission d'enquête propose de conserver cette OAP n°5 en l'état.*

2.4.4. OAP n°6 Secteur de Stouvou

Observations du public

L21/R12 : Louïsette THOMAS, 56, route du Bourg ; refuse que sa parcelle soit intégrée à l'OAP n°6 et demande son retour en zone UC, comme actuellement. Refuse que soit créé le passage piétonnier sur sa propriété prévu dans l'AOP n°6.

Réponse de la Commune

L'intégration d'une partie de sa parcelle à l'OAP n°6 peut lui permettre d'envisager une urbanisation sur sa parcelle. La participation à l'OAP reste au bon vouloir du propriétaire. Le droit de propriété ne sera en aucun cas affecté par l'OAP.

Le chemin piétonnier sera situé en bordure de sa propriété sur la parcelle BN 30.

Appréciation de la commission d'enquête

Sur cette OAP n°6 est prévue la réalisation de 13 logements. La configuration de ces parcelles ne permet leur urbanisation et leur desserte qu'à la condition d'un aménagement d'ensemble.

La commission d'enquête considère qu'elle peut être maintenue en l'état, ce qui permettrait de desservir le fond de la parcelle BN 31 ; sa propriétaire pouvant en conserver la maîtrise foncière. Le chemin piétonnier inscrit sur cette OAP devra éviter la parcelle construite BN 31.

2.4.5. OAP n°7 Secteur de Toul Al Lann 1

Observations du public

M24 : Famille STROOBANTS-REYNDERS, 15, route de Krec'h ar Gant ; s'inquiète de la possibilité de construire à 11 m de hauteur dans l'OAP N°7, ce qui masquerait la vue sur la Baie de Saint-Anne.

L7 : Michel et Maryvonne BLAUD, 22 route de Krec'h Ar Gant ; L8 : Pierre DEMESTRE, 24 route de Krec'h ar Gant ; M12 : Eric PAILLET, 26 Chemin de Toul Al Lann ; M4 : Alain HENRY, 63B Route du Bourg ; déclarent que la hauteur maximum des constructions de 11 m au faîtage et 7 m au sommet de façade prévue est en contradiction avec le caractère et la hauteur des constructions avoisinantes (6,5m au faîtage) situées sur des parcelles de plus de 1000 m² à proximité de la chapelle de Golgon et soumises aux contraintes du service des bâtiments de France.

Demandent une règle de hauteur maximum spécifique à l'OAP n° 7 : 6,5 m ou 7 m au faîtage.

Réponse de la Commune

La hauteur des constructions sera revue dans certains quartiers, ce qui entraînera éventuellement la modification du zonage, notamment dans le quartier de Golgon.

Appréciation de la commission d'enquête

Les observations déposées par le public lors de l'enquête concernent uniquement des demandes de réduction de la hauteur des constructions prévues dans le projet de PLU à 11 m au faîtage et 7 m à l'égout du toit, afin d'aboutir à une intégration adaptée aux constructions existantes dans l'environnement.

La commission d'enquête s'est rendue sur place et a constaté qu'une majorité de constructions existant dans ce quartier est en effet composée d'un rez-de-chaussée plus combles, ce qui correspond à environ 6 à 7 m au faîtage. Néanmoins, quelques constructions sont composées d'un rez-de-chaussée plus un étage, plus combles, se rapprochant des 11 m de hauteur au faîtage.

La commission d'enquête propose de conserver cette hauteur de construction de 11 m et 7 m, inscrite dans le projet de règlement de la zone AU, afin de permettre une meilleure densification de l'OAP, mais aussi de pouvoir envisager la réalisation de petits collectifs dans le cadre de la construction de logements à prix maîtrisé prévus au nombre de 8 sur cette OAP.

Néanmoins, afin de permettre une bonne intégration architecturale des futures constructions, la commission d'enquête recommande à la commune d'élaborer un schéma d'aménagement du secteur qui permette un raccord avec le bâti environnant en fonction de la topographie et de faire intervenir un architecte conseil lors de l'instruction des permis de construire.

2.4.6. OAP n°8 Secteur de Toul Al Lann 2

Observations du public

M16 : Ronan HAMONOU de Toul Al Lann ; demande que ces parcelles soient retirées de l'OAP n°8 car elles ont fait l'objet d'un CU opérationnel.

Réponse de la Commune

L'OAP 8 a fait l'objet de permis d'aménager, de division parcellaire, voire de permis de construire. Cette OAP sera retirée.

Appréciation de la commission d'enquête

Plusieurs parcelles de cette OAP située en zone UC ont fait l'objet de CU opérationnels. Les parcelles restantes étant situées le long d'une voie et n'étant donc pas enclavées, la commission d'enquête propose de retirer cette OAP.

La commission d'enquête prend acte de la décision de la commune de retirer cette OAP.

2.4.7. OAP n°9 Secteur de Golgon 2

Observations du public

R2 : Christian BREMOND, 10, route de Kervoennes ; refuse qu'une partie de la parcelle BK 135 soit intégrée à l'OAP et souhaite pouvoir céder la totalité de sa propriété. Demande s'il peut vendre son terrain avant la création du lotissement, ou bien après sa création.

L33d : Maryse, Jean-Philippe et Cédric LE TACON Park Mez Hir, 11 chemin de Roc'h Uzon ; critiquent l'accès à l'OAP n°9 sur la route de Golgon car elle est très étroite et ne présente pas partout de possibilités d'élargissement, notamment du fait de la présence d'une zone humide et du passage aux alentours de la chapelle.

Ils rappellent que :

- la parcelle BK 114 présente un dénivelé important par rapport à la route,
- la parcelle BK155 dessert 4 autres parcelles. Ils Suggèrent que cet accès ne soit qu'une sortie, en sens unique.

Ils considèrent que la circulation induite par l'opération doit essentiellement transiter par l'accès Nord via leur parcelle BK 235 et le chemin de Roc'h Uzon, ou via l'accès programmé sur la parcelle BK 145 vers la route de Kervoennes.

Avis des organismes consultés

La FAPEL 22 considère que la présence de l'OAP n°9 bloque l'expansion de la zone commerciale UYc. L'association estime qu'il faut garder des réserves foncières pour cette zone commerciale. Les 5 parcelles situées en rive et au Sud de la zone UYc devraient être classées en 2AUyc

Réponse de la Commune

L'OAP est placée en zone 2AU

Appréciation de la commission d'enquête

Suite à la visite sur place, la commission d'enquête considère que l'aménagement de cette OAP est compliqué au regard de la configuration des différentes parcelles et de leur urbanisation. En outre, les accès sont peu adaptés à la desserte des nombreux lots pressentis.

En effet, l'accès du Sud comprend un certain dénivelé avec la route de Golgon, l'accès Nord-Ouest traverse une propriété bâtie qui est difficilement mobilisable pour réaliser une voirie et l'accès envisagé au Nord-Est est visiblement trop étroit pour supporter une circulation dense.

En conséquence, la commission d'enquête considère que l'aménagement de cette OAP n'est pas prioritaire et qu'il nécessite une réflexion à plus long terme. Dans cet objectif, elle propose de la classer en zone 2AU, ce qui correspond à l'échéancier prévu dans les OAP. De plus, cette modification permettrait d'aboutir, dans le PLU projeté, au classement d'une majorité de zones 2AU par rapport aux zones 1AU, imposé par le SCoT de Lannion Trégor Communauté.

La zone commerciale Horsido n'a pas été retenue par le SCoT comme Espace de Développement Commercial (EDC). En conséquence, de nouveaux commerces ne peuvent plus y être implantés. L'extension foncière de la zone UYc en lieu et place de l'OAP n°9 n'est pas envisageable.

Appréciation générale sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP):

Après avoir étudié, puis visité l'ensemble des secteurs qui ont fait l'objet des neuf Orientations d'Aménagement et de Programmation projetées dans le projet de PLU, la commission d'enquête considère que l'ensemble de leurs surfaces est beaucoup trop important au regard des terrains vierges de construction mobilisables en zone UC dans des dents creuses ou en densification par découpage de grands terrains déjà construits afin d'aboutir à l'objectif fixé par le PADD de construction de 480 logements en 15 ans.

Si les 4 plus petites orientations d'aménagement, classées en zone UC, ne posent pas de problème majeur sinon que l'une d'entre elle est déjà en grande partie en cours de construction, les 5 plus grandes OAP ont été classées en zone AU, immédiatement constructibles puisqu'elles ont un règlement applicable. Ce classement est contraire aux règles du SCoT qui prescrit que les zones 2AU, constructibles à long terme doivent être plus nombreuses que les zones 1AU constructibles à court terme et n'est pas de nature à limiter l'extension d'urbanisation dans les espaces proches du rivage.

En conséquence, la commission d'enquête demande, afin de remédier à cette situation que l'OAP n°2

de Kerlavos soit scindée en deux parties dans le sens Nord/Sud avec $\frac{1}{3}$ au Nord de la zone en continuité de l'urbanisation de Sainte-Anne qui serait classée en zone 1AU et $\frac{2}{3}$ au Sud de la zone classée en zone 2AU.

Afin d'aboutir à une surface majoritaire en 2AU pour l'ensemble des OAP, la commission d'enquête préconise de classer aussi la zone de l'OAP n°9 de Golgon en zone 2AU, zone qui paraît la plus difficile à aménager à court terme eu égard aux difficultés d'aménagement et de desserte.

S'agissant de la maîtrise architecturale dans les OAP et en particulier de la définition de la hauteur des futures constructions qui seraient autorisées dans le règlement littéral ; celle-ci peut poser un problème d'intégration dans certains secteurs où coexistent plusieurs types de constructions.

La commission d'enquête recommande à la commune de faire appel à un architecte conseil qui interviendrait lors de l'instruction des permis de construire et d'établir des schémas d'aménagement qui prennent en compte le tissu urbain environnant.

En conclusion, la commission d'enquête valide globalement la conception des OAP, à l'exception de la n°8 en cours d'urbanisation. Néanmoins, elle considère qu'il est indispensable de faire une distinction entre les zones 1AU et les zones 2AU. Ce point **fera l'objet d'une réserve** dans son avis final.

2.5. LE REGLEMENT LITTERAL

Observations du public

Concernant toutes les zones :

L50/a ASPT ; il devrait y avoir un CES (cf schéma des EP qui prévoit 40 à 50 % d'imperméabilisation).

L50/d L'ASPT ; demande que la liste des plantes invasives soit jointe au règlement ou en annexe et que soit précisé quelles constructions même partielles sont interdites en zone humide.

L15 M. Mme BOURGEOIS ; contestent la hauteur trop importante permise (11m) sur l'ensemble de la commune.

Concernant l'ensemble des zones U :

L50/d ASPT ; la hauteur des constructions autorisée est trop élevée.

L50/f ASPT ; certains terrains submersibles sont en zone U.

Concernant le règlement de la zone UA :

L37/d Mme LE PLATINEC ; concernant le quartier Sainte Anne, considère que la hauteur autorisée de 15 m dans les rues en dehors des voies commerciales est excessive et va dénaturer les longères encore présentes dans ce secteur et s'étonne qu'aucune mesure de protection (de la qualité architecturale) ne soit prévue.

Concernant le règlement de la zone UC :

L33/c M. Mme LE TACON ; souhaitent que l'ensemble foncier organisé autour de la parcelle BK 305 soit respecté et que le règlement y permette une extension à la maison existante, côté Nord.

L50/d ASPT ; le règlement ne définit pas les éléments cités en UC2 et N2 à protéger et mettre en valeur

L51/f : La FAPEL 22 ; s'interroge sur la question du stationnement en zone UCb, où la création de nouvelles activités commerciales est possible.

Concernant le règlement de la zone AU :

L7 M. Mme BLAUD, L8 M. DELESTRE, L31 M. REMOND, M12 M.PAILLET, M24 famille STOOBANTS-REYDERS ; déclarent que la hauteur maximum des constructions de 11 m prévue est en contradiction avec le caractère et la hauteur des constructions avoisinantes (6,5m) situées sur des parcelles de plus de 1000 m² à proximité de la chapelle de Golgon et soumises aux contraintes du service des bâtiments de France et demandent une règle de hauteur maximum spécifique à l'OAP n° 7: 6,5 m.

L15 M. Mme BOURGEOIS ; contestent la densification prévue sur le secteur de Golgon, la hauteur autorisée et la présence d'une zone AU.

Concernant le règlement de la zone A :

R20 Mme RABIN ; souhaiterait pouvoir construire un hangar pour matériel de jardin sans dalle.

L24 M. DE VARINE ; voudrait avoir l'assurance que le règlement de zone permettra de modifier le bâtiment (moulin de Guidern) et de réaliser une extension modérée pour y créer un logement.

Concernant le règlement de la zone N :

L50: l'ASPT ; considère que:

- Le règlement ne définit pas les éléments cités en UC2 et N2 à protéger et mettre en valeur
- 50 % de CES est trop important ;
- La hauteur de 11 m et 6,50 m pour les annexes est trop élevée ;
- Les constructions en limite vont masquer la vue d'espaces remarquables ;
- le zonage des espaces bâtis soumis au risque de submersion marine n'est pas très clair concernant les zones N et NL. Des extensions sont possibles en zone N.

Elle conteste la réalisation de murets entre habitations et annexes.

Concernant le règlement de la zone NL :

R7 M. COURCOUX, R3 Mme MULLIEZ, R11 M. Mme KEREVEUR, L3 M. Mme STEPHAN, L6 M.CARMINE, L27 M.DUMAINE ; demandent que la reconstruction à l'identique en cas de sinistre soit autorisée en zone NL, à l'instar de la zone N.

L27 M. DAYOT ; demande à pouvoir construire des annexes sur cet ensemble, en priorité sur la parcelle 211 déjà bâtie, classée en zone NL dans le projet, et en UDa jusqu'à présent.

L50/d ASPT : Souhaite que la reconstruction après sinistre soit possible et considère que 50 m² autorisé d'emprise au sol pour les activités agricoles, forestières et pastorales peut amener à des abus.

Concernant le règlement de la zone NT :

L50/a : ASPT : un CES de 10 % n'est pas suffisant pour une bonne insertion paysagère pour les zones d'accueil des HLL.

Avis des organismes consultés

La DDTM, Le Conseil Départemental 22 et le Syndicat Mixte de Cohérence Territoriale du Trégor font de multiples demandes ou suggestions de modifications du règlement littéral, sur des sujets très variés. Les plus cités sont en lien avec le maintien, l'entretien, l'exploitation ou les possibilités de modification du réseau routier départemental, les installations photovoltaïques, les constructions et installations dans les zones à risques, la protection des cours d'eau et des zones humides, la gestion des eaux pluviales.

Le Syndicat mixte et la DDTM abordent de nombreux points concernant les annexes et extensions.

La DDTM précise notamment que la construction d'annexes détachées de l'habitation, constituent des extensions d'urbanisation qui ne peuvent être réalisées qu'en continuité ou au sein des villages ou agglomérations. En conséquence, seules les annexes accolées à l'habitation peuvent être autorisées.

La DDTM recommande de rajouter un chapitre de dispositions générales applicable à toutes les zones. Dans ce chapitre, la législation en vigueur du code du patrimoine devra y être rappelée.

Questions de la commission d'enquête

- Le règlement de la zone UC prévoit : « La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine régional sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol. Celle-ci pourra faire appel à l'architecte conseil » De quel architecte conseil s'agit-il ? Des dispositions plus précises sont-elles envisagées?
- Patrimoine : Certaines rues ou certains quartiers, comme Golgon, ne mériteraient-ils pas de voir leur environnement architectural mieux protégé?
- En zones A et N les possibilités d'extension de 45% de l'emprise au sol pour les constructions ayant une emprise au sol inférieure à 100 m² paraissent importantes et ne pas présenter un caractère limité eu égard à la hauteur des constructions autorisée : 7 m en sommet de façade et 11 m au plus haut de la construction. Ne serait-il pas préférable d'appliquer le pourcentage de 30% ?
- Page 56, la rédaction de l'article : « sont admis en secteur NL et dans les espaces proches du rivage les aménagements légers... » n'est pas claire. Pourquoi ajouter et dans les espaces proches du rivage ? Il existe aussi des zones N et U en EPR. S'agit-il des seules zones NL situées en Espace Proche du Rivage ?

Réponses de la Commune

Concernant la hauteur des constructions : Les hauteurs préconisées sont le plus souvent identiques à celles en vigueur aujourd'hui. Pour le quartier Ste Anne, la hauteur proposée au PLU est identique au règlement du POS de 1999.

Une attention particulière sera envisagée pour certains quartiers : un zonage particulier sera réalisé sur le quartier de Golgon ; pour les autres quartiers concernés le permis de démolir en vigueur sur l'ensemble du territoire évitera toute démolition intempestive.

Le principal architecte conseil consulté est l'architecte du CAUE. Mais la Commune n'a pas souhaité désigner nominativement cette entité car elle est susceptible de faire appel à d'autres architectes conseil lors de la réalisation d'opérations comme cela a été le cas sur le lotissement Sainte Anne. La SEM de Lannion Trégor Agglomération, responsable du projet a mandaté un architecte conseil pour les permis de construire déposés.

Suite aux nombreuses remarques et observations du public et des personnes publiques associées sur le sujet, il a été demandé au cabinet Prigent de définir un secteur pour certains quartiers typiques dans un souci de préservation architecturale et environnementale, déjà exercé par l'architecte des bâtiments de France dans certains périmètres comme pour la chapelle de Saint Golgon ;

Une liste des espèces invasives pourra être annexée sans que celle-ci soit exhaustive dans le temps ;

La classification des zones submersibles sera revue en fonction du risque avec une mention particulière dans le règlement pour les terrains d'aléa faible. Les seuls terrains en zone U et submersibles sont les terrains avec un faible aléa. Par ailleurs les terrains submersibles en zone N étant placés dans la bande des 100 m ne pourront faire l'objet d'aucune extension.

La règle des 3 m relative à la marge d'implantation par rapport aux limites séparatives concerne les autorisations d'urbanisme pour les communes ne disposant pas de document d'urbanisme. La règle n'est pas applicable pour Trégastel.

Règlement de la zone UC : Les parkings existants suffisent pour l'installation éventuelle de nouveaux commerces.

Règlement de la zone N : la limite des 50% de droits à construire concerne la totalité des bâtiments sur une parcelle. Les terrains en zone N sont relativement grands.

Les zones N placées à proximité des espaces remarquables en bordure de mer ne seront pas constructibles car placées dans la bande des 100 m.

La réglementation des constructions en espaces remarquables sera appliquée stricto sensu.

Les annexes seront interdites en zone N, conformément à la jurisprudence en vigueur.

La question du pourcentage pour les extensions n'a pas été soulevée dans l'avis de la CDPENAF. Il est bien acté, en accord avec cet avis qu'il ne sera pas créé de logement supplémentaire.

Règlement de la zone NL : Le règlement du PLU en précisant que la reconstruction à l'identique est autorisée en zones N et NL conformément à la Loi.

Règlement de la zone NT : le règlement de la zone NT prévoit non seulement une limitation à 10% du CES pour la totalité de la parcelle mais également, sensibilise sur l'insertion paysagère à l'article N10.

Appréciation globale de de la commission d'enquête

La commission constate le nombre important de remarques du public et des organismes associés concernant le règlement littéral et prend acte des réponses fournies par la commune. La commission recommande à la commune de regarder attentivement les différentes remarques et suggestions des différents organismes consultés et notamment de prévoir un chapitre « Dispositions générales communes à toutes les zones ».

Concernant plus particulièrement la hauteur des constructions, la commission considère que plusieurs observations du public ressortent d'une mauvaise interprétation des articles concernés, où les notions de point haut de la façade et de hauteur au faitage ont pu être confondues. La commission recommande à la commune de revoir la rédaction desdits articles et la terminologie employée : par exemple hauteur à l'égout du toit plutôt que point haut de la façade pour les toits en pente.

Concernant les zones UC et AU, la commission propose de maintenir les hauteurs de 7 et 11 m que l'on retrouve dans le bâti traditionnel de la commune, qui autorisent la réalisation de petits collectifs. Néanmoins, afin de permettre une bonne intégration architecturale des futures constructions, la commission d'enquête recommande à la commune d'élaborer des schémas d'aménagement, qui assurent le raccord avec le bâti environnant en fonction de la topographie, et de faire intervenir un architecte conseil lors de l'instruction des permis de construire.

Par ailleurs, la commission d'enquête a pris note de la volonté de la commune de créer des zonages spécifiques, pour certains quartiers comme Golgon.

A l'instar de l'ASPT, la commission d'enquête s'étonne qu'il n'y ait pas, dans les zones U, de contraintes particulières imposant soit un coefficient d'emprise au sol maximum, soit un minimum de création d'espaces verts afin de préserver l'ambiance typique de certains quartiers de la commune et le caractère limité de l'urbanisation en espace proche du rivage. Ce point fera l'objet d'une recommandation dans les conclusions.

Concernant la reconstruction après sinistre dans les zones NL, la commission soutient la demande exprimée par le public et approuve cette modification, sauf en cas de sinistre par submersion.

Concernant l'ampleur permise des extensions dans les zones A et N : compte tenu du fait que ces zones sont essentiellement situées dans l'une des trois coupures d'urbanisation ou à proximité du rivage, la commission d'enquête considère que le règlement, qui prévoit jusqu'à 45 % d'extension pour les constructions de moins 100 m², est trop permissif. Elle demande de limiter l'emprise au sol des extensions à 30 % des constructions existantes, avec un minimum de 30 m² et un maximum d'emprise au sol totale de 200 m², sans pouvoir amener à la création d'un nouveau logement. Ce point fera l'objet d'une réserve dans les conclusions de la commission d'enquête.

La commission rappelle que dans les zones A et N, seules les annexes accolées à l'habitation peuvent être autorisées (Cf. avis de la DDTM).

2.6. LE REGLEMENT GRAPHIQUE

2.6.1. Observations générales

Observations du public

Lors de l'enquête publique seules 4 personnes et deux associations se sont exprimées sur les grands principes qui ont présidé à la réalisation du plan de zonage : coupures d'urbanisation, extension en continuité de l'urbanisation, définition de 9 zones d'urbanisation préférentielle (OAP)

Ils estiment que les nombreuses autorisations d'urbanisme récemment accordées dans les futures zones naturelles sont en contradiction avec ces grands principes.

R33 et L49 PERROT Armelle, Krec'h Ar Gant et M. PERROT Jean Marc 59 route du bourg : considèrent que compte-tenu du nombre de PC accordés ces derniers mois et des terrains invendus en centre bourg, il n'y aura plus de passage pour les animaux sauvages à Krec'h Ar Gant. Ils estiment que ces nouvelles constructions vont créer des problèmes d'écoulement des eaux pluviales et de conformité des installations d'assainissement individuel sur ces terrains gorgés d'eau en hiver... Compte tenu des terrains invendus en centre bourg ils pensent qu'il serait logique de diminuer les zones AU.

L10 LISSILLOUR Albert : remarque que la coupure d'urbanisation entre Sainte-Anne et le Bourg n'est pas représentée sur les plans; ni le corridor écologique avec les trames vertes et bleues. Il constate que la mise en place de ce corridor est très pénalisante (infrastructures réalisées) car la zone Aa est partiellement bâtie ou en zone potentiellement constructible et qu'il n'existe aucune projection à long terme pour d'éventuelles zones d'urbanisation future (absence de zones 2AU).

M23 LE BOUDER Dominique : considère que les documents du PLU sont complexes et manquent de cohérence. Concernant le plan de zonage, elle conteste le ciblage des zones potentiellement constructibles et estime que le maintien de la biodiversité sur le secteur de Kerlavos n'est pas suffisamment étudié. Elle déplore que le volet de la loi ALUR traitant des résidences légères mobiles ou démontables ne soit pas pris en compte dans le PLU.

Avis des organismes consultés

Le Conservatoire du littoral relève quelques incohérences entre les couleurs et le lettrage concernant les zones N et NL, entre autre dans le secteur Kerlavos.

La Chambre d'Agriculture des Côtes d'Armor :

- Souhaite que les 77 hectares de zones humides cités dans le rapport de présentation soient reportés sur les plans de zonage afin que ces secteurs soient clairement identifiés ;
- Est favorable au changement de destination des bâtiments en zone A pour permettre leur préservation, à condition qu'ils soient repérés sur les documents graphiques et que leur choix soit justifié.

L'Association Sites et Patrimoine de Trégastel considère :

- Que l'on devrait retrouver les zones ND du POS dans le zonage N du PLU et que le passage de U en N devrait être augmenté ;
- Que Le PADD indique qu'en zone A et Aa le développement est strictement réservé à l'activité agricole, ceci est contradictoire avec la présence de maisons d'habitation ;
- Que les zones de préemption devraient être représentées graphiquement.

Elle ne comprend pas que toutes les zones de biodiversité répertoriées dans le PADD ne sont pas classées en zone N.

Le Syndicat Mixte de Cohérence Territoriale du Trégor demande la réalisation :

- D'un tracé pour la centralité commerciale de Ste Anne et celle du Bourg ;
- L'identification des bâtiments situés dans l'espace agricole, pouvant changer de destination.

Lannion Trégor Communauté considère les objectifs du PLU cohérents avec les compétences exercées par la commune de Trégastel :

- En terme d'habitat en cohérence avec les objectifs démographiques et de production de logements et la volonté de mixité sociale au sein des futures zones à urbaniser et du PLH prorogé, ainsi que la limite de l'extension d'urbanisation ;
- En terme d'environnement en respectant les principaux éléments fondamentaux et en respectant la trame verte et bleue (sous réserve d'apporter des corrections à l'inventaire du bocage ainsi que des modifications sur le périmètre Natura 2000);
- En terme économique, le classement de la zone d'activité du Dolmen en UY est conforme aux souhaits de Lannion Trégor Communauté.

La Direction Départementale des Territoires et de la Mer

Constate que le plan de zonage du PLU n'est pas compatible avec le SCoT sur plusieurs aspects :

- Il ne prévoit que des zones AU, ce qui ne permet pas de maîtriser le développement communal
- Il n'a pas identifié les centralités de Sainte-Anne et du Bourg ;
- L'identification de l'ensemble des linéaires bocagers de la commune est incomplète ;
- La coupure d'urbanisation entre Lannion et Trémarch n'a pas été reprise.

En outre elle demande que les documents graphiques fassent apparaître :

- Les bâtiments des zones A et N pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;
- Les zones de patrimoine archéologique ;
- Les zones humides (sur le plan de zonage) pour faciliter l'instruction des demandes d'urbanisme en zone U ou AU ;
- Les bassins et ouvrages d'eaux pluviales existants et projetés ;
- Les coupures d'urbanisation prévues dans le SCoT et en particulier celle située entre Lannion et Trémarch.

Enfin, elle indique que la zone NL en territoire maritime ne devra identifier que les espaces remarquables ou caractéristiques situés jusqu'au zéro marin et qu'il faut prévoir un zonage Ndpm jusqu'aux douze milles marins autorisant les usages normaux du domaine public maritime.

La FAPPEL 22, qui a également remis un courrier à la commission d'enquête (L51), après avoir constaté que l'ensemble du PLU pâtit d'une surdensité urbaine près du littoral, de la présence d'une zone agricole au Nord et d'une urbanisation le long des voies de circulation considère que le projet de PLU peut être transféré sur n'importe quelle autre commune du littoral Ouest de la France.

Elle indique que la densité urbaine et les projets de lotissements nécessiteraient un maillage d'espaces verts.

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale, (MRAe) demande :

- De rendre le projet davantage cohérent avec certaines orientations exprimées dans son PADD ;
- De mieux prendre en compte les continuités écologiques et les zones humides dans le document graphique du PLU et de justifier leur traduction variée dans le plan de zonage (en zone N, A ou Aa), en privilégiant un zonage N pour les continuités écologiques;
- De justifier l'exclusion de certains secteurs littoraux des espaces remarquables du littoral, en particulier au niveau de la baie de Ste Anne (lagune de Poul Palud, ainsi qu'une partie de la bande

côtière à l'Ouest de la baie), sachant qu'elle recommande de garder tous les espaces littoraux à dominante naturelle dans le périmètre des espaces remarquables ;

- De mieux justifier les différentes zones du règlement en fonction des enjeux du territoire ;
- De retranscrire les zones humides dans le plan de zonage avec création d'un zonage spécifique (Nzh ou Azh) plutôt qu'un simple tramage.

Questions de la commission d'enquête

Dans le procès-verbal de synthèse, la commission d'enquête a interrogé la commune sur les critères de délimitation des zones N et sur le nombre de permis de construire ou de certificats d'urbanisme délivrés en zone N ou A du projet de PLU en 2016 et 2017.

Réponses de la Commune

Dans son mémoire en réponse aux observations du public et aux questions de la commission d'enquête, la commune précise que :

- La trame verte Est-Ouest, issue du SCoT, constitue une continuité écologique permettant la circulation des animaux sauvages. Il n'existe pas de zone AU sur la trame verte ;
- La coupure d'urbanisation, dite trame verte, est représentée d'Est en Ouest par un zonage Aa et N ou NL ;
- La chapelle de Saint Golgon est protégée au titre des monuments historiques classés avec un périmètre particulier ;
- Les zones N représentent des zones habitées ou non qui ne sont pas en continuité d'urbanisation. Toutes les zones UD du POS de 1999 sont en zone N ou A à l'exception de parcelles construites en bordure de zones U au POS de 1999 et qui sont en continuité de l'urbanisation. 48 permis de construire concernent des parcelles qui passeront en zone N ou A.
- Le recensement des haies bocagères en cours lors de l'élaboration du PLU sera intégré postérieurement selon la procédure adéquate. ;
- Les zones 1AU et 2AU seront revues ;
- La définition des zones AU intègre de facto des zones situées à proximité des zones urbaines. Toutes les OAP à l'exception de l'OAP n°2 sont situées en agglomération. Le type de population ciblée pour ces opérations et les conséquences financières n'ont pas à apparaître au sein des documents d'élaboration du PLU ;
- La commune a fait l'objet d'études Natura 2000, d'un classement en espaces remarquables de la part de l'Etat en 1992, d'un inventaire en 2015 des zones humides, afin de recenser la biodiversité sur les terrains ;
- Les résidences légères de loisirs sont cantonnées aux zones NT.

En réponse aux critiques formulées par les personnes publiques consultées sur la hiérarchisation des zones AU, la commune de Trégastel annonce qu'une zone 2AU sera envisagée et son périmètre défini au sein de l'OAP n°2 afin de phaser les zones d'urbanisation futures.

Appréciation de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend note de ces réponses et constate que le projet de plan de zonage du PLU respecte les corridors écologiques identifiés dans le rapport de présentation (trame verte et bleue) et les 3 coupures d'urbanisation prévues par la Loi littoral et inscrites dans le SCoT du Trégor, applicable depuis le 6 mars 2013. Il conviendrait toutefois de faire figurer ces trois coupures d'urbanisation sur les documents graphiques.

La commission retient que les zones N et Aa peuvent correspondre à des zones d'habitat diffus situées dans ces coupures d'urbanisation et identifiées comme étant des corridors écologiques.

La commission regrette cependant que depuis le 11 mai 2016, date du débat sur les objectifs du PADD qui précise clairement qu'un des objectifs du PLU est de « Contrôler le développement de l'urbanisation tout en préservant les continuités écologiques et coupures d'urbanisation définies par le SCoT du Trégor », la commune de Trégastel n'ait pas décidé de surseoir à statuer pour les demandes d'autorisation d'urbanisme portant sur des parcelles incluses dans les zones Aa, A et N (48 d'après la commune). Ces décisions, difficilement justifiables, critiquées par les associations de protection de l'environnement, contreviennent aux objectifs du PADD et remettent en cause, pour le grand public, la pertinence du zonage qui en découle.

La commission constate que la délimitation du zonage NL, qui correspond aux sites et paysages remarquables ou caractéristiques du littoral ainsi qu'aux secteurs où doivent être maintenus les équilibres biologiques au sens des dispositions de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme, reprend au minimum celle transmise dans le Porter à Connaissance de l'Etat.

Concernant les zones d'urbanisation, la commission retient que le projet de plan de zonage classe :

- 211,23 ha/712 en zone urbaine dont 11,1 ha de potentiel mobilisable en « dent creuse » et 2 ha en OAP, soit un potentiel de 260 logements sur la base de 20 logements/ha ;
- 15,93 ha en zone naturelle AU, destinée à recevoir une extension urbaine, pour lesquelles 5 OAP ont été définies, soit un potentiel de 320 logements à l'horizon 2030.

La commission d'enquête estime, à l'instar des services de l'Etat, qu'il est indispensable d'établir un échéancier pour l'ouverture à l'urbanisation des 15,93 ha de terrains classés en zone à urbaniser AU, dont la superficie lui paraît excessive eu égard aux besoins identifiés dans le rapport de présentation et le PADD : 480 logements sur 15 ans. En conséquence, la commission d'enquête demande de classer en zone 2AU une grande partie Sud de l'OAP n°2 de Kerlavos (environ 2/3 de la superficie) et celle de n° 9 de Golgon. Ce point déjà évoqué dans le chapitre 2.4 fera l'objet d'une réserve dans le chapitre « Conclusions et avis de la commission d'enquête ».

La commission d'enquête recommande également de valoriser au mieux le potentiel d'urbanisation identifié à l'intérieur des zones déjà urbanisées. Elle retient que les services de Lannion Trégor Communauté et les services communaux ont engagé une sensibilisation de la population sur les possibilités de division de parcelles.

Enfin, la commission d'enquête recommande la rectification de toutes les erreurs matérielles repérées sur les différents plans de zonage ainsi qu'au minimum le report des zones humides et des trois coupures d'urbanisation sur ce plan de zonage. L'idéal étant de n'avoir qu'un seul document graphique qui rassemble toutes les informations portées sur les plans de zonage et les plans « Patrimoine et risques ».

2.6.2. Le plan de zonage

Observations du public

La commission d'enquête a récapitulé dans le tableau ci-dessous toutes les demandes de modification du plan de zonage formulées par le public et celles des associations Sites et Patrimoine et FAPPEL 22. Les réponses apportées par la commune de Trégastel et les appréciations de la commission d'enquête sur les demandes individuelles y sont également reportées.

Référence : R: registre, L: Courrier, M: message électronique, O : observation orale

Référence	Nom	Prénom	Adresse ou secteur concerné	Localisation	Résumé de l'observation	Reponse de la commune de Trégatel	Appréciation de la commission d'enquête
R1	LAURENT	Gérard	Vallée des Troueiro	BM 46	Demande qu'une partie triangulaire de la parcelle 600 m2 sur un total de 2330 m2, soit classée en zone constructible. Indique que ce terrain est situé en dent creuse, entre deux maisons et qu'il peut laisser un passage pour accéder à la vallée des Traouiero.	La parcelle est classée "espaces remarquables" depuis l'arrêté préfectoral de 1991 annexé au PLU.	Ce terrain est situé en espace remarquable dans le "Porter à Connaissance" des services de l'Etat (zone NL), proche de la vallée des Trouiero, dans un secteur où l'urbanisation est peu dense. Il ne semble pas opportun de donner satisfaction à cette demande.
R5 et L46	GUYADER	Louis	Bourg	BO 136	Demande que la parcelle 136 soit classée en UC et non en NC.	La parcelle est classée au POS de 1999 en zone agricole, sa classification reste à l'identique. La parcelle est hors agglomération.	Après visite sur place, la commission considère que le terrain concerné par cette demande, bien que proche du bourg, fait encore partie de la zone agricole, qu'il convient de préserver.
R6	EVEN	Christian	Tremarc'h	B 677	Demande qu'une partie de la parcelle 677, soit environ 400 m2 sur un total de 8900 m2 soit classée en zone constructible. Indique que ce terrain est situé en dent creuse, entre deux maisons.	La parcelle est classée au POS de 1999 en zone agricole, sa classification reste à l'identique. La parcelle est hors agglomération.	Cette parcelle est actuellement classée en zone agricole A au projet de PLU. De plus elle s'inscrit dans le prolongement d'un secteur d'urbanisation peu dense que la commune a décidé de classer en zone naturelle N. Pour ces raisons la CE estime qu'il n'est pas souhaitable de donner satisfaction à cette demande.
R7	COURCOUX		Ile Renote	AH 490	Demande que le fond de la parcelle AH 490, située entre les maisons existantes redevienne constructible.	La parcelle est classée "espaces remarquables" depuis l'arrêté préfectoral de 1991 annexé au PLU.	Cette parcelle est située face au littoral en espace remarquable NL. Il n'est pas souhaitable de modifier son classement qui devrait même s'étendre jusqu'en limite du bâti existant.
R8	KERVIZIOU	Jean Yves	42 rue Poul Palud	BC 12, 13	Souhaite pouvoir construire un garage sur la parcelle 12, adossé à la construction existante située sur la parcelle 13. Les plans du projet sont annexés à l'observation.	La parcelle est classée "espaces remarquables" depuis l'arrêté préfectoral de 1991 annexé au PLU.	La limite de la zone NL suit le bâti existant. Elle intègre le nord de la parcelle OB 13. Il n'est pas souhaitable de permettre l'urbanisation en front de mer dans ce secteur d'une grande qualité paysagère.
R10	RAOUL	Rosalie	Roc'n Vran	OB 141	Demande que la parcelle OB 141 soit classée en zone constructible UC car il existe déjà des constructions dans le hameau. Précise que le terrain n'est pas boisé.	La parcelle est classée au POS de 1999 en zone agricole, sa classification reste à l'identique. La parcelle est hors agglomération.	Il ne semble pas possible de donner satisfaction à cette demande car la parcelle OB 141 est située dans la partie Sud de la commune, rurale et agricole, en extension d'une zone d'urbanisation peu dense et diffuse qui doit plutôt être considérée comme une zone naturelle.

Référence	Nom	Prénom	Adresse ou secteur concerné	Localisation	Résumé de l'observation	Reponse de la commune de Trégatel	Appréciation de la commission d'enquête
R13	BESCOND, CAPOEN, OLLIVIER GOURDET	MM. et Mmes	64, 66 et 68 route de Traouiero	BM 33, BM 34, BM 35, BL 83.	Demandent que leurs parcelles BM 33, 34 et 35 soient dans leur totalité en zone N et non NL (cf arrêté espaces naturels du POS 99).	Il s'agit d'une erreur matérielle qui sera rectifiée conformément à l'arrêté préfectoral de 1991 annexé au PLU.	Après visite sur place la commission estime qu'il pourrait être donné satisfaction à cette demande car les parcelles correspondent à des jardins et la route des Traouiero constitue une limite entre la zone N et les espaces remarquables NL. De plus ces parcelles ne sont pas situées en espace remarquable dans le "porter à connaissance" des services de l'Etat.
R14/a	GOURDET	Paul	68 route de Traouiero	BL 83,	Demande que la parcelle BL 83 qui constitue une seule parcelle avec BM 35 soit classée en zone N et non NL comme les parcelles BM 33,34 et 35.	Il s'agit d'une erreur matérielle qui sera rectifiée conformément à l'arrêté préfectoral de 1991 annexé au PLU.	Après visite sur place la commission estime qu'il pourrait être donné satisfaction à cette demande car la parcelle correspond à un jardin et la route des Traouieros constitue la limite entre la zone N et les espaces remarquables NL. De plus cette parcelle n'est pas située en espace remarquable dans le "porter à connaissance" des services de l'Etat.
R16/a, M7, L30	LE BRICQUIR	Jean		BK 309 (ex BK 106 divisée).	Demande que sa parcelle BK 309 soit constructible à l'instar de la parcelle contiguë BK 308 issue de la division de la BK 106 figurant au PLU. Idem M7 et L30	Intégration de la parcelle en zone UC par les parcelles BK176, 39.	Après visite sur place la commission estime qu'il pourrait être donné satisfaction à cette demande car il s'agit d'un terrain enclavé entre des constructions et la zone commerciale (UYc). Il conviendrait donc de reclasser l'ensemble des parcelles BK 38, 40, 309, 308, 178, 177, 175, 176 en UC, à l'instar du classement figurant au POS.
R16/b	LE BRICQUIR	Jean	25 Route de Kervoennes	BK 186	Demande que la parcelle BK186 soit retirée de la zone commerciale et soit en zone constructible. Idem M7 et L30	Cette parcelle est incluse depuis le POS de 1999 en zone 14 NAR, comprenant aujourd'hui des commerces.	Après visite sur place la commission estime qu'il pourrait être donné satisfaction à cette demande, en classant le terrain en UC car la zone commerciale n'a pas vocation à s'étendre et la parcelle jouxte une zone UC. Elle recommande la mise en place d'une OAP qui permettrait d'optimiser l'aménagement et la desserte des nouvelles constructions en respectant un objectif de densité de 20 logts/ha et d'un nombre minimum de logements à prix maîtrisés.
R21, M15, M16, R23	BONNIER	Mme	Bourg Est	B 602	Demande que la parcelle soit maintenue en zone constructible. Idem M15, M16 et R23	Le zonage N permet une extension limitée des constructions existantes.	Cette parcelle est située dans une zone à dominante naturelle qui fait partie de l'ensemble paysager de la vallée des Traouiero. La route des Traouiero constitue une limite entre la zone urbanisée et la zone naturelle. Il n'est pas souhaitable de classer la parcelle B 602 en zone urbaine UC.

Référence	Nom	Prénom	Adresse ou secteur concerné	Localisation	Résumé de l'observation	Reponse de la commune de Trégate	Appréciation de la commission d'enquête
R34/b	LISSILLOUR	Catherine		BA 54 et 104	Conteste que ces parcelles soient passées de NDJ en UCb complet-tenu de la loi littoral et en contradiction avec l'évolution de zonage des parcelles BL 51, 176, 177, 178 et 52.	Il s'agit d'une erreur matérielle qui va être rectifiée il s'agit de classer ces parcelles en zone N et NDJ.	Voir aussi l'avis des services de l'Etat et de la FAPEL 22. Les parcelles BA 50 pour partie, BA 104 et BA 59 situées à proximité immédiate du littoral dans un secteur sensible et recensées en espace remarquable au titre de la Loi littoral doivent être reclassées en zone NL. Les parcelles BA 54, BA 50 partie construite et BA51 construites devraient être classées en zone N ou NL, sachant qu'en zone N les extensions sont interdites dans la bande des 100 m.
R34/c	LISSILLOUR	Catherine		BK 271, 268, 265 et 211	S'étonne que ces parcelles soient classées en UYC	Ces parcelles sont incluses depuis le POS de 1999 en zone commerciale.	La visite sur place a permis de constater que ces parcelles, situées au-delà du merlon qui ceinture le centre commercial, constituent une protection naturelle entre l'espace aménagé et le quartier de Golgon qu'il conviendrait de préserver. Le reclassement des parcelles en zone N semble approprié au caractère des lieux. Voir aussi L5, L30 et avis de la DDTM.
L5/a	GUERIN	Michel et Marie-Christine	25 route de Golgon	BL 43	Demande que la parcelle BL 43, classée pour partie en zone Aa et pour partie en zone N, soit classée en zone AU, qui correspond davantage à l'évolution du quartier constitué d'un habitat clairsemé vers une densification en connexion avec les parcelles AU et UC. Signale que le PLU établi en 2007 avait conduit à cette cohérence.	La zone N comprenant la partie construite de la parcelle permet les extensions des habitations. La partie basse de la parcelle reste en zone agricole comme au POS de 1999.	Il n'est pas souhaitable de permettre l'urbanisation de cette parcelle, située à l'extérieur de la zone urbanisée, dans un secteur à dominante naturelle. L'extension de la maison existante est autorisée.
L5/b	GUERIN	Michel et Marie-Christine	25 route de Golgon	BL 211, 265, 268, 271	S'oppose au classement des parcelles situées au Sud du chemin de contournement du super U en zone YC et rappelle que les merlons existants ont été réalisés pour réduire les nuisances. Signale que la route de Golgon ne peut supporter un accroissement de trafic. Demande le rétablissement du zonage N sur ces parcelles.	Ces parcelles sont incluses depuis le POS de 1999 en zone commerciale.	La commission d'enquête est favorable au classement en zone N de ces parcelles, voir R34 et avis de la DDTM.

Référence	Nom	Prénom	Adresse ou secteur concerné	Localisation	Résumé de l'observation	Reponse de la commune de Trégatel	Appréciation de la commission d'enquête
L9	LISSILLOUR	Albert	20 chemin de Tour ar Lan Ker Avel	BL 125, 208, 124, 125, 210	<p>Constatent la disparition de la zone 12 NAr en cours d'urbanisation (travaux de viabilisation et 3 constructions déjà réalisés).</p> <p>Rappellent que la destination de ce secteur en zone potentiellement constructible date de plus de 45 ans et a été régulièrement réaffirmée dans les documents d'urbanisme successifs.</p> <p>Indiquent que la demande déjà formulée en 2007 lors de l'enquête publique avait été accueillie favorablement par le commissaire enquêteur puis par la municipalité.</p> <p>Demandent qu'au moins les parcelles viabilisées 208, 210, 125 et 124 conservent leur caractère constructible. 8 sous dossiers sont annexés à l'appui de la demande.</p> <p>Aucun document n'est daté, signé, indicé, vérifié.</p> <p>Absence d'information sur la composition du groupe de travail ni sur la fréquence des réunions.</p> <p>Absence de compte-rendu consultable.</p> <p>Les plans de zonage au 1/2500 ne correspondent pas au plan général au 1/5000.</p> <p>Ces documents ne sont pas disponibles en ligne mais auraient été transmis au Conservatoire du Littoral.</p> <p>Absence de représentation du patrimoine bâti ancien (chapelle de Colgon...)</p> <p>Les zones humides ne sont pas représentées;</p> <p>Le ruisseau qui passe à Ker Avel est présent bien au delà de ce qui est représenté.</p> <p>La coupure d'urbanisation entre Sainte-Anne et le Bourg n'est pas représentée; ni le corridor écologique avec les trames vertes et bleues. La mise en place de ce corridor est très pénalisante (infrastructures réalisées). La zone Aa est partiellement bâtie ou en zone potentiellement constructible.</p> <p>Le recensement détaillé des haies bocagères n'a pas été fait.</p> <p>L'échéance du PLU est prévue à l'horizon 2030, ce qui pénalise la commune.</p> <p>Il n'existe aucune projection à long terme pour d'éventuelles zones d'urbanisation future (absence de zones 2AU).</p>	<p>Les parcelles concernées sont situées au sein de la trame verte définie par le SCoT. La législation actuelle est plus stricte sur l'extension des zones urbanisées. Les parcelles restent en zone Aa, conformément à la coupure d'urbanisation.</p>	<p>Après visite sur place, la commission estime que les parcelles concernées sont situées dans un secteur faiblement urbanisé qui conserve un caractère naturel et qu'il convient de protéger car il fait partie de la trame verte définie par le SCoT. Il est d'ailleurs regrettable que des permis de construire aient été récemment délivrés dans la zone N. La présence, à l'Ouest des terrains, d'une ligne de crête boisée (classée en EBC) vient renforcer la rupture avec la zone UC. Un classement en zone A ou N paraît opportun.</p>
L10	LISSILLOUR	Albert	20 chemin de Tour ar Lan Ker Avel			<p>Les documents de l'enquête ont tous été classifiés et paraphés par la présidente de la Commission d'enquête. Les documents sont en ligne, au fur et à mesure de leur élaboration sur le site internet de la Commune de Trégatel.</p> <p>Les zones humides sont représentées sur les plans patrimoine et risques. la coupure d'urbanisation, dite trame verte, est représentée d'est en Ouest par un zonage Aa et N ou NL. la chapelle de Saint Golgon est protégée au titre des monuments historiques classés avec un périmètre particulier. Le recensement des haies bocagères en cours lors de l'élaboration du PLU sera intégré postérieurement selon la procédure adéquate. Les zones 1AU et 2AU seront revues.</p>	<p>Voit avis général sur le dossier, les documents graphiques et les OAP au chapitre 2 des Conclusions et Avis de la commission d'enquête.</p>

Référence	Nom	Prénom	Adresse ou secteur concerné	Localisation	Résumé de l'observation	Reponse de la commune de Trégatel	Appréciation de la commission d'enquête
L11	LE BIVIC	Gabriel	Route de Lannion	A 965, 967 et 970	Demande que ces parcelles, classées en N au projet de PLU, soient classées en zone AU. Rappelle que ces terrains étaient classés en zone constructible au POS de 1999 et au PLU de 2007, que les terrains sont entourés de constructions et peuvent être considérés comme des dents creuses et qu'un plan d'investissement a été mis en oeuvre pour tenir compte des obligations en matière de largeurs de voies et de zone de retournement (Plan en annexe).	Ces parcelles étaient classées en Nca au POS de 1999 et restent en inconstructibles aujourd'hui en zone N.	La visite sur place a permis de constater que les terrains concernés sont situés en bordure de la route RD 788, dans un secteur sensible, proche du littoral et de la baie de Kerlavos, qui conserve un caractère naturel malgré la présence de quelques constructions qui ne sont pas situées dans le prolongement de la zone agglomérée. Il n'est donc pas souhaitable de donner satisfaction à cette demande.
L12	LE MORVAN	Marie Annick	14, Chaussée du Port	BB 131	Conteste la zone de submersion marine portée sur une partie de la parcelle BB 131 (1500 m2) qui a pour conséquences de rendre le terrain inconstructible et son classement en zone N. Demande la production de preuves attestant de la pénétration de l'eau de mer sur cette parcelle. Indique que ce classement en zone N porte préjudice à l'équité des donations familiales. Demande la mise en place d'un PPRI sur la commune de Trégatel. Demande le classement de l'ensemble de la parcelle en zone UCb compte-tenu de la faible superficie située en zone inondable de moyenne importance. Pièce jointe: dossier de photos prises lors de grandes marées.	La classification des zones submersibles sera revue en fonction du risque avec une mention particulière dans le règlement pour les terrains d'aléa faible.	Seule une très faible superficie de la parcelle BB 131 est soumise à un risque de submersion marine d'aléa moyen (orange). Une autre partie est concernée par un aléa futur lié au changement climatique (jaune). Dans ces conditions, il semble que la grande majorité de parcelle BB 131 pourrait être classée en zone UCb à l'exception de la partie concernée par l'aléa moyen. Une disposition particulière du règlement pourrait s'appliquer à la zone d'aléa faible. (zone refuge, cote minimum du plancher...)
L14, M10, M11	HUDE	Michel	81 ter route du bourg	BI 189	OAP n°5 Refuse que la partie de leur parcelle soit incluse dans la zone AU (OAPn°5) voir M10 et M11.	L'intégration d'une partie de sa parcelle à l'OAP n°5 peut lui permettre d'envisager une urbanisation sur sa parcelle, seule possibilité au regard de la voie d'accès à son terrain. La participation à l'OAP reste au bon vouloir du propriétaire. Le droit de propriété ne sera en aucun affecté par l'OAP.	Cette parcelle, partie de la parcelle BI 189 doit être maintenue en zone AU pour permettre l'aménagement futur de l'OAP, en accord avec les propriétaires. Voir aussi chapitre sur les OAP.
L15	BOURGEOIS	M.Laure et Guy	28 chemin de Toul ar Lann		Conteste la densification prévue sur le secteur de Golgon, la hauteur autorisée et la présence d'une zone AU. La critique portant sur la hauteur trop importante permise (11m) porte sur l'ensemble de la commune.	La hauteur des constructions sera revue dans certains quartiers, ce qui entraînera éventuellement la modification du zonage.	Voir réponses générales sur les documents graphiques, OAP et règlement dans la partie Conclusions et Avis de la commission d'enquête.

Référence	Nom	Prénom	Adresse ou secteur concerné	Localisation	Résumé de l'observation	Reponse de la commune de Trégate	Appréciation de la commission d'enquête
L22	DAYOT	Guy	27bis route des Traoueiro	BH 211-206-77-75	Demande à pouvoir construire des annexes sur cet ensemble, en priorité sur la parcelle 211 déjà bâtie, classée en zone NL dans le projet, et en UDA jusqu'à présent.	Une partie de la parcelle BH 211 est en zone NL, l'autre partie en zone N. Les extensions seront possibles sur les constructions existantes en zone N. La zone NL sera revue en fonction du POS.	La partie de la parcelle BH 211 classée en NL ne fait pas partie des "espaces remarquables" recensés dans l'arrêté préfectoral de 1991 annexé au PLU. Il s'agit du jardin de l'habitation qui pourrait être classé en N. Les parcelles BH 77, 75 sont classées en NL mais ne semblent pas concernées par le recensement de 1991. Compte tenu de la grande qualité paysagère des lieux situés en bordure de la vallée, il conviendrait de les maintenir en NL en laissant, en limite Ouest de la parcelle 75, une zone petite N pour permettre la construction d'une annexe dans la continuité de la construction existante. (Voir avis de la DDTM sur les dispositions du règlement de la zone N par rapport aux annexes)
L23	DAYOT (pour M. Mme LE GOFF Michel, ses beaux parents âgés)	Guy	27bis route des Traoueiro	BH 80	Souhaitent par ailleurs que la partie de la parcelle BH 80 (Zone NL) limitrophe de la parcelle BH 208 sur laquelle est édifiée leur maison reste constructible (jardin d'agrément + capacité d'accueil pour extensions ou annexes)	Les extensions en zone N sont possibles au nouveau PLU. La zone NL sera revue. L'emplacement réservé sera conforme à la proposition du courrier.	La parcelle BH 80 est classée en N et non en NL. Les extensions et les annexes sont autorisées mais dans la continuité du bâti existant. (Cf. avis de la DDTM)
L25	FERRE	Vincent	32 route du Calvaire	B 260	Conteste le classement en zone N et souhaite que la parcelle reste constructible, au moins en partie.	Une partie de la parcelle B 260 peut être classée en zone UC en rejoignant le coin des parcelles B 386, 585 et 257 en diagonale au domaine public (chemin contournant les appartements de Ker Ar Lann.	La visite sur place a permis de constater que le terrain est situé à proximité immédiate du calvaire, dans un environnement naturel constitué d'une vallée boisée, d'un cheminement piétons et de chaos granitiques. La commission estime qu'il n'est pas opportun d'urbaniser cette parcelle, qui plus est située en extension Sud du bourg.
L26	LE SCORNET	Maurice	176 route de Lannion	B 350	Demande que sa parcelle reste constructible (en cas de division). Le projet prévoit un classement en zone A.	La parcelle est classée au POS de 1999 en zone agricole, sa classification reste à l'identique.	Cette parcelle, construite, est située dans la zone agricole de la commune. Il n'est pas souhaitable de donner satisfaction à cette demande.
L28	CHAMOUSSET	Philippe	22 chemin de Quo Vadis - Tourony	BA 29/30/31/32/33	Demande le classement en UCb au lieu de N, comme au POS actuel. A défaut, demande que le bâti non inondable soit pastillé, avec la possibilité d'agrandir sur le pourtour à une distance de 3 m.	Les parcelles placées en zone N suite à la carte de submersion marine seront revues afin d'intégrer stricto sensu les parcelles impactées.	Après visite sur place, la commission estime qu'il pourrait être donné satisfaction à la demande en reclassant les parcelles en UC, avec dispositions réglementaires spécifiques, à l'exception des parties de parcelles situées en zone d'aléa moyen (orange) qui doivent être maintenues en N.

Référence	Nom	Prénom	Adresse ou secteur concerné	Localisation	Résumé de l'observation	Reponse de la commune de Trégatel	Appréciation de la commission d'enquête
L30/a	LE BRICQUIR et ses 5 enfants (familles LE BRICQUIR JP /BAHU F /VUILLEMARD I /POLITO N /ROBINEAU A)	Anne Marie	25 rue Charles le Goffic	BK 309 et BL, 35, 40 et 50	Parcelles non bâties classées en zone N dans un secteur bâti, souhaitent que ces 4 parcelles redeviennent constructibles, dans des conditions similaires aux parcelles avoisinantes.	Les BL 40 et 50 était en zone Nca et reste en zone N. Elles sont en zones humides. La parcelle 309 sera classée en zone UC.	Après visite sur place, la commission estime qu'il pourrait être donné satisfaction à la demande relative à la parcelle BK 309 car il s'agit d'un terrain enclavé entre des constructions et la zone commerciale (UYC). Il conviendrait donc de reclasser l'ensemble des parcelles BK 38, 40, 309, 308, 178, 177, 175, 176 en UC, à l'instar du classement figurant au POS.
L30/b	LE BRICQUIR et ses 5 enfants (familles LE BRICQUIR JP/BAHU F/VUILLEMARD I/POLITO N/ROBINEAU A)	Anne Marie	25 rue Charles le Goffic	BK 265/268 /271	Parcelles de landes classées en UYc. Souhaitent que ces parcelles soient reclassées en zone N, ce qui permettrait de plus de protéger la route de Golgon, non compatible avec le développement d'activités commerciales.	Ces parcelles sont incluses depuis le POS de 1999 en zone commerciale	La visite sur place a permis de constater que ces parcelles, situées au-delà du merlon qui ceinture le centre commercial, constituent une protection naturelle entre l'espace aménagé et le quartier de Golgon qu'il conviendrait de préserver. Le reclassement des parcelles en zone N semble mieux approprié au caractère des lieux. Voir aussi avis de la DDTM.
L30/c	LE BRICQUIR et ses 5 enfants (familles LE BRICQUIR JP/BAHU F/VUILLEMARD I/POLITO N/ROBINEAU A)	Anne Marie	25 rue Charles le Goffic	BK 211/276	Souhaitent que ces 2 parcelles soient classées en UC au lieu d'UYc.	Cette parcelle est incluse depuis le POS de 1999 en zone commerciale.	Après visite sur place la commission estime qu'il pourrait être donné satisfaction à cette demande en classant le terrain en UC car la zone commerciale n'a pas vocation à s'étendre et la parcelle jouxte une zone UC. Elle recommande la mise en pace d'une OAP qui permettrait d'optimiser l'aménagement et la desserte des nouvelles constructions en respectant un objectif de densité de 20 logts/ha et d'un nombre minimum de logements à prix maîtrisés.

Référence	Nom	Prénom	Adresse ou secteur concerné	Localisation	Résumé de l'observation	Reponse de la commune de Trégateil	Appréciation de la commission d'enquête
L33/c	LE TACON	Maryse, J Philippe et Cedric	Park Mez Hir 11 chemin de Roch Uzon	BK 301 /115	Ces parcelles accueillent l'assainissement non collectif de la propriété voisine (BK 305) ainsi qu'un arbre remarquable (un tulipier de plus de 15 m). Un hangar agricole encore en usage est présent sur les parcelles 115 et 116, et est alimenté en eau et électricité par la parcelle 305. Souhaitait que l'ensemble foncier organisé autour de la parcelle BK 305 soit respecté, classé en zone UC et que le règlement y permette une extension à la maison existante, coté Nord.	En raison du peu de sorties prévues pour cette OAP, il est inenvisageable de supprimer ces accès pour des questions de fluidité et de sécurité.	La commission d'enquête estime qu'une petite partie de la parcelle BK 301, au droit de BK105 pourrait être reclassée en UC de façon à permettre une extension de la maison existante et de préserver l'assainissement individuel.
L35	BUZULIER	Jean François	46 route du calvaire	B 521	Parcelle classée en zone N. Demandant à ce qu'elle soit en zone UC. Ont un projet de construction en partie Ouest de cette parcelle, sur 800 m² de terrain. Constatent que la limite de la zone UC est à moins de 50 m de leur parcelle.	Le règlement de la zone N permet les extensions des constructions existantes.	Demande à mettre en perspective avec l'avis des services de l'Etat, relatif à la zone UC située au Sud du bourg. La parcelle concernée par cette demande est située dans une zone d'urbanisation diffuse, le maintien en zone N semble approprié.
L36	QUINIOU	Désiré	18 rue de Larmor	BO 88	Parcelle classée en zone Aa, "en plein bourg". Un permis de construire a été accordé pour une première construction sur cette parcelle (14 C 0011). Un découpage du reste de la parcelle est prévu. Demandant un reclassement en zone constructible.	Le règlement de la zone N permet les extensions des constructions existantes.	La visite sur place à permis de constater que le terrain concerné par cette demande est certes proche du bourg mais situé au sein d'un ensemble à dominante naturelle: prairies entourées de haies qui participent à la trame verte de la commune. Il n'est pas souhaitable de classer ce terrain en zone urbaine.
L37/b	LE PLATINEC	Anne Marie		BH 107	Parcelle intégralement classée en zone N alors que seule la partie basse est classée en zone humide, qu'elle dispose d'un droit de passage par la parcelle 95 et que les parcelles voisines (163 et 164), qui sont dans la même configuration sont classées en zone constructible. Rappelle que la parcelle BH 107 était classée en zone NAr au précédent POS et était intégrée au projet de ZAC prévu en 2007. Demandant à ce que les raisons de ce classement en zone N leur soient expliquées.	Au POS de 1999, la parcelle BH 107 était classée en zone Nas, soit zone à urbaniser à long terme suite à une modification du POS qui n'a jamais eu lieu. La parcelle reste en zone N.	La parcelle B 107 est située en limite de la zone UC. Au moins la moitié du terrain est classée en zone humide, dans un secteur à dominante naturelle. Le classement en zone N semble approprié.
L37/f	LE PLATINEC	Anne Marie		BL 167	Parcelle en dent creuse, classée en zone N alors qu'elle était constructible jusqu'à présent. Demande que les raisons de ce changement soit expliquées.	La parcelle est classée au POS de 1999 en zone NCa, sa classification reste en zone N.	La parcelle est située dans la coupure d'urbanisation prévue au SCOT dans un secteur boisé et bocager où les constructions sont très peu denses. Son classement en zone N semble cohérent.

Référence	Nom	Prénom	Adresse ou secteur concerné	Localisation	Résumé de l'observation	Reponse de la commune de Trégatel	Appréciation de la commission d'enquête
L37/g	LE PLATINEC	Anne Marie			Plus généralement encore, s'étonne qu'autant de parcelles de sa famille soient grévées de servitudes ou contraintes d'urbanisme.	Les parcelles concernées n'ont pas changé de classification.	
L38/c	LE PLATINEC	Marie Thérèse	10 chemin de Poul Fich	BN 106/ BN 9 / BH 121 / BH 122 / BH 109/ BE 50 / A 230	Parcelles diverses, inconstructibles, classées en zone humide, N ou A : demande quel peut être l'avenir, l'usage et l'entretien de ces parcelles.	La remarque ne peut être traitée par l'élaboration du PLU.	
L39/a	PERENNES née RAOUL BRIENT née RAOUL	Albertine Fernande	6 chemin de Quo Vadis 6 rue de Tourony	BM 84	Demandent que la parcelle plantée de vieux sapins à abattre et qui n'est pas située du côté de la vallée de Traouiero soit classée en zone constructible.	Les espaces boisés classés ont fait l'objet d'un inventaire de la part de la DDTM et ont été validés en commission des sites le 21 septembre 2016.	Il n'est pas souhaitable de classer cette parcelle en zone urbanisable car elle fait partie intégrante d'une vaste zone boisée à proximité de la vallée des Traouiero.
L39/b	PERENNES née RAOUL BRIENT née RAOUL	Albertine Fernande	6 chemin de Quo Vadis 6 rue de Tourony	BM 7	Demandent que la parcelle, qui jouxte des parcelles construites, sur laquelle des saules ont poussé soit classée en zone constructible UC. S'oppose au classement en EBC car il ne s'agit pas d'un bois.	Les espaces boisés classés ont fait l'objet d'un inventaire de la part de la DDTM et ont été validés en commission des sites le 21 septembre 2016.	Il n'est pas souhaitable de classer cette parcelle en zone urbanisable car elle est boisée et fait partie intégrante de la trame verte identifiée dans le rapport de présentation et de la coupure d'urbanisation prévue par le SCoT.
L39/c	PERENNES née RAOUL BRIENT née RAOUL	Albertine Fernande	6 chemin de Quo Vadis 6 rue de Tourony	BL 113, 116	Demandent que les parcelles 113 et 116, qui ne sont plus exploitées et qui jouxtent des parcelles constructibles soient classées en zone UC. Signalent que des permis de construire viennent d'être délivrés sur une parcelle qui touche cette parcelle.	La parcelle est classée au POS de 1999 en zone agricole, sa classification reste à l'identique.	Il s'agit de parcelles agricoles qui doivent être maintenues car elles sont situées dans la coupure d'urbanisation.
L41/a	TESSIER SALESSES	Elisabeth Madeleine	Golgon		Ont du mal à accepter l'urbanisation de la zone de Golgon, compte-tenu de son cadre verdoyant à protéger; ce qui va à l'encontre du postulat posé dans les définitions du PLU.	La Chapelle de Golgon fait l'objet d'un classement au titre des monuments historiques. Lors des aménagements futurs la Commune de Trégastel aura à cœur de préserver le cadre de vie de ce quartier.	La commission d'enquête propose le reclassement en 2AU de l'OAP n° 9 (voir chapitre sur les OAP). D'autre part projet de construction situé dans le périmètre du monument historique est soumis à l'avis de l'ABF. La caractéristique du quartier devrait donc être préservé.
L41/b	TESSIER SALESSES	Elisabeth Madeleine	Route de Kerguntuil	A 144	Demandent le classement en zone U de la parcelle, acquise au prix du terrain constructible et située en "zone urbaine périphérique, des espaces naturels en mutation" sur la carte des entités paysagères. Indique que ce terrain à déjà fait l'objet d'une demande de PC en 1972, refusée par l'Architecte des Bâtiments de France.	La parcelle est classée au POS de 1999 en zone agricole, sa classification reste à l'identique.	Il n'est pas souhaitable de classer cette parcelle agricole en zone urbanisable car elle fait partie intégrante de la coupure d'urbanisation prévue par le SCoT.

Référence	Nom	Prénom	Adresse ou secteur concerné	Localisation	Résumé de l'observation	Reponse de la commune de Trégatel	Appréciation de la commission d'enquête
L43	MAHE	Hervé	33 rte de Bringwiller Poul Bren	A 16/17/425/ 426/433/43 4	Demande que la parcelle 426 redevienne constructible (projet de construction d'une nouvelle maison), que des extensions plus importantes soient permises sur les parcelles bâties, et que ces extensions puissent empiéter sur les parcelles voisines, non bâties (garage à cheval sur les parcelles 426 et 16, extension maison à prévoir a cheval sur parcelle 16 et 17).	Zone ayant un habitat très dispersé, les extensions d'urbanisation ne sont plus réalisables au sens de la loi littoral, passage en zone N qui permet des extensions mesurées au réglement prévu pour le PLU.	Après visite sur place, la commission d'enquête ne peut que constater le caractère à dominante naturelle de ce secteur proche du littoral et d'une grande qualité paysagère. Le zonage N est adapté, il permet une extension mesurée des habitations existantes.
L44/a	LE PAGE	Annick	32 chemin de Poul Fich	BL 46	Souhaite pouvoir construire sur une partie de cette parcelle, classée en zone N et en zone humide	La parcelle est classée au POS de 1999 en zone agricole, sa classification reste à l'identique.	Ce terrain situé dans la coupure d'urbanisation est classé en zone humide le zonage N paraît approprié.
L44/b	LE PAGE	Annick	32 chemin de Poul Fich	BH 103 et 104	Parcelles précédemment classées en ZAU et maintenant en zone N. Demande leur retour en zone constructible. Mme Le Page accepterait que ces parcelles soient incluses dans une OAP.	Au POS de 1999, Les parcelles BH 103 et 104 étaient classées en zone Nas, soit zone à urbaniser à long terme suite à une modification du POS qui n'a jamais eu lieu. Les parcelles restent en zone N.	Ces parcelles naturelles et boisées, dont l'une est classée en EBC, sont situées dans la coupure d'urbanisation prévue par le SCoT. Le classement en zone N semble approprié.
L44/c	LE PAGE	Annick	32 chemin de Poul Fich	A 214	Souhaite que cette parcelle redevienne constructible.	La parcelle est classée au POS de 1999 en zone N, sa classification reste à l'identique.	Il n'est pas souhaitable de donner satisfaction à cette demande car la parcelle est située en zone naturelle, dans la coupure d'urbanisation prévue par le SCoT.
L45	LE GUYADER	Louis	11 rue du calvaire	BH 128	Demande que la parcelle 128 située à Keriavos, classée 4NAS au POS, qui n'est pas humide redevienne constructible ou en AU.	Au POS de 1999, La parcelles BH 128 était classée en zone Nas, soit zone à urbaniser à long terme suite à une modification du POS qui n'a jamais eu lieu. La parcelle reste en zone N.	Il n'est pas souhaitable de donner satisfaction à cette demande car la parcelle est située en zone naturelle, dans la coupure d'urbanisation prévue par le SCoT.
L46	LE GUYADER	Louis	11 rue du calvaire	B0 136	Demande le classement d'au moins une partie de la parcelle BO 136 en zone UA. (idem R5)	La parcelle est classée au POS de 1999 en zone agricole, sa classification reste à l'identique.	Après visite sur place, la commission considère que le terrain concerné par cette demande, bien que proche du bourg, fait encore partie de la zone agricole, qu'il convient de préserver.
L47	HAMONOU	Yves	10 chemin de Toul ar Han	BL 36, 37	Demande que les parcelles BL 36,37 soient classées en zone constructible.	Les parcelles sont classées au POS de 1999 en zone agricole, leur classification reste à l'identique.	Ces parcelles agricoles, sont situées dans la coupure d'urbanisation prévue par le SCoT. Le classement en zone Aa semble approprié.
L48	KERVAREC	Y	15 rue des mouettes		Redité du L20. Voir aussi M8	Réponse idem L20 et M8	

Référence	Nom	Prénom	Adresse ou secteur concerné	Localisation	Résumé de l'observation	Reponse de la commune de Trégatel	Appréciation de la commission d'enquête
L49	PERROT	Jean Marc	59 route du bourg	BN 84	S'inquiètent des nombreux permis accordés dans le secteur (problème de ruissellement et d'évacuation des eaux pluviales, conformité des installations d'assainissement individuels sur ces terrains gorgés d'eau en hiver)... d'autant plus que le secteur a vocation à devenir inconstructible (zone Aa). Voir aussi R33. Considère qu'on devrait retrouver toutes les zones ND du POS en zone N ; -Le passage des zones U du POS en N du PLU devrait être argumenté ; -Ne comprend pas que certaines zone NDC du POS sont passées en zone UC alors que certaines sont en PMNI ou zone submersible ; -Ne comprend pas que les grèves rose et blanche soient traitées différemment ; -Le Nord de la Rue d'Ys devrait être en zone N ; -Toutes les zones de biodiversité répertoriées au PADD devraient être en zone N ; -Les zones EBC devraient être réglementées pour l'entretien et le choix des espèces ; -Demande que le sentier littoral soit reporté cf à l'arrêté de 1989 ; -Il manque une unité paysagère citée dans le RQP ; -Les zones de préemption devraient être représentées sur les documents graphiques ; -Dans la zone AU de Kerlavos, il existe des restes d'allées couvertes.	La trame verte Est-Ouest, issue du SCOT, constitue une continuité écologique permettant la circulation des animaux sauvages. Il n'existe pas de zone AU sur la trame verte.	Voir avis général sur le documents graphiques chapitre 2.6.1
L50/e	ASPT				Les zones ND du POS sont classifiées en zone N, NL ou A au nouveau PLU. Celles-ci étant la plupart du temps dans la zone des 100 m, aucune construction ne pourra y être édifiée. Les autres demandes seront rectifiées car il s'agit d'erreurs matérielles.. Certaines zones ND ont été classées en zones UC. Il s'agit d'erreurs matérielles qui seront rectifiées. A la différence de la grève rose, la grève blanche n'a pas été impactée comme la grève rose et n'a pas été classifiée de zone à risque de submersion dans le DICRIM communal comme la Grève Rose. La zone Nord de l'avenue d'Ys fait partie du domaine public communal et n'a pas vocation à être bâtie. Zone N : Les zones UD qui ne sont pas en continuité de l'agglomération ont dû être placées en N afin de respecter la jurisprudence actuelle et la réglementation relative au potentiel de densification. Les seuls terrains en zone U et submersibles sont les terrains avec un faible aléa. Par ailleurs les terrains submersibles en zone N étant placés dans la bande des 100 m ne pourront faire l'objet d'aucune extension	La commission prend acte des réponses apportées par la commune. Voir avis de la commission d'enquête sur les différents thèmes abordés dans le chapitre 2 de la partie Conclusion et Avis.	

Référence	Nom	Prénom	Adresse ou secteur concerné	Localisation	Résumé de l'observation	Reponse de la commune de Trégatel	Appréciation de la commission d'enquête
L50/f	ASPT				Zones submersibles ; -Le zonage des espaces bâtis soumis au risque de submersion marine n'est pas très clair concernant les zones N et NL ; -Certains terrains submersibles sont en zone U ; -Des extensions sont possibles en zone N.	Voir réponses spécifiques de la commune dans le MER (annexe 3 du rapport d'enquête) Les seules zones submersibles placées en UC sont les aléas faibles et feront l'objet d'une attention particulière dans le règlement.	La commission prend acte de ces réponses
L50/g	ASPT				Emplacements Réservés ; - Conteste l'emplacement réservé N° 13 qui devrait rester en zone A cf SCoT et PADD qui prévoient de préserver les zones agricoles ; -Demande quel type d'aménagement est prévu sur l'emplacement N°17.		L'ER n° 13 est situé en zone agricole Aa, le terrain conserve ce classement.
L51/a	FAPEL 22				Remarques générales: -146 permis de construire ont été délivrés depuis le 27 01 2016, dont une part importante dans des zones qui vont devenir inconstructibles (trame verte, coupure d'urbanisation, zones humides). Divers exemples sont cités, un plan de localisation est joint. L'association s'interroge sur ce phénomène. Elle s'inquiète du mitage créé par les habitations qui se construisent en zone A.	Voir réponses spécifiques de la commune dans le MER (annexe 3 du rapport d'enquête) Les permis délivrés en 2016 respectent la réglementation du POS de 1999. La remarque ne concerne pas l'enquête publique portant sur l'élaboration du PLU Les limites de la trame verte sont définies par la zone Aa.	Voir avis général de la commission d'enquête sur le documents graphiques chapitre 2.6
L51/e	FAPEL 22				L'association regrette la disparition du zonage Uh qui protégeait les secteurs contenant des constructions typiques de caractère (Golgon, Poul Fich, Haren), et l'absence de CES dans le règlement de la zone UC.	Voir réponses spécifiques de la commune dans le MER (annexe 3 du rapport d'enquête) Un zonage particulier sera réalisé sur le quartier de Golgon, pour les autres quartiers concernés le permis de démolir en vigueur sur l'ensemble du territoire évitera toute démolition intempestive	La commission d'enquête rappelle que les zones Uh du POS correspondent à des hameaux et non à des périmètres historiques. Le zonage N ou UC a été défini en fonction de la limite des zones de densité significative.
M3	BOULLE	Marc et Mime	100 route de Lannion	BO 33	Contestent le classement en zone agricole de leur parcelle sur laquelle est déjà édifée leur résidence principale car elle est située dans le bourg de Trégatel, au milieu d'un groupe de maisons.	La parcelle est située sur la trame verte définie par le SCOT.	La parcelle est située au Sud d'une zone agricole où l'urbanisation est peu dense, et identifiée comme une coupure d'urbanisation dans le SCoT. Le zonage Aa semble approprié.
M7	LE BRICQUIR	Jean	25 rue Charles Le Goffic	BK 309	Souhaite connaître le classement de la parcelle, sachant que BK 308 a été construite récemment. Réponse de la commune: les parcelles BK 308 et 309 sont classées en zone naturelle: N. Voir aussi R16 et L30.	Intégration de la parcelle en zone UC par les parcelles BK176, 39.	Après visite sur place la commission estime qu'il pourrait être donné satisfaction à cette demande car il s'agit d'un terrain enclavé entre des constructions et la zone commerciale (UYc). Il conviendrait donc de reclasser l'ensemble des parcelles BK 38, 40, 309, 308, 178, 177, 175, 176 en UC, à l'instar du classement figurant au POS.

Référence	Nom	Prénom	Adresse ou secteur concerné	Localisation	Résumé de l'observation	Reponse de la commune de Trégatel	Appréciation de la commission d'enquête
M9	FONROUGE	Michel	88 route de Trébeurden	A 313	Demande que son terrain soit constructible.	Le terrain est situé en espaces remarquables par l'arrêté préfectoral de 1992. Il reste en espaces remarquables au PLU.	Il n'est pas possible de donner satisfaction à cette demande car la parcelle A 313 est située dans une zone naturelle préservée et très sensible. Le classement en espace remarquable NL semble justifié.
M14	MANGARD	Marie-France	4 rue du Dolmen	BH 143	Demande que la parcelle soit maintenue en zone constructible. Idem M18	La parcelle n'est pas située en continuité de l'agglomération existante, d'où son classement en zone N conformément à la jurisprudence actuelle.	Il n'est pas possible de donner satisfaction à cette demande car la parcelle BH 143 est située en dehors de la zone urbanisée de Sainte-Anne dans une zone naturelle où l'urbanisation est très peu dense. Le classement en zone naturelle N semble justifié.
M15	BONNIER BERNY	Marielle Maryvonne	route de Traouiero	B 602	Demandent que la parcelle soit maintenue en zone constructible. Idem R21, R23 et M17	La parcelle n'est pas située en continuité de l'agglomération existante, d'où son classement en zone N conformément à la jurisprudence actuelle.	Voir R21
M17	MANGARD MANGARD	Anne-Yvonne Marielle	Mez Louarn	B 602	Demandent que la parcelle soit maintenue en zone constructible. Idem R21, R23 et M15	La parcelle n'est pas située en continuité de l'agglomération existante, d'où son classement en zone N conformément à la jurisprudence actuelle.	Voir R21
M18	MANGARD	Marie-France	4, rue du Dolmen	BH 143	Demande que la parcelle soit maintenue en zone constructible. Idem M14	La parcelle n'est pas située en continuité de l'agglomération existante, d'où son classement en zone N conformément à la jurisprudence actuelle.	Voir M14
M20/c	HEMEURY	Pascal	Porz Don	BO 249, 282, 253, 270, 163, 164 et 165	Ne comprend pas le classement en zone N de ces parcelles prévues initialement pour réaliser un lotissement.	La desserte de ces parcelles suppose une sortie obligatoire sur la route de Lannion, route départementale et oblige à un aménagement important non prévu aujourd'hui.	Les parcelles mentionnées constituent une coupure verte au droit du bourg, le long de la route de Lannion. Leur classement en zone naturelle permet de préserver la vue sur le bâti du bourg.
M21	NAPOLEONI	Jean-Gérard	Toul-Bihan	AE 343	Emplacement réservé n°17 - Conteste le bien fondé de cet emplacement réservé pour réaliser un parking. - Demande que la parcelle soit classée en zone NL.	La parcelle est déjà en zone NL. Les aménagements prévus seront doux.	Le zonage NL n'est pas remis en question.

Référence	Nom	Prénom	Adresse ou secteur concerné	Localisation	Résumé de l'observation	Reponse de la commune de Trégatel	Appréciation de la commission d'enquête
M23	LE BOUDER	Dominique			<ul style="list-style-type: none"> - Considère que les documents du PLU sont complexes et manquent de cohérence; - Ne comprend pas sur quels critères et pour quels objectifs il est prévu de construire 480 logements d'ici 2030, ce qui correspond à une augmentation de la population de 40 %; - Se demande quelles sont les populations ciblées pour atteindre cet objectif ; - Conteste le ciblage des zones potentiellement constructibles ; - Demande que les objectifs de logements du PLU soient cohérents avec ceux des communes de LTC et du PLH ; - Considère que les conséquences des objectifs de construction en matière de déplacements, de structures et de finances communales ne sont pas suffisamment analysées, donc pas pris en compte ; - Estime que le maintien de la biodiversité sur le secteur de Kerlavos n'est pas suffisamment étudié ; - Déplore que le volet de la loi ALUR traitant des résidences légères mobiles ou démontables ne soit pas pris en compte dans le PLU. 	<p>Le nombre de logements a été évalué en fonction du nombre de permis de construire déposé dans une année avec une projection sur 30 ans, ce n'est qu'un chiffre indicatif. S'agissant du PLH de LTC, celui n'est plus en vigueur depuis le 31 décembre 2016 et le document suivant n'est pas encore approuvé. Aucun PLH ne s'applique sur la Commune. La définition des zones AU intègre de facto des zones situées à proximité des zones urbaines. Toutes OAP à l'exception de la l'OAP n°2 sont situées en agglomération. Le type de population ciblée pour ces opérations et les conséquences financières n'ont pas apparaitre au sein des documents d'élaboration du PLU. La Commune a fait l'objet d'études Natura 2000, d'un classement en espaces remarquables de la part de l'Etat en 1992, d'un inventaire en 2015 des zones humides, afin de recenser la biodiversité sur les terrains. Les résidences légères de loisirs sont cantonnées aux zones NT.</p>	<p>Voir avis général sur le documents graphiques chapitre 2.6</p>
OBSERVATIONS ORALES							
O1	GRENES	Pierrick	Dervéec		<p>A pris connaissance de l'avis des services de l'Etat et demande le maintien de la zone NT située à Saint-Dervéec destinée à l'installation d'une aire de camping-cars.</p> <p>Signale que ce secteur était déjà inscrit en zone de loisirs au POS de 1999 et au PLU de 2007.</p>	<p>Cette zone est supprimée.</p>	<p>La CDPENAF et la DDTM ont émis des réserves sur ce classement. La commission estime qu'il n'est pas souhaitable d'aménager une aire d'accueil pour les camping-cars dans ce secteur qui a conservé un caractère naturel, éloigné du rivage et desservi par des voiries étroites.</p>
O2	TOURPIN	Christelle	Chemin de Toul al Lann	BN 59	<p>Demande l'intégration de la parcelle BN 59 dans la même zone que la parcelle BN 42 (OAP n°7). Les deux parcelles appartenant à M. Joseph Tourpin.</p>		<p>Avis favorable, les deux parcelles font partie de la même entité foncière.</p>

Avis des organismes consultés

Le Conservatoire du littoral juge incohérent qu'une zone N soit maintenue sur des espaces naturels situés dans la zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles ainsi que dans son périmètre d'intervention.

Il demande le classement de l'ensemble non urbanisé des pourtours de la baie de Kerlavos en zone NL au lieu du classement mixte en zone N et NL, afin de mieux affirmer la vocation d'espace naturel du site et son inconstructibilité.

L'Association Sites et Patrimoine de Trégastel

- Se demande pourquoi certaines parcelles en zone ND du POS sont passées en zone UC (baie de ST Anne, Crec'h Caouet, Coz Pors, Calvaire) alors que certaines sont en PPMH ou zone submersible ;
- S'étonne que les Grèves rose et blanche soient traitées différemment car ces zones sont soumises aux mêmes aléas et on doit conserver une faible densité en front de mer. Le Nord de la Rue d'Ys devrait être classé en N ;
- Demande que soit reportée la servitude de passage sur le littoral conformément à l'arrêté de 1989 ;
- Constate que le petit patrimoine, cité dans le rapport de présentation n'est pas reporté sur le zonage ;
- Remarque que des terrains classés en zone N sont prévus "à densifier".
- Relève que contrairement à la notice du PADD, certains terrains submersibles sont en zone U et en zone N, il peut y avoir des extensions, il devrait donc y avoir des règles s'y rapportant.

La Direction Départementale des Territoires et de la Mer formule les demandes de modification suivantes :

- Il convient de définir les zones de centralité de Sainte Anne et du Bourg dans laquelle tous les commerces sont autorisés et où les commerces de détail moins de 200 m² ont obligation de s'implanter.
- La zone d'activité UYa du Golven ne peut être considérée en continuité de l'agglomération, elle ne devrait pas accueillir de nouvelles constructions ;
- Les terrains de camping ne pouvant être créés ou étendus qu'en continuité des villages ou agglomérations, le secteur de Saint-Dervéec devra être supprimé et le secteur du CCAS ramené au périmètre actuel du camping ;
- Les quelques parcelles classées en zone U en bout de presqu'île de Tourony devront être reclassées en zone N ;
- La zone UC du bourg inclut quelques constructions au Sud du calvaire qui ne peuvent être considérées comme en réelle continuité du village. L'enveloppe urbaine devrait donc être arrêtée au niveau du calvaire ;
- La parcelle BK 211 devra être sortie de la zone UYc car elle représente une partie de la compensation prévue lors de la création de la zone Horsido.

L'association FAPPEL 22 émet les considérations suivantes :

- Grève rose : les maisons comprises jusqu'à la rue de Merlin et celles de la rue d'Arthur devraient être classées en zone N compte tenu des niveaux altimétriques, au regard des risques d'aléas submersion/inondations ;
- Poul Palud : quelle est la justification de l'enclave UCB au milieu des zones N et NL, alors que d'autres terrains bâtis situés à proximité et à l'Ouest du secteur UCB sont en zone N ?
- Crec'h Caouet : les parcelles 50, 51 et 54 sont classées en UCB alors que l'aspect naturel est évident, notamment pour la parcelle 51, partiellement classée en EBC. Idem pour la parcelle 49. La parcelle 104 est scindée en UCB et N et accueille un espace boisé qui devrait être classé en EBC ;

- Tourony : Toutes les parcelles situées au Nord de la RD 788 seraient à classer en zone N afin de maintenir le peu d'aspect naturel encore existant. Ainsi toute la zone UCB devrait disparaître afin de limiter les divisions de parcelles et les agrandissements par création d'annexes.
- Rue des cormorans, un zonage particulier devrait permettre de garder l'esprit architectural de l'existant.

CDPENAF – Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

Concernant la délimitation des quatre secteurs NT de taille et de capacité d'accueil limitées en zone naturelle, agricole ou forestière, émet :

- Un avis favorable à la délimitation des secteurs de "Tourony" et "Golven";
- Un avis favorable à la délimitation du secteur "CCAS", sous réserve que le périmètre se limite à la partie existante du camping et à la parcelle immédiatement au Sud de cette partie ;
- Un avis défavorable à la délimitation du secteur de "Saint-Dervéec" car le projet de PLU n'apporte aucune justification permettant d'expliquer le développement de ce secteur et que la délimitation proposée consomme de façon importante du foncier agricole.

Questions de la commission d'enquête

Dans le procès-verbal de synthèse, la commission d'enquête a interrogé la commune sur le caractère d'espace remarquable de certaines parcelles classées en NL au projet de PLU et qui ne font pas partie de la délimitation des espaces remarquables figurant dans le Porter à Connaissance des services de l'Etat.

Réponses de la Commune

En réponse aux demandes de modification du zonage formulées par les personnes publiques consultées, la commune de Trégastel apporte les éléments suivants :

- Certaines zones ND ont été classées en zones UC. Il s'agit d'erreurs matérielles qui seront rectifiées ;
- A la différence de la grève rose, la grève blanche n'a pas été impactée comme la grève rose et n'a pas été classifiée de zone à risque de submersion dans le DICRIM communal comme la Grève Rose ;
- La zone Nord de l'avenue d'Ys fait partie du domaine public communal et n'a pas vocation à être bâtie ;
- Il est inconcevable pour un développement économique raisonnable de la commune de geler les constructions sur la zone artisanale UYa du Golven. Il s'agit d'un espace urbanisé de densité significative ;
- La zone Horsido n'est pas un espace de développement commercial, il s'agit d'un secteur de diversité commerciale. L'avis du SCoT sera respecté sur ce point ;
- La zone NT de Saint Dervéec est supprimée ;
- La délimitation des espaces remarquables (NL) sera conforme à l'arrêté préfectoral de 1991 qui les définit pour la commune de Trégastel.

Appréciation de la commission d'enquête

Dans le tableau récapitulatif présenté supra, la commission d'enquête a formulé sa propre appréciation sur les demandes de modification du zonage formulées par le public. Certaines de ces appréciations sont confortées par les avis des organismes consultés, (CDPENAF, services de l'Etat...).

La commission retient que la Commune de Trégastel a décidé de supprimer la zone NT de Saint-Dervéec et de rétablir le zonage N et NL du POS dans le secteur Est de Tourony, ce qui est en accord avec sa propre appréciation.

La commission d'enquête demande à la Commune de prendre en considération les autres demandes de modifications formulées par les organismes consultés mais souhaite apporter sa propre appréciation sur les points suivants :

- *La zone UYA du Golven, seule zone artisanale de la commune qui est urbanisée et où sont installés les services techniques des communes de Trégastel et de Perros-Guirec ne peut plus être considérée comme une zone naturelle. La solution serait peut-être de lui donner un statut de STECAL ;*
- *La zone Horsido n'est effectivement pas un espace de développement commercial. De ce fait la parcelle BK 276 devrait pouvoir être classée en UC et les parcelles BK 211 (compensation zone humide), 265, 268 et 271 qui constituent une transition végétale avec le secteur de Golgon devront être classées en zone naturelle N ;*
- *Les zones de centralité du bourg et de Sainte Anne devraient figurer sur les documents graphiques.*

2.6.3. Les emplacements réservés : ER

Les emplacements suivants ont fait l'objet d'observations du public ou d'avis des organismes consultés

Emplacement réservé n°1 :

R31 et L37/c M. MONTEMBAULT et Mme PLATINEC :

- Trouvent dommage que les emplacements réservés n'aient pas été présentés lors de la réunion de Septembre dernier ;
- Considèrent que la vocation de cet emplacement est ambiguë (voirie et équipement) et ne correspond pas aux exigences précisées au L 151-41 du CU ;
- Considèrent que le motif de voirie ne se justifie plus ;
- Souhaite pouvoir conserver des possibilités d'extension de la maison existant sur le reste de la parcelle.

Emplacement réservé n°6 :

L 23 M. DAYOT ; conteste le projet de création d'un parking sur l'intégralité de la parcelle. Les propriétaires seraient partisans d'un retour au projet de parking élaboré en 2012 sur une partie de leur parcelle (environ 2 000 m²), conforme à l'usage qu'ils y tolèrent. Ils souhaitent que le solde de la parcelle soit en zone N.

Le plan de division de la parcelle 80 envisagé en 2012 est annexé au courrier.

Emplacement réservé n°9 :

DDTM : Un aménagement routier (ER n°9) est situé en fond de baie de Kerlavos en espaces remarquables. Seuls les aménagements légers peuvent être admis dans ces espaces.

Emplacement réservé n°10 :

R3 M. BREMOND DUQUESNE ; refuse la création d'un chemin piétonnier sur leur parcelle, pour la desserte de l'OAP 9.

Emplacement réservé n°12 :

La commune de PLeumeur Bodou demande de préciser dans le tableau que l'aménagement des abords et la création (de cette réserve) concernent non seulement le dolmen mis aussi l'allée couverte de Kerguntull.

Emplacement réservé n°13 :

R 29 M. LE COULS, L 50/g l'ASPT ? R33/b Mme PERROT ; ces trois auteurs interrogent sur la conformité de cet emplacement réservé vis à vis du PADD, du SCoT et de la Loi littoral, qui prévoient de préserver les zones agricoles, prévu pour y implanter des cirques ou un parking. Les cirques sont pour le moment accueillis au Coz Pors, ce parking est trop loin du centre Sainte Anne ou du marché Conseil Départemental 22 : le département émet un avis défavorable à la desserte de cet emplacement sur la RD11 qui peut être desservi sur des voies communales. Les marges de recul sur la RD 11 s'appliquent car située hors agglomération.

Emplacement réservé n°14 :

Le conseil Départemental 22 et l'ASPT ; relèvent une erreur dans le tableau : Cet emplacement doit être inscrit au bénéfice de la commune.

Emplacement réservé n° 17 :

R24/a, M. Mme LYS, L50/g l'ASPT, M21 M. NAPOLEONI ; évoquent cet emplacement réservé, pour s'interroger sur son maintien et son aménagement

Question de la commission d'enquête

Quelle est l'affectation précise de l'emplacement réservé N°13 et sous quelle forme ? L'exploitation agricole de cette parcelle pourrait-elle perdurer ?

Réponses de la Commune

ER n°1 : l'emplacement réservé sera réduit à celui existant au POS.

ER n°6 : s'agissant de la réduction de l'emplacement réservé la Commission étudiera cette possibilité. La Commune envisage de réduire l'emplacement réservé, qui serait conforme à la proposition du courrier.

ER n°10 : le chemin piéton, placé sur son accès à sa propriété (BK 143) sera retiré.

ER n°13 : il n'existe pas de zones humides répertoriées lors du dernier inventaire, sur cette parcelle. La mise en place du projet se fera en conformité avec la destination première de la parcelle aujourd'hui cultivée.

Le parking du Coz Pors n'est pas réservé aux cirques même si certains y sont installés l'été. La vocation de ces parkings et de desservir les équipements structurants tels que l'aquarium et le Forum ainsi que la zone commerciale et touristique du Coz Pors.

ER n°17 : l'emplacement réservé est maintenu pour la création d'un espace public. Aucun aménagement lourd ne pourra être réalisé à cet endroit classé en zone NL Les aménagements prévus seront doux.

Appréciation de la commission d'enquête

ER n°6 : la commission d'enquête s'est rendue sur place. La réduction de l'emplacement réservé proposée paraît satisfaisante par rapport aux besoins très ponctuels de parking dans ce secteur. Cette

réduction permettra de rendre à la parcelle bâtie voisine une superficie suffisante, à usage de jardin d'agrément ou pour y permettre une extension limitée de la maison préexistante.

ER n°10 : la création de ce cheminement piéton accompagnait la desserte piétonne de l'OAP n°9. L'analyse faite de cette opération (voir au chapitre 2.4.7. précédent) montre que la conception et la desserte de cette opération doivent faire l'objet d'une réflexion à plus long terme, la commission proposant de classer cette opération en 2AU. Dans ces conditions, la commission prend acte de la décision de la commune.

ER n°13 : la commission d'enquête est favorable à un usage limité à l'accueil de cirques et de leur clientèle, dans le respect du maintien de l'activité agricole, même dans le cas où celle-ci évoluerait en culture céréalière et sous réserve que l'organisation de l'accès soit clarifiée. La question de l'accès interpelle également les emplacements réservés n°14 et 5 voués aux aménagements de la route de Lannion.

2.6.4. Les espaces boisés classés : EBC

Observations du public

R14/b M.GOURDET, pour la parcelle BM 84 ; R32/b M. Mme DEMELIN, pour la parcelle A 384 ; L39/a et b Mmes PERENNES et BRIEND pour les parcelles BM7 et 84, contestent le classement de parcelles en espaces boisés classés parce qu'ils estiment que la végétation présente ne mérite pas le classement.

L39/a Mmes PERENNES et BRIEND craignent que ce classement ne fasse obstacle à la coupe des arbres malades ou qui deviennent dangereux.

L50 l'ASPT demande que soit précisé dans le règlement l'entretien possible de ces espaces et le choix des espèces (recommandées ou à éviter).

Avis des organismes consultés

Pour l'ASPT, le zonage des espaces boisés est convenable mais leur destination reste vague concernant l'entretien et le choix des espèces.

Pour la FAPEL, de nombreux espaces verts et boisements ne sont pas reportés et doivent être recensés en espaces boisés.

La Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites a donné un avis favorable à la demande de classement des espaces boisés classés dans le PLU.

Le Conseil Départemental 22 demande que Les espaces boisés classés soient définis avec un recul de 2 m par rapport à la limite du domaine public routier départemental.

Dans les zones de préemption, il considère que les espaces de landes ou semi-ouverts ne doivent pas être classés en EBC, mais en "Eléments de paysage" au titre de l'article L151-23 du CU.

Question de la commission d'enquête

Dans les zones EBC, un article du règlement ne pourrait-il pas permettre de faire respecter un entretien et le choix des essences à planter ?

Réponse de la Commune

Les espaces boisés classés ont fait l'objet d'un inventaire de la part de la DDTM et ont été validés en Commission des sites le 21 septembre 2016. Tout abattage relève d'une déclaration préalable. Leur entretien et la sélection des espèces seront assurés par l'obligation du dépôt d'une déclaration préalable de travaux pour toute action sur ces parcelles.

Appréciation de la commission d'enquête

Lors de ses différentes visites, la commission d'enquête a pu observer plusieurs des espaces boisés classés présents sur le territoire communal. Ces nombreux boisements font partie intégrante du paysage de la commune. Des éléments de caractérisation et leur rôle écologique sont précisés en pages 40 et 41 du rapport de présentation. Y sont notamment relevés 3 types de boisement : les bois de pins, les boisements sur friche agricole et les peupleraies.

Après visite des lieux, la commission considère que le boisement de pins présent sur la parcelle BM 84 justifie son classement en EBC et qu'il présente de plus quelques beaux sujets. Les arbres dangereux ou en mauvais état peuvent être abattus selon les modalités indiquées par la commune et le boisement entretenu.

D'une manière plus générale, la commission estime qu'elle ne peut revenir sur un inventaire établi après visite par la DDTM et approuvé par la Commission des sites et relève que le classement ne fait pas obstacle à l'entretien de ces boisements, ni à l'abattage des arbres morts, malades ou devenant dangereux.

2.6.5. Les éléments de paysage

2.6.5.1. Jardins et parcs et d'intérêt patrimonial

Observations du public

Plusieurs parcelles ont été signalées par le public comme faisant l'objet d'un classement injustifié à ce titre :

- L4 et L32 familles HERMEL, PRAT, SCLABI et LE GUEN, concernant les parcelles BD 246, 247, 248 et 249 ;
- L13 Mme BLIVET, concernant les parcelles BD 244 et 245 ;
- L16 M. GOURVIL, concernant la parcelle BK 97 ;
- L33/a M. Mme LE TACON concernant les parcelles BK 124, 217, 238 et 240 ;
- M19 Mme DIAGORN, concernant les parcelles BM 42 et 44 .

Question de la commission d'enquête

Un travail complémentaire est-il prévu sur les parcelles classées et parcs et jardins remarquables, afin d'ajuster la réalité de ce zonage à l'intérêt réel présenté par les parcelles concernées?

Réponse de la Commune

La commune s'en remet à l'avis de la commission d'enquête.

Appréciation de la commission d'enquête

Le rapport de présentation évoque, page 42, des plantations exotiques acclimatées, dont plusieurs espèces sont aujourd'hui très banales en Bretagne.

C'est la seule mention relevée qui pourrait avoir servi de base à cette identification des parcs et jardins d'intérêt patrimonial. La commune ne dispose pas d'un récapitulatif des parcelles concernées comportant l'identification des éléments ou plantations qui ont présidé au classement de ces parcelles.

La commission d'enquête a visité plusieurs des parcelles signalées par le public comme ayant fait l'objet d'un classement injustifié :

- *BD 246, 247, 248 et 249 (L4 et L32 familles HERMEL, PRAT, SCLABI et LE GUEN) : la commission s'étonne du classement de ces parcelles en parc et jardins remarquables, alors qu'il s'agit d'une prairie naturelle ayant repoussé sur une friche agricole. Ces terrains, totalement enclavés et cernés de constructions ne pourraient que difficilement retrouver un usage agricole. La commission considère que le classement est injustifié.*
- *BK 97 (L16 M. GOURVIL) : il s'agit d'un jardin très banal, constitué pour l'essentiel d'une pelouse bordée de haies taillées, sans aménagement ni plantations particulièrement qualitatives. Le classement paraît injustifié.*
- *BK 124, 217, 238 et 240 (L33/a M. Mme LE TACON) : après s'être rendue sur place, la commission considère que seul le jardin occupant la parcelle BK 124 en arrière du bâti situé sur la parcelle BK 123 mériterait un classement à ce titre.*

La commission relève que les parcelles classées en parcs et jardins d'intérêt patrimoniaux sont relativement nombreuses sur la commune. La visite de 9 parcelles a montré que le classement n'est pas toujours opportun.

Aussi, au regard de la lourdeur des contraintes que ce classement fait peser sur les parcelles concernées, au vu des doutes légitimes créés par les visites et les signalements faits, la commission recommande à la commune de vérifier le bien-fondé de ce classement pour toutes les parcelles concernées par ce tramage.

2.6.5.2. Haies classées

Observations du public

L10 M. LISSILOUR relève que le recensement détaillé des haies bocagères est incomplet.

R 34/a Mme LISSILOUR (parcelle BL 51); L37/e Mme LE PLATINEC (parcelle BH 91); M6 M. BOVETTI (Parcelle BL 148) s'opposent au classement de haies sur leur propriété, en raison de la présence d'une végétation peu qualitative.

R32/b M. Mme DEMELIN (parcelles A55 et 384) ; L37/a Mme LE PLATINEC (parcelle BD 247) signalent des haies classées qui sont aujourd'hui inexistantes.

L 18 M. DUMAINE (concernant les 100 derniers mètres de la route du Grannec); L38/b Mme LE PLATINEC (parcelle BH 80) signalent enfin des haies classées qui pourraient faire obstacle à un aménagement de voirie.

Avis des organismes consultés

Le Syndicat de Cohérence Territoriale du Trégor recommande que l'inventaire du bocage soit complété.

Pour la DDTM, l'inventaire bocager est incomplet, ainsi que le recensement des haies. Leur destruction devrait être soumise à déclaration préalable. Elles devraient être protégées par le règlement.

Questions de la commission d'enquête

Ce recensement n'a pas été complété avant l'ouverture de l'enquête publique. Comment va-t-il être intégré au dossier de PLU ?

Réponse de la Commune

L'inventaire du bocage a été finalisé début 2017, il devra être intégré au nouveau PLU par le biais d'une procédure de modification postérieure à son approbation.

Pour les haies mentionnées par le public, la commune sollicite l'avis de la commission.

Appréciation de la commission d'enquête

Le rapport de présentation précise, page 42, les différents types de talus plantés et de haies. Les haies ne sont pas classées seulement au regard de la présence d'arbres de haute tige, ou de la qualité des espèces végétales mais aussi au regard de leur rôle de brise vents, blocage de terres (terrains en pente, bords de cours d'eau, consolidation de talus ou de fossés), accueil de la faune, marquage de limites de propriété... Les haies relèvent donc d'un examen multicritères de la structuration du paysage bocager, même partiellement urbanisé, où elles ont un rôle à jouer.

La validité ou l'intérêt de classer telle ou telle haie sont donc difficiles à appréhender sur la base de la visite sur place de la commission d'enquête. Néanmoins, la commission d'enquête a étudié le cas de plusieurs des haies qui lui ont été signalées par le public :

- *Concernant plus particulièrement les haies signalées par M. DUMAINE en L18, en rive des 100 derniers mètres de la route du Grannec, la commission considère que ces haies, plantées sur les levées de pierre ou de terre, s'intègrent bien dans le paysage, tout en protégeant les propriétés riveraines du regard des promeneurs. De plus, la commune dit n'avoir aucun projet d'élargissement de cette voie. La commission considère donc que le classement de ces haies lui semble justifié.*
- *Concernant plus particulièrement la haie signalée par Mme LE PLATINEC en L38/b, située en rive d'une parcelle (BH 80) sur laquelle elle souhaite pouvoir créer un petit lotissement, la commune, interrogée par la commission d'enquête, considère que le classement de cette haie pourrait ne pas faire obstacle à la création de quelques accès. La commune invite Mme LE PLATINEC à venir lui présenter son projet afin de confirmer cette hypothèse.*

La commission recommande à la commune de compléter et d'approfondir son inventaire bocager, et de procéder à sa validation dans les meilleurs délais, ce qui va dans le sens des demandes des services de l'état et du Syndicat du SCoT. La commune pourrait alors procéder à sa validation par voie de modification de son PLU.

2.6.5.3. Arbres remarquables

Observations du public

R30 M. Mme BUSA ; ne comprennent pas que les deux beaux arbres de 150 ans, de 2 m de diamètre sur les parcelles ne sont pas répertoriés comme remarquables et s'inquiètent du coût qui pourrait leur être imputé pour les abattre si besoin.

Réponse de la Commune

Les deux arbres n'ont pas fait l'objet d'une distinction lors de la visite de la DDTM qui a répertorié les espaces boisés classés. Le coût d'abattage et sa prise en charge seront envisagés lors de la réalisation de l'OAP n°2.

Appréciation de la commission d'enquête

La commission s'étonne de l'absence d'arbres remarquables classés sur le territoire communal. Elle recommande à la commune de profiter du complément à réaliser sur l'inventaire bocager pour effectuer éventuellement ce recensement.

2.6.5.4. Les chaos

Observations du public

L50/b ASPT : la définition des chaos n'est pas la même dans le rapport de présentation et dans le règlement littéral. Le PLU devrait tenir compte des chaos les plus remarquables inscrits au patrimoine. L'association demande que les constructions ne puissent être implantées à moins de 5 m des chaos.

Avis des organismes consultés

L'ASPT demande que les constructions ne puissent être implantées à moins de 5 m des chaos. L'association a constaté que 17 permis auraient été accordés sur des parcelles contenant des chaos. 201 parcelles contenant des chaos ont été répertoriées par l'association, qui demande à ce qu'ils soient mieux protégés, et qui fournit un plan de repérage. L'association souhaite la révision de la définition inscrite dans le règlement (1 m de hauteur au lieu de 2).

Réponse de la commune

La définition retenue sera celle du règlement, celle de la notice de présentation sera rectifiée. Les chaos qui sont inscrits seront préservés au moment de l'urbanisation.

Appréciation de la commission d'enquête

Concernant les chaos, la commission adhère à la définition de la commune, qui aboutit à une identification des chaos les plus importants qui restent donc "exceptionnels" dans le paysage. La règle de distance de 2 m à compter de l'affleurement lui paraît satisfaisante.

2.6.5.5 Les éléments de patrimoine bâti

Observations du public

L24 M. DE VARINE ; propriétaire du Moulin de Guidern, en ruine (sans toiture) dont la démolition est interdite, voudrait avoir l'assurance que le règlement de zone permettra bien de modifier le bâtiment, de réaliser une extension modérée pour y créer un logement

L 37/e Mme LE PLATINEC ; sa parcelle BH 91 est pastillée « démolition interdite ». Elle demande si cela concerne le puits ou la longère. Si c'est le puits, la pastille est à repositionner.

Question de la commission d'enquête

A quoi correspond dans la légende le rond avec losange intérieur « démolition interdite » ?

Réponse de la commune

Cette définition permettra de protéger le petit patrimoine existant. Il est caractérisé sur les plans graphiques par l'interdiction de démolir.

Appréciation de la commission d'enquête

Interrogée par la commission d'enquête, la commune confirme que c'est le puits qui fait l'objet du pastillage sur la parcelle BH 91. Concernant la propriété de M. de Varine, la commission d'enquête prend acte de la décision de la commune d'étudier le problème, qui pourrait passer par l'identification du moulin comme bâti pouvant changer d'affectation.

D'une manière plus générale, la commission prend acte du fait que la commune n'a pas identifié, pendant les études du PLU, de bâtiments à préserver dans l'espace agricole, susceptibles de changer d'affectation.

La commission regrette que les éléments de bâti figurant aux plans Patrimoine et risques ne fassent pas l'objet d'un recensement exhaustif, alors que la valorisation et la préservation de ce patrimoine sont l'un des objectifs prioritaire du PADD de la commune.

La commission d'enquête recommande de compléter les documents du PLU par la liste du patrimoine identifié sous le pastillage « démolition interdite » figurant aux plans Patrimoine et risques.

2.7. LES ANNEXES DU PLU

Les annexes au PLU comprennent un ensemble de documents issus de multiples sources, dont la liste figurant au sommaire n'est pas exhaustive.

Observations du public

R32/b et c M. Mme DEMELIN, sur les parcelles A55 et A 384, , A849et A897, à Bringuillier, L 17 et L 42 M. DUMAINE et L50/e l'ASPT, sur les parcelles A96 et 97 à Granec ; demandent la rectification des tracés de chemin et/ou de la SPPL.

L51/h La FAPEL s'interroge par ailleurs sur la réalisation de la continuité de la SPPL dans les secteurs de Ker Caouet, Greve rose, Ste Anne.

L50/e ASPT : Dans la zone AU de Kerlavos, il existe des restes d'allées couvertes.

Avis des organismes consultés

La DDTM relève notamment que :

- Les bassins et ouvrages d'eaux pluviales existants et projetés devraient apparaître sur les plans de zonage ;
- Le schéma des réseaux d'eau potable devra figurer dans les annexes, conformément code de l'urbanisme ;
- Le zonage d'assainissement eaux usées n'est pas présenté. Sa compatibilité avec le PLU ne peut pas être vérifiée et sa révision éventuelle n'est pas mentionnée ;
- Le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales a été validé le 19 mai 2015. Il n'est pas pris en compte dans les différentes pièces du PLU ;
- L'annexe des servitudes devra être re-codifiée et mise à jour concernant la servitude PT2. Le plan devra être complété afin de faire apparaître toutes les servitudes à une échelle lisible.

Le Conservatoire du littoral relève que sur le document intitulé « espaces naturels et documents d'urbanisme » émis par le conseil général des Côtes d'Armor, daté de septembre 2012, dans lequel figure, en page 4 la cartographie dont il est question : la carte portée en annexe est peu précise et peut entraîner des erreurs d'interprétation.

La MRAe : constate qu'il manque la représentation de certaines servitudes, notamment relatives au patrimoine.

Pour le Syndicat Mixte de Cohérence Territoriale du Trégor, les zones humides répertoriées dans les annexes ne figurent pas dans le dossier, le nom de l'auteur de cet inventaire n'est pas mentionné.

Questions de la commission d'enquête

Schéma Directeur d'assainissement des Eaux Pluviales :

Manifestement ce schéma qui date de 2004 est obsolète car il prévoit des implantations de bassins tampons sur des parcelles déjà construites (Cf obs. M4). Quand sera-t-il révisé ?

Loi Barnier

La route départementale N°788 est classée à grande circulation, donc soumise pour ses parties hors agglomération aux articles L.111-6 à L.111-10 du CU, issus de la loi Barnier de 1995. Pourquoi ne retrouve-t-on pas d'annexe graphique situant les zones impactées par ces marges de recul ?

Réponses de la Commune

- Le tracé de la SPPL sera conforme à l'arrêté de 1989 ;
- Le Conseil départemental examinera la requête (R32/c) et modifiera en fonction de son analyse le tracé proposé afin que l'annexe portant sur le PIDR soit modifié ;
- Le schéma directeur des eaux pluviales sera revu à partir de 2018. La DDTM a validé le 19 mai 2015 le schéma directeur élaboré en 2004 ;
- Le zonage EU sera élaboré par Lannion Trégor Communauté ;
- Les restes d'allées couvertes dans la zone de Kerlavos n'ont pas été identifiés comme zone archéologique ;
- Le cabinet Prigent reprendra les marges de recul de la loi Barnier.

Appréciation d'ensemble de la commission d'enquête sur les annexes au PLU

La commission prend note des réponses de la commune et retient qu'elle engagera la révision de son schéma directeur des eaux pluviales, ce qui permettra de l'adapter au projet de PLU. La commission recommande à la commune d'engager cette révision dans les meilleurs délais.

La commission d'enquête recommande également de clarifier le dossier Annexes en le réorganisant, le reclassant et en revoyant son sommaire.

3. CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

La commission d'enquête, désignée pour conduire l'enquête publique portant sur le projet de révision générale du Plan d'Occupation des Sols de la commune de Trégastel en Plan Local d'Urbanisme, qui s'est déroulée du 16 janvier 2017 au 20 février 2017;

Après avoir :

- pris connaissance du dossier d'enquête mis à la disposition du public, des avis des personnes publiques associées à l'élaboration du PLU, de la CDPENAF de la CDNPS et de la MRAe,
- procédé à des visites du territoire communal,
- tenu 5 séances de permanence et reçu environ 120 personnes,
- analysé chacune des 111 observations relatives au projet de PLU,
- entendu M. le Maire et M. l'adjoint à l'urbanisme,
- pris connaissance des mémoires en réponse de la commune au Procès-Verbal de Synthèse et aux questions de la commission d'enquête.

Estime :

- que le public a été correctement informé de l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de PLU de la commune de Trégastel,
- que les documents mis à la disposition des visiteurs pendant 36 jours consécutifs à la mairie de Trégastel, notamment le Rapport de Présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les plans de zonage affichés dans la salle d'enquête et le Règlement Littéral, ont permis aux personnes intéressées de prendre connaissance du projet de PLU, par ailleurs consultable sur le site Internet de la commune,
- que les avis des Personnes Publiques mis à la disposition du public ont permis de renseigner la population sur l'évolution possible du projet de PLU.

Emet les conclusions suivantes :

La commission considère que le rapport de présentation établit un diagnostic correct de la commune de Trégastel. L'analyse de son patrimoine naturel, assez exceptionnel du fait de son littoral très découpé parsemé de chaos de granit rose et de la présence du site remarquable de la Vallée des Traouïero pourrait cependant être complétée, selon les recommandations formulées par la MRAe.

La commission relève que l'analyse paysagère qui figure au chapitre 3 de ce rapport de présentation est de qualité et permet de bien appréhender les 12 ambiances paysagères recensées sur le territoire communal.

Le diagnostic socio-économique reste assez succinct mais permet de mesurer l'évolution de cette commune littorale à la fois touristique et résidentielle, où le taux de résidences secondaires est assez élevé (48, 6%), mais qui voit cependant sa population augmenter régulièrement et où près de 60% des habitants sont actifs.

A partir de cette analyse, la municipalité a défini des objectifs et des priorités, rassemblés dans son PADD - Projet d'Aménagement et de Développement Durables (Préserver, Identifier, Développer, Equiper et rapprocher) qui sont certes classiques dans leurs intitulés mais qui déclinent des actions concrètes à mettre en œuvre.

La commission retient que la commune s'est basée sur les moyennes de construction de logements des vingt-cinq dernières années, qui ont suffi à maintenir sa population, pour évaluer ses besoins à 480 logements pour la période 2015-2030. Ce chiffre prend en compte le fait que près de 50 % des constructions sont des résidences secondaires.

Concernant les secteurs d'OAP, la commission constate, à l'instar des services de l'Etat, que les 5 secteurs d'OAP classés en zone d'urbanisation future AU, comportent un échéancier prévisionnel de l'urbanisation de ces zones AU qui n'est qu'indicatif puisque l'intégralité de ces zones sont immédiatement constructibles dans la mesure où elles sont réglementées. Ceci ne respecte pas les prescriptions du SCoT qui dispose que les PLU, afin de maîtriser et de planifier le développement communal, comportent moins de zones 1AU que de zones 2AU constructibles à long terme.

Par ailleurs, la commission d'enquête considère que l'ensemble de leurs superficies (15,93 ha) est beaucoup trop important au regard, d'une part des disponibilités en terrains vierges de construction mobilisables en zone UC dans des dents creuses (11,1 ha) ou en densification (10,7 ha) et des 4 OAP situées dans les zones U, immédiatement urbanisables (2ha) et, d'autre part, au regard de l'objectif fixé par le PADD de construction de 480 logements en 15 ans que la commission d'enquête ne remet pas en cause.

En conséquence, la commission d'enquête demande que l'OAP n°2 de Kerlavos soit scindée en deux parties dans le sens Nord/Sud avec $\frac{1}{3}$ au Nord de la zone en continuité de l'urbanisation de Sainte Anne qui serait classée en zone 1AU et $\frac{2}{3}$ au Sud de la zone classée en zone 2AU.

De plus, la commission d'enquête demande de classer aussi la zone de l'OAP n°9 de Golgon en zone 2AU car ce secteur paraît le plus difficile à aménager à court terme eu égard aux difficultés d'aménagement et de desserte. Ce qui permettra d'aboutir à une majorité de superficies classées en zone 2AU pour l'ensemble des OAP. Ces deux demandes feront l'objet d'une **réserve**.

S'agissant de la définition de la hauteur des futures constructions, la commission d'enquête a entendu les préoccupations des futurs riverains de ces secteurs d'OAP qui ont soulevé un problème d'intégration et de densité dans certains quartiers où coexistent plusieurs types de constructions. Elle propose de conserver les hauteurs maximum de construction de 7 m à l'égout du toit et de 11 m au faîtage, inscrites dans le projet de règlement de la zone AU, afin de diversifier les formes de bâti, mais aussi de pouvoir envisager la réalisation de petits collectifs dans le cadre de la construction des 72 logements à prix maîtrisé prévus dans ces OAP.

Cependant, la commission d'enquête recommande à la commune d'établir des schémas d'aménagement qui prennent en compte le tissu urbain environnant et de faire appel à un architecte conseil qui interviendrait lors de l'instruction des permis de construire.

La commission d'enquête constate que le projet de plan de zonage du PLU respecte les corridors écologiques identifiés dans le rapport de présentation (trame verte et bleue) et les 3 coupures d'urbanisation prévues par la Loi littoral et inscrites dans le SCoT du Trégor. Il conviendrait toutefois de faire figurer ces trois coupures d'urbanisation sur les documents graphiques.

La commission relève que les zones N et Aa peuvent correspondre à des zones d'habitat diffus situées dans ces coupures d'urbanisation et identifiées comme étant des corridors écologiques (anciennes zones UD du POS). De ce fait, le tableau des superficies, présenté page 135 du rapport de présentation, qui fait apparaître une augmentation vertueuse de 95 ha de zones naturelles et de 15 hectares de zones agricoles est à relativiser. Ce d'autant que 48 autorisations d'urbanisme ont été accordées dans ces secteurs en 2016 et 2017, en contradiction avec les objectifs du PADD débattus en mai 2016.

Malgré tout, la commission constate une augmentation significative et positive des espaces naturels protégés et des espaces remarquables (NL) et une réduction très importante des zones à urbaniser AU qui sont réduites de 85,9 ha à 15,93 ha. L'objectif de passer d'une consommation d'espace de 2,65 ha par an à 1,13 ha semble facilement atteignable au regard des disponibilités foncières existant dans les zones U.

La commission a remarqué que le recensement des différents éléments de patrimoine protégés au titre des paysages (L.151-19 du code de l'urbanisme), répertorié sur les plans de zonages (haies, talus, jardins et parcs d'intérêt patrimonial, petit patrimoine) est soit incomplet, soit injustifié. Elle recommande une mise à jour de ces inventaires et retient que la commune s'est engagée à les intégrer au nouveau PLU par le biais d'une procédure de modification.

Concernant le règlement, le projet de PLU intègre la suppression du COS, imposée par la Loi ALUR, ce qui aura pour conséquence d'augmenter de façon significative les possibilités de construction, en particulier sur des parcelles plus petites. Cette densification est souhaitable et inévitable si l'on veut maintenir la population de la commune sans consommer d'espace mais elle doit être maîtrisée car elle risque d'avoir un impact important sur le paysage urbain, les relations de voisinage, la circulation, les réseaux d'eau et d'assainissement..... C'est pourquoi la commission recommande à la commune d'encadrer cette densification par l'introduction de coefficients d'emprise au sol ou d'espaces libres et plantations, différenciés en fonction des zones.

La commission estime que la possibilité donnée de construire sur des parcelles de surface plus petite aura pour conséquence positive la modération des coûts du foncier, ce qui permettra à quelques jeunes ménages de s'installer à Trégastel. Cependant, cet effet restera limité car la proportion de résidences secondaires (48%) reste stable depuis plusieurs décennies.

Afin d'atteindre son objectif de mixité sociale inscrit dans le PADD, la commune a choisi de définir des secteurs d'OAP et de rester sous maîtrise d'ouvrage publique ou semi publique avec la SEM de Lannion Trégor Communauté pour la réalisation de ces OAP. Ce montage lui permettra de décider du nombre de logements sociaux sur la zone et de négocier au mieux des logements à prix modérés.

La commission propose de maintenir les hauteurs de 7 m à l'égout du toit et de 11 m au faîtage, inscrites dans le règlement des zones UC et AU, qui correspondent au bâti traditionnel de la commune et qui permettent la réalisation de petits collectifs. Elle note que suite à l'enquête publique la Commune envisage la création de sous-secteurs pour certains quartiers tels que Golgon.

La commission estime que le projet de PLU, dans son ensemble, respecte les dispositions de la Loi Littoral car il classe en espaces remarquables (NL) au minimum l'ensemble des terrains recensés dans l'arrêté préfectoral de 1991 et en zone agricole ou naturelle les trois coupures d'urbanisation. Les zones d'extension urbaines sont situées dans la continuité des agglomérations du Bourg et de Sainte Anne.

En ce qui concerne l'extension limitée de l'urbanisation, le projet pourrait être amélioré en:

- Hiérarchisant les zones d'urbanisation future de façon à créer des zones 2 AU et 1 AU, les zones 1AU étant localisées en priorité dans l'enveloppe urbaine puis en continuité de l'urbanisation existante ;
- Diminuant les possibilités d'extension des constructions en zone N et A (**réserve** de la commission d'enquête, voir chapitre 2.5) ;
- Instaurant un coefficient d'emprise au sol ou un minimum d'espaces libres et plantations ;
- En supprimant la zone NT de Saint-Dervéec.

En synthèse la commission d'enquête estime que le projet de PLU de la commune de Trégastel répond bien aux objectifs d'équilibre entre le renouvellement urbain, l'utilisation économe de l'espace, la sauvegarde du patrimoine remarquable, la protection des sites naturels et littoraux, la mixité sociale dans l'habitat, définis dans les principes généraux du code de l'urbanisme et **émet un avis favorable au projet assorti de deux réserves, à savoir :**

1. Création de zones 2AU sur les 2/3 Sud du secteur de Kerlavos (OAP n°2) et la totalité du secteur n°9 de Golgon et classement en 1AU des autres secteurs d'OAP classés actuellement en AU.
2. En zones N et A, limiter l'emprise au sol des extensions à 30 % des constructions existantes, avec un minimum de 30 m² et un maximum d'emprise au sol totale de 200 m², sans pouvoir amener à la création d'un nouveau logement.

En outre la commission d'enquête formule les recommandations suivantes :

- Valoriser au mieux le potentiel d'urbanisation identifié à l'intérieur des zones déjà urbanisées ;
- Encadrer la densification des secteurs urbains par l'introduction de coefficients d'emprise au sol ou d'espaces libres et plantations, différenciés en fonction des zones ;
- Supprimer la zone NT de Saint Dervéec ;

- Réaliser un inventaire complémentaire et actualisé des parcs, jardins, arbres remarquables, haies et petit patrimoine ;
- Réviser le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales dans les meilleurs délais car celui qui figure dans les annexes date de 2004 et est obsolète ;
- Prendre en considération les avis et appréciations formulées par la commission d'enquête sur les demandes individuelles formulées au chapitre 2 ;
- Prendre en considération les avis des personnes publiques consultées ;
- Améliorer les documents graphiques (rectification des erreurs matérielles, compilations des plans, report des zones humides sur le plan de zonage...);
- Consolider le dispositif de suivi du projet de PLU, en élaborant un tableau de bord comportant des indicateurs de suivi de la mise en œuvre du projet de PLU dans la perspective d'évaluer, au fil de l'eau, l'atteinte des objectifs définis par le PADD.

Fait à Trégastel le 20 mars 2017

La commission d'enquête

Danielle FAYSSE



Catherine BLANCHARD



Didier DELAMARE

