

Département des Côtes d'Armor



# MODIFICATION n° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE PLESTIN-LES-GRÈVES

Note afférente à l'enquête  
publique

Août 2021





## SOMMAIRE

1. Les textes régissant l'enquête publique
2. L'enquête publique dans la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme
3. L'impact de l'enquête publique sur le projet
4. Composition du dossier soumis à enquête publique
5. Présentation synthétique du dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme

## 1/ LES TEXTES REGISSANT L'ENQUETE PUBLIQUE

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

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

### **Durée de l'enquête**

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

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

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

### **Organisation de l'enquête**

Art. R. 123-9

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Rapport et conclusions**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Copie du rapport et des conclusions est également adressée à la mairie de chacune des communes où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné

pour y être sans délai tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

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

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

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

1. Arrêté du président de Lannion-Trégor Communauté.
2. Élaboration du projet de modification.
3. Transmission du projet de création d'un secteur de taille et de capacité limitées (STECAL) à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) pour avis. Le 10 mars 2021, la CDPENAF a émis un avis favorable à la délimitation du STECAL tel que proposé dans le dossier de modification
4. Transmission du dossier à l'autorité environnementale pour examen au cas par cas : dispense d'évaluation environnementale par décision du 5 juillet 2021.
5. Notification du projet au préfet et autres personnes publiques associées et Transmission du dossier pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA). Ont ainsi été consultés : Sous-Préfet et services de l'Etat, Président du Conseil Régional, Président du Conseil Départemental, Syndicat mixte chargé du ScoT, autorités compétentes en matière d'organisation des transports urbains, Commune de Plestin-les-Grèves, Présidents des Chambres Consulaires. Le Préfet des Côtes d'Armor, le Département des Côtes d'Armor, la Région Bretagne, l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) et la Chambre du Commerce et de l'Industrie ont transmis un avis.
6. Enquête publique : par arrêté du président, le dossier fait l'objet d'une enquête publique d'une durée d'un mois. L'avis de l'autorité environnementale et les avis des PPA sont joints au dossier d'enquête publique.
7. A l'issue de l'obtention du rapport du Commissaire-Enquêteur, la modification est soumise à l'avis du conseil municipal de Plestin-les-Grèves puis approuvée par délibération de l'organe délibérant de Lannion-Trégor Communauté, après modifications éventuelles apportées au projet en fonction des avis des personnes publiques associées et du rapport du commissaire enquêteur.
8. La modification sera applicable dès l'accomplissement des mesures de publicité prévues par le Code de l'Urbanisme.
9. La totalité du dossier approuvé est transmis au Préfet, pour l'exercice du contrôle de légalité. Le Préfet dispose de deux mois pour exercer le contrôle de légalité et émettre d'éventuelles observations.

A noter que le dossier n'a pas fait l'objet d'une concertation préalable avec le public avant l'ouverture de l'enquête publique.

### 3/ L'IMPACT DE L'ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU

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

Cet examen entraînera potentiellement des modifications du projet afin :

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

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

### 4/ COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE

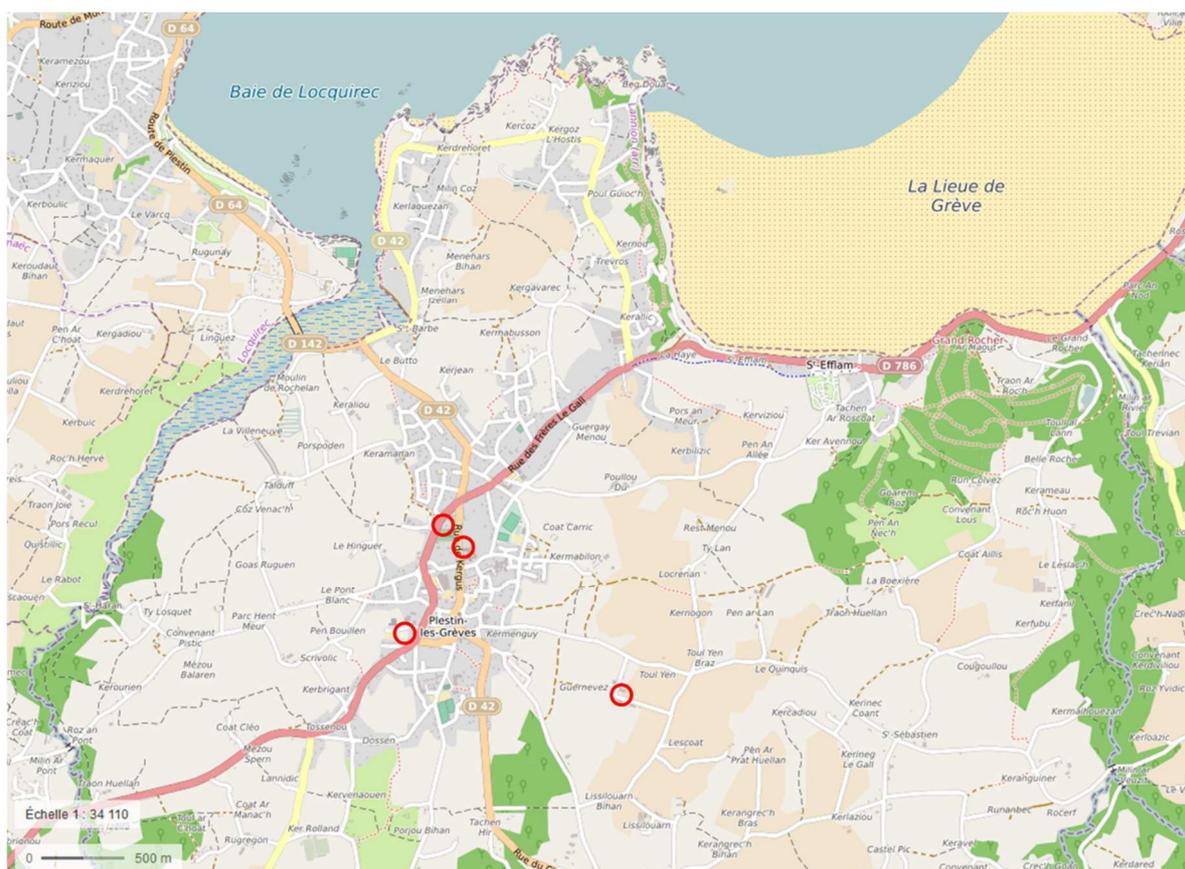
Le dossier soumis à enquête publique comporte le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de Plestin-les-Grèves, l'avis de l'autorité environnementale ainsi que les avis des Personnes Publiques Associées, les pièces administratives liées à la procédure et la présente note afférente à l'enquête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

1	Notice de Présentation	
2	Evolution des pièces du PLU	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Evolution du règlement graphique</li> <li>• Evolution du règlement écrit</li> </ul>
3	Avis	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers</li> <li>• Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Plestin-les-Grèves</li> <li>• Avis du Préfet des Côtes d'Armor</li> <li>• Avis du Département des Côtes d'Armor</li> <li>• Avis de la Région Bretagne</li> <li>• Avis de l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO)</li> <li>• Avis de la Chambre de Commerce et de l'Industrie des Côtes d'Armor</li> </ul>
4	Pièces administratives	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Arrêté du président de mise à l'enquête publique</li> </ul>
5	Note afférente à l'enquête publique	

## 5/ PRESENTATION SYNTHETIQUE DU DOSSIER DE MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE PLESTIN-LES-GREVES

Le PLU de Plestin-les-Grèves a été approuvé le 23 mars 2017 par Lannion-Trégor Communauté. Après plusieurs années d'application, Lannion-Trégor Communauté souhaite engager une modification afin d'améliorer ce document d'urbanisme et prendre en compte un certain nombre d'évolutions.

La présente modification impacte la partie graphique et littéral du règlement. Dans le détail, les différents objets de la modification sont les suivants :



Localisation des sites concernés par la procédure de modification (fond de plan Géoportail)

- Evolution du zonage de deux parcelles dans le secteur de Kerilly à proximité de l'espace culturel An Dour Meur: passage d'une zone urbaine d'équipement à une zone urbaine à vocation principale d'habitat.
- Modification du périmètre de centralité commerciale sur le secteur des 4 Chemins, afin de renforcer cette polarité commerciale.
- Modification du linéaire de protection des rez-de-chaussée commerciaux, visant à exclure une cellule commerciale et artisanale du dispositif rue de Kergus.
- Modification du règlement écrit relatif au changement de destination des locaux commerciaux.
- Evolution de l'article A11 relatif aux clôtures.
- Evolution des articles 6 et 7 des zones UA, UB, UC, UY, UL, UN, 1AU, 2AU, A, N relatifs à l'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives et des voies et emprises publiques pour prendre en compte le contexte d'insertion des projets et les enjeux de limitation de la consommation foncière.
- Création d'un secteur de taille et de capacité limitées pour la zone d'activité de Toul Yen afin de permettre l'extension des bâtiments d'activités existants implantés actuellement en zone agricole A au PLU.

Le dossier de modification comprend donc :

- la notice de présentation exposant les motifs de la modification, les caractéristiques des sites impactés, le contenu de la modification et une approche des incidences environnementales de la procédure vis-à-vis de la situation au PLU en vigueur,
- l'évolution du règlement écrit impacté par le projet de modification,
- l'évolution du règlement graphique,

## 5.1 EVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

### A) EVOLUTION DU ZONAGE DANS LE SECTEUR DE KERILLY

L'un des objets de la présente procédure de modification vise à revoir le règlement graphique d'un site localisé à proximité de l'espace culturel an Dour Meur, au sein de l'agglomération, afin de mieux prendre en compte le contexte urbain de ce site.

Lors de la révision du PLU en 2017, les parcelles AH600 et AH659 ont été classées en zone UE, zone qui correspond aux espaces urbanisés destinés à accueillir des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent difficilement s'intégrer dans la trame urbaine mixte du fait des nuisances qu'elles génèrent ou de leurs besoins spécifiques (secteur de Kerilly). Ces parcelles faisaient partie d'une zone à urbaniser à vocation principale d'habitation au POS précédent (zone 1NAc). Celle-ci a été urbanisée en grande partie pour accueillir l'espace culturel an Dour Meur et ses espaces de stationnement. Les espaces résiduels de la zone ont été classés en zone d'équipements UE. Seule une parcelle de cette zone, relativement à l'écart de la salle An Dour Meur et de son parking, a fait l'objet d'une zone urbaine à vocation mixte UAb sachant qu'elle bénéficiait d'une desserte satisfaisante.

Le classement des espaces résiduels en zone UE n'avait pas pour objectif de constituer une réserve foncière pour la construction de nouveaux équipements. Il s'agissait de constituer une zone tampon entre l'équipement culturel et ses parkings, potentiellement à la source de nuisances sonores, et les habitations voisines. Ainsi, dans le cadre de l'inventaire des dents creuses réalisé au moment de la révision du PLU, ces terrains n'ont pas été comptabilisés comme faisant partie du gisement disponible.



Extrait de l'inventaire des dents creuses : site concerné en rouge (source : PLU)

Les parcelles concernées par la procédure représentent une surface totale de 3663 m<sup>2</sup> et correspondent à un espace de jardin et de verger lié à l'ancienne ferme de Kerilly, identifiée comme élément du patrimoine civil non protégé au titre de Monuments Historiques mais qui mérite d'être conservé. Si le maintien d'une zone tampon se justifie sur la partie ouest de ces terrains, plus proche de l'espace culturel, la partie est en est relativement éloignée, les services techniques municipaux et le service départemental d'incendie et de secours (SDIS) ne générant pas de nuisances. De plus, cette partie est jouxte immédiatement la façade sud de l'habitation de l'ancienne ferme. Le zonage actuel classe ainsi l'habitation et son jardin directement attenant dans deux zones séparées. Par ailleurs, la partie ouest du site accueille un verger, qui présente un intérêt environnemental renforcé par la proximité de ruches

installées près des services techniques municipaux, destinées notamment à polliniser le verger conservatoire de la commune aménagé dans les espaces publics voisins de la vallée du Dour Meur. La préservation du verger existant sur la parcelle AH600 présente ainsi plusieurs intérêts : mise en valeur du patrimoine architectural de l'ancienne ferme de Kerilly, espace paysager tampon entre les équipements de l'espace culturel et les habitations voisines et participation à la préservation de la biodiversité.

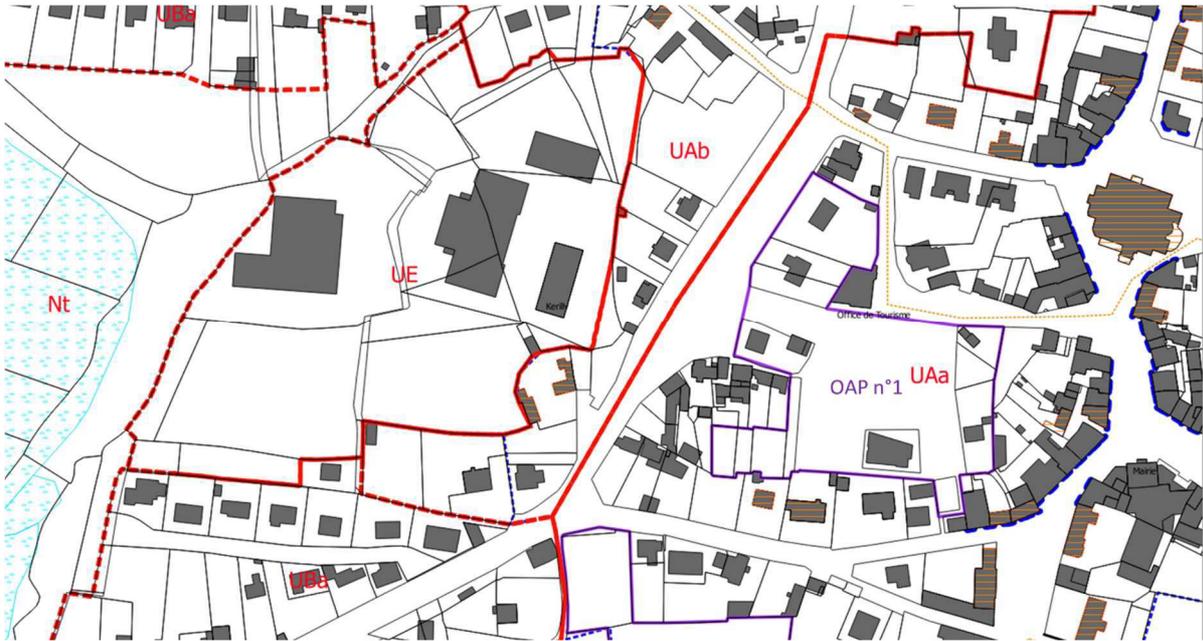
Afin de prendre en compte ces différents enjeux et d'améliorer la cohérence du zonage dans ce secteur, l'objet de la modification est donc d'intégrer les parcelles AH600 et AH569 dans la zone UAb voisine, tout en identifiant le verger comme espace paysager protégé au titre de l'article L151.23 CU afin de préserver ses différents rôles.

Ce projet est compatible avec les orientations du PADD, en particulier l'orientation 2.1. « Agir pour le maintien du patrimoine architectural et urbain de Plestin-les-Grèves » qui vise à préserver le patrimoine bâti particulier et « les caractéristiques paysagères, urbaines et architecturales traditionnelles du tissu historique du centre bourg et des hameaux, notamment par l'application d'un règlement adapté à chacune des entités urbaines et paysagères identifiées. »

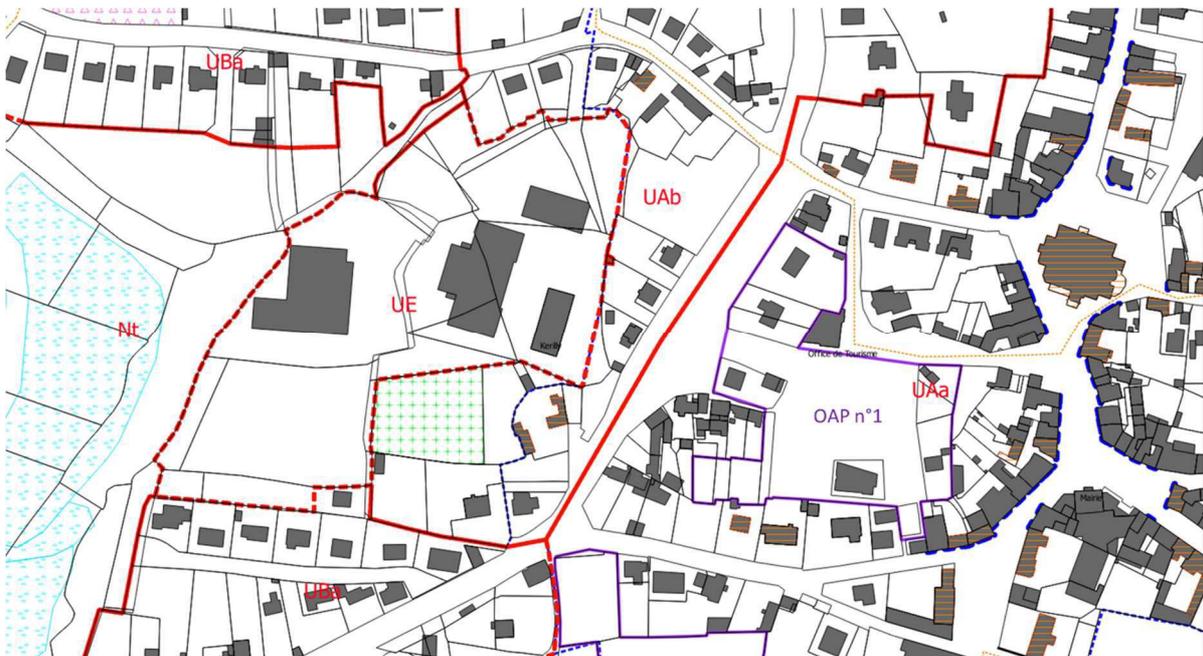


Environnement du site

Dans le cadre de la procédure de modification, la zone UE est ainsi réduite de 4663 m<sup>2</sup> au profit de la zone UAb au règlement graphique. Le verger, d'une surface de 2560 m<sup>2</sup>, est identifié comme espace paysager protégé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Aucune incidence n'a lieu sur les autres pièces du PLU.



Extrait du règlement graphique actuel



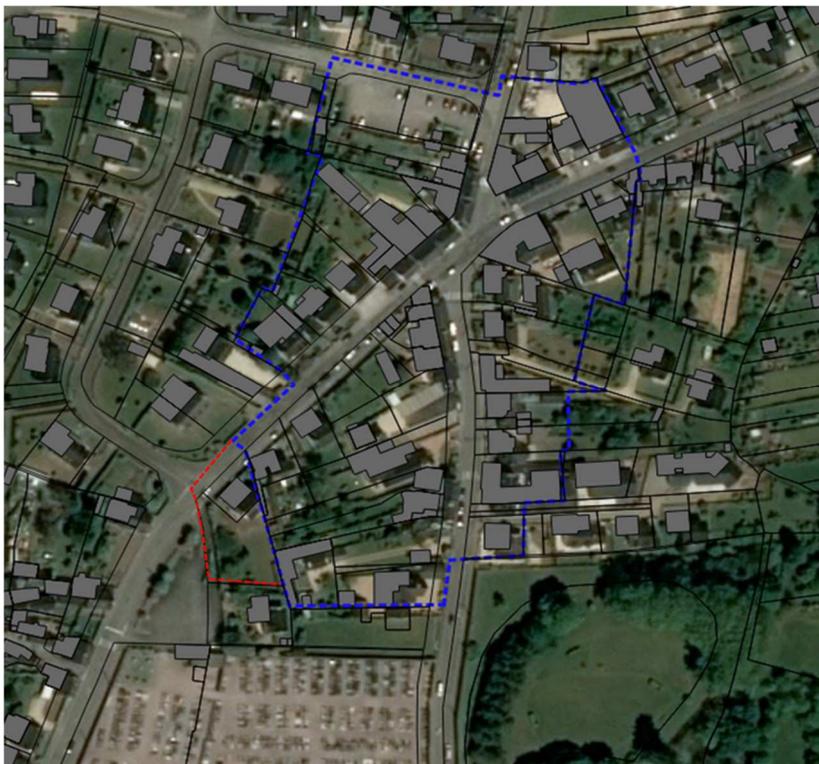
Extrait du règlement graphique futur

## B) EVOLUTION DU PERIMETRE DE CENTRALITE COMMERCIALE AUX QUATRE CHEMINS

Plestin-les-Grèves possède une offre commerciale relativement développée. Cette offre est répartie en trois pôles principaux : le centre-bourg, le carrefour des quatre chemins et la zone commerciale avenue des frères Le Gall.

A l'instar du centre-bourg, le carrefour des quatre chemins présente une typologie urbaine dense, organisée le long des voies et espaces publics. Le PLU considère que ce secteur constitue, avec le centre-ville, l'un des deux centres anciens de Plestin-les-Grèves. Il identifie ainsi, pour ces deux secteurs, un périmètre de centralité commerciale au sein duquel les nouveaux commerces de proximité doivent s'implanter afin de renforcer le dynamisme de ces pôles. Le périmètre des quatre chemins englobe actuellement une dizaine d'activités relevant du commerce de proximité, des services et de l'artisanat: bar, institut de beauté, coiffure, boulangerie, assurance, cabinet vétérinaire, école de conduite, etc. Il bénéficie d'une clientèle provenant des quartiers voisins et d'une circulation de transit.

L'un des objets de la procédure de modification du PLU vise à étendre de 1110 m<sup>2</sup> ce périmètre de centralité commerciale des quatre chemins en limite sud-ouest afin d'y englober deux parcelles bordant le parking du cimetière. En effet, cette extension permettrait de faire bénéficier aux futurs commerces éventuels implantés sur ces parcelles de la capacité de stationnement public préexistante à proximité immédiate, en plus du stationnement privé à prévoir, ainsi que d'une clientèle potentielle supplémentaire due à la fréquentation du cimetière voisin.



*Périmètre de centralité commerciale des quatre chemins (en bleu) et extension envisagée (en rouge)*

Jouxtant le périmètre de centralité commerciale actuel, cette extension reste cohérente et favorise l'implantation de nouveaux commerces pour contribuer à la vitalité du pôle commercial des quatre chemins.

Au règlement graphique, le projet de modification prévoit que le périmètre de centralité est étendu de 0,1 ha, correspondant aux parcelles AD474 et AD210. Aucune autre incidence n'a lieu sur le règlement graphique, ni sur les autres pièces du PLU.



Extrait du règlement graphique actuel



Extrait du règlement graphique futur

### C) EVOLUTION DU LINEAIRE DE PROTECTION DES REZ-DE-CHAUSSEE COMMERCIAUX

L'un des objectifs du PLU de Plestin-les-Grèves est de contribuer à la revitalisation du centre-bourg. Le PLU s'attache ainsi à maintenir les activités économiques existantes, notamment les commerces et services du centre-ville, pour favoriser le lien social et l'attractivité de la commune. L'une des traductions de cet objectif est l'interdiction du changement de destination de certaines surfaces de commerce ou d'artisanat à rez-de-chaussée sur rue dans les périmètres de centralité commerciale définis par le document d'urbanisme.

L'une des cellules commerciales concernée par cette interdiction est vacante depuis une dizaine d'années environ. La collectivité souhaite retirer l'identification de cette cellule commerciale au règlement graphique du PLU afin de permettre une transformation en logements. En effet, cette cellule commerciale et artisanale, située rue de Kergus, est positionnée en limite de la centralité commerciale, tandis que d'autres cellules commerciales mieux positionnées vis-à-vis du cœur de ville sont disponibles pour accueillir de nouvelles implantations. Elle n'a ainsi pas trouvé d'acquéreurs malgré sa mise en vente depuis 8 années. Sa vacance de longue durée impacte négativement l'image du bourg, tandis qu'une réaffectation possible à du logement permettrait au contraire de contribuer à l'apport d'une population supplémentaire au centre-ville.



*Cellule commerciale concernée*

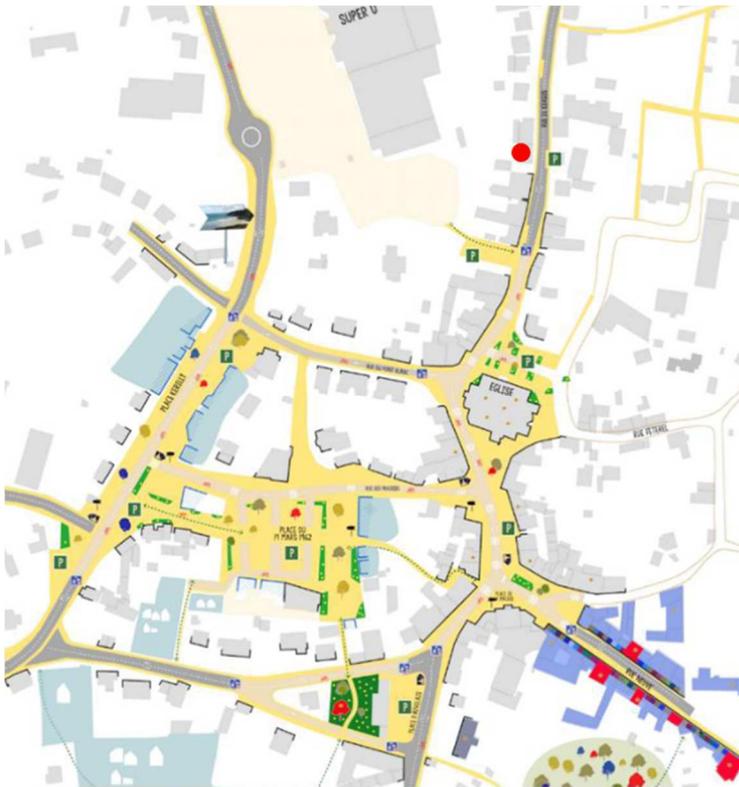
Depuis l'entrée en vigueur du PLU en 2017, la commune de Plestin-les-Grèves a lancé une étude de dynamisation de son centre-ville. Cette dernière a permis de définir un plan guide et un programme d'action.

Cette étude précise que « Le centre-ville dispose d'une offre commerciale importante et diversifiée mais souffrant d'un manque de visibilité par rapport aux flux de transit ainsi que de difficultés de fonctionnement (taille des locaux, vétusté, problèmes d'accessibilité, etc...). La vacance commerciale a commencé à miter le cœur de ville dégageant une image négative et trompeuse sur la dynamique économique du centre-ville. » La stratégie de dynamisation du centre-ville prévoit notamment d'étendre le cœur de ville vers l'ouest et de l'ouvrir ainsi sur la RD786 afin qu'il soit perceptible depuis cet axe important.



*Cœur commerçant du centre-ville place de la mairie, à 300 m du site*

L'ancien commerce ne figure pas parmi les sites d'intervention du projet de dynamisation. Bien qu'il soit proche d'autres cellules commerciales, il se situe à l'écart des espaces stratégiques retenues par la collectivité. Son retrait des linéaires commerciaux identifiés comme ne pouvant pas changer d'affectation est donc cohérent avec la démarche de dynamisation du centre-ville.



Localisation du linéaire concerné par la modification vis-à-vis du plan guide de dynamisation du centre-ville  
(source : TLPA, Onésime, SEMBreizh)

#### PASSER DANS UNE LOGIQUE DE PARCOURS

-  Liens piétons adaptés
-  Liens piétons à conforter et mieux signaler
-  Liaisons piétonnes à créer
-  Pistes cyclables à créer
-  Zones de partage à créer
-  Hiérarchiser les parkings du centre-ville
-  Signaler l'itinéraire de promenade et de découverte du centre-ville
-  Valoriser les points d'intérêts patrimoniaux

#### REQUALIFIER LES ESPACES PUBLICS

- PLACE DU 19 MARS**  
Traiter les limites, mettre en valeur les bâtiments, donner plus de place au piéton, réorganiser les stationnements
  - PLACE DE KERILLY**  
Pacifier la route départementale, créer des liens piétons et marquer l'entrée de ville via des espaces publics qualitatifs
  - PLACE DE L'EGLISE**  
Supprimer les murets et mettre en valeur le parvis de l'église via des aménagements très simples, réorganiser les stationnements
  - PLACE DE LA MAIRIE**  
Désenclaver l'espace public afin de donner plus de place au piéton et améliorer sa sécurité et son accessibilité
- Créer un éclairage public de qualité : pour des cheminements plus confortables et mettre en valeur les bâtiments

#### INTENSIFIER LA DYNAMIQUE DE CENTRE-VILLE AUTOUR DES PARCOURS ET DES ESPACES PUBLICS

-  Réhabiliter les maisons vacantes, requalification des façades
-  Implanter une nouvelle offre d'habitat mixte à Penker Izellan
-  Créer un nouveau village de services habité
-  Satisfaire une offre en restauration et hébergement
-  Restructurer et animer les abords des DIFAD
-  Valoriser les espaces de respiration dans la ville

#### TRANSFORMER LES ABORDS DE LA ROUTE DÉPARTEMENTALE

-  Développement maîtrisé de l'offre commerciale et de services
-  Reprise des espaces publics
-  Mutations morphologiques avec de nouveaux fronts bâtis
-  Tisser le lien entre le centre-ville et le littoral

#### FAIRE DU CENTRE-VILLE DE PLESTIN UNE DESTINATION

-  Marquer les entrées de ville
-  Créer un document graphique de l'itinéraire de découverte, pour communiquer
-  Renforcer l'attractivité du marché : une nouvelle organisation dans l'espace
-  Signaler les chemins de randonnée et les plages depuis le centre-ville
-  Communiquer sur le réseau associatif et sur l'événementiel

La modification porte uniquement sur le règlement graphique : le linéaire commercial identifié sur la parcelle AE228 est supprimé.



Extrait du règlement graphique actuel



Extrait du règlement graphique futur

## 5.2. EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT

### A) EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT RELATIF AU CHANGEMENT DE DESTINATION DES LOCAUX COMMERCIAUX

Comme exposé au §2.3, l'un des objectifs du PLU de Plestin-les-Grèves est de contribuer à la revitalisation du centre-bourg. Le PLU s'attache ainsi à maintenir les activités économiques existantes, notamment les commerces et services du centre-ville favorisant ainsi le lien social et l'attractivité de la commune. L'une des traductions de cet objectif est l'interdiction du changement de destination des surfaces de commerce ou d'artisanat à rez-de-chaussée sur rue dans les périmètres de centralité commerciale définis par le document d'urbanisme.

Afin d'accompagner les évolutions commerciales du centre-ville prévues par la stratégie de dynamisation du centre-ville (recentrage et extension à l'ouest), la collectivité souhaite revoir la rédaction de cette disposition réglementaire. Elle entend ainsi permettre le changement de destination de cellules commerciales dans certains cas, lorsqu'il n'est pas préjudiciable à la vitalité du centre-ville.

Le règlement de la zone UA, seule zone où l'implantation de commerces de proximité est autorisée (au sein du périmètre de centralité commerciale) est modifié afin d'intégrer une dérogation à l'interdiction de changement de destination des surfaces de commerce ou d'artisanat à rez-de-chaussée sur rue (ajout en jaune):

#### ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

*En bordure des linéaires de protection du commerce et de l'artisanat :*

- *Le changement de destination des surfaces de commerce ou d'artisanat à rez-de-chaussée sur rue est interdit, à l'exception de la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

**Des dérogations pourront être accordées dans le cas de :**

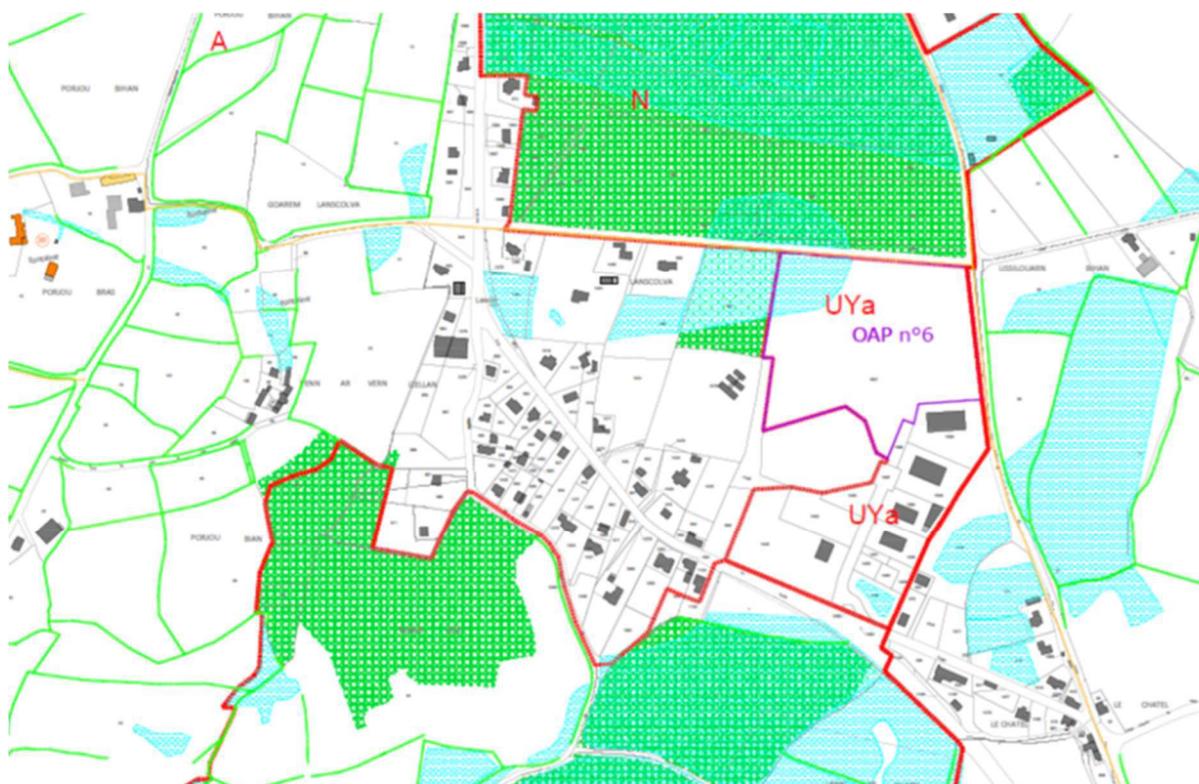
- **Locaux vacants depuis plus de 5 ans malgré une commercialisation au prix du marché**
- **Transfert d'un commerce situé en limite du périmètre de centralité et ne faisant pas partie d'un linéaire continu de plusieurs commerces vers une cellule commerciale plus proche du cœur de ville**

**Ces dérogations ne pourront être accordées que sous réserve de ne pas porter préjudice au dynamisme du centre-bourg.**

## B) MODIFICATION DE L'ARTICLE 11 DES ZONES AGRICOLES CONCERNANT LES CLOTURES

L'application du règlement depuis l'approbation du PLU a été l'occasion de relever une incohérence. En effet, le règlement n'a pas tenu compte du nombre important d'habitations situées en zones agricoles, issues de secteurs constructibles par le passé.

L'article 10 du règlement actuel des zones A n'autorise ainsi que des talus plantés ou des haies d'essences locales. Si ces dispositions garantissent une bonne intégration paysagère pour les habitations isolées dans l'espace rural, elles ne prennent pas en compte cet historique qui a conduit à l'aménagement de nouveaux quartiers en campagne. Elles reflètent mal l'aspect des clôtures déjà existantes dans ces quartiers semi-urbains, qui comportent aussi des murs et dispositifs à claire-voie.



Extrait du plan de zonage : des habitations nombreuses dans certaines zones agricoles illustrant une constructibilité passée



Exemples de clôtures observées au lieu-dit Lanscolvia

La collectivité souhaite donc faire évoluer le règlement pour une meilleure prise en compte du contexte paysager et urbain dans lequel s'inscriront les nouvelles clôtures.

L'essentiel des habitations présentes en zones agricoles A présente une configuration proche des zones UN qui couvrent les secteurs urbanisés situés sur la frange littorale, essentiellement sous forme d'habitat individuel. Le règlement du PLU vise notamment à y « Préserver le cadre paysager et environnemental ». Il est donc proposé de reprendre en zones agricoles les mêmes dispositions sur les clôtures pour les propriétés bâties que celles s'appliquant aux zones UN. Celles-ci permettent un choix plus large en clôtures que la situation actuelle, tout en garantissant l'intégration paysagère de ces clôtures depuis les espaces agricoles et naturels en prévoyant qu'en bordure des espaces libres paysagers, les clôtures seront constituées uniquement par des haies vives composées d'essences locales. Ces dispositions distinguent également des hauteurs admises différentes pour les limites sur voie et séparatives afin de prendre en compte les enjeux d'intimité entre voisins sans dévaluer l'espace public. Enfin, la reprise de ces dispositions UN permet d'assurer une cohérence des règles sur le territoire communal.

Dans le cadre de la procédure de modification, il est prévu que l'article 11 du règlement des zones A soit modifié ainsi:

**Règlement actuel :**

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

**Clôtures**

*Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.*

*Elles seront constituées soit :*

- *d'un talus planté d'essences locales en mélange (Cf. recommandations paysagères en annexe),*
- *d'une haie végétale d'essences locales en mélange d'une hauteur maximale de 2 mètres (Cf. recommandations paysagères en annexe).*

*Une hauteur différente peut être autorisée :*

- *pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.*
- *pour des motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.*

*A chaque fois qu'il sera possible, les talus boisés, les haies végétales et les murets traditionnels existants doivent être préservés.*

**Règlement futur :**

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

**Clôtures**

**a) Dispositions générales :**

*Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique. Seuls des percements ponctuels pourront être réalisés pour permettre l'aménagement d'un accès à une construction.*

*Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :*

- *en évitant la multiplicité des matériaux,*
- *en recherchant la simplicité des formes et des structures,*
- *en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.*

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc. doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Les clôtures éventuelles peuvent être constituées par :

- des haies composées d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe) doublées ou non d'un grillage non visible du domaine public,
- des murs en pierres ou en maçonnerie en harmonie avec les façades de la construction principale,
- des parois en bois, des grilles ou des barreaudages
- ou par des dispositifs associant ces différents éléments sous réserve d'aligner en hauteur les différents éléments (à l'exception éventuelle des piliers de portails).

Les plaques béton, les végétaux artificiels et les parpaings non enduits sont interdits.

En bordure des espaces libres paysagers, les clôtures seront constituées uniquement par des haies vives composées d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe) doublées éventuellement d'un grillage ou d'un treillis soudé de couleur foncée.

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

**b) En bordure des voies et des espaces publics :**

En bordure des emprises publiques, la hauteur maximale d'une clôture est de 1,50 mètre.

Des hauteurs plus importantes, sans toutefois dépasser 2 mètres et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Le long des voies concernées par le classement des infrastructures terrestres,
- En bordure des chemins piétonniers et en fond de parcelle lorsque celle-ci est située entre deux voies.

**c) En limite séparative :**

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.

**d) Dispositions spécifiques :**

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour le prolongement et la réfection de murs anciens en pierres en bon état de conservation qui pourront être réalisées dans les mêmes caractéristiques que la clôture d'origine.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au bureau et à l'artisanat, des dispositions différentes pourront être adoptées pour des raisons de sécurité.

---

**C) MODIFICATION DES ARTICLES 7 CONCERNANT L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DES LIMITES SEPARATIVES ET DE L'ARTICLE 6 CONCERNANT L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS VIS-A-VIS DES EMPRISES PUBLIQUES**

Un autre objet de la procédure de modification porte sur le règlement du PLU en vigueur, qu'il s'agit d'améliorer, en particulier pour prendre en compte les enjeux de limitation de la consommation foncière et faciliter la mise en œuvre du règlement dans le cadre de l'instruction des projets relevant du code de l'urbanisme.

Les articles 7 relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des zones comprenant de l'habitat (UA, UB, UN, AU, A et N) demandent un recul minimum de 3 m vis-à-vis des limites séparatives en cas de retrait. Or, la recherche de densité attendue pour limiter les extensions urbaines, via la division de terrains déjà bâtis ou l'aménagement de plus petits lots en lotissement notamment, impose des façades de lots plus réduites que ce qui a pu se pratiquer par le passé. Des règles de recul par rapport aux limites séparatives trop contraignantes peuvent ainsi limiter fortement la constructibilité de certains terrains. Un recul de 3m est par ailleurs très consommateur en terrain sans offrir suffisamment d'espace pour être réellement utile.

Par ailleurs, l'article 7 de la zone UC comprend une règle de recul différente des autres zones comprenant de l'habitat, en demandant un recul minimum de 1,90 m vis-à-vis des limites séparatives en cas de retrait. La collectivité souhaite prendre en compte les enjeux précités et améliorer la cohérence du règlement en étendant cette règle de 1,90 m en cas de retrait à l'ensemble des zones comprenant de l'habitat.

La modification vise donc à maintenir la possibilité de s'implanter en limite séparative mais à réduire à 1,90 m le recul demandé en cas de retrait vis-à-vis des limites séparatives pour les zones UA, UB, UN, 1AU, 2AU, A et N.

Par ailleurs, si l'article 6 du règlement des zones urbaines prévoit plusieurs cas de dérogation aux règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (selon la configuration de la parcelle, pour répondre à des objectifs d'orientation, d'ensoleillement, etc.), le règlement des zones agricoles et naturelles est très limitatif sur les possibilités de déroger au recul minimum de 5 m vis-à-vis des voies et emprises publiques. Or, ces règles, qui concernent principalement des extensions, ne permettent pas de prendre en compte l'environnement dans lequel il s'inscrit : habitations voisines plus proches de la voie, configuration parcellaire contraignante, élément végétal de qualité à préserver, enjeux patrimoniaux sur certaines façades, etc.

La collectivité souhaite donc revoir la rédaction des articles A6 et N6 pour y introduire certaines dérogations afin de faciliter les projets d'extension du bâti et d'annexes en campagne et leur permettre une bonne prise en compte des enjeux paysagers, patrimoniaux et environnementaux.

Enfin, il est proposé de revoir la rédaction de ces dérogations pour les zones éviter des erreurs d'interprétation concernant les extensions des constructions existantes, dont la règle actuelle manque de clarté. Les zones UA, UB, UC,UY, UL et UN sont concernées.

Dans le cadre du projet de modification, les articles UA7, UB7, UN7, 1AU7, 2AU7, A7 et N7 évoluent de la manière suivante afin de prendre en compte la réduction du recul admis vis-à-vis des limites séparatives, comme c'est déjà le cas pour la zone UC7 (suppressions raturées et ajouts surlignés):

**Articles UA7 - UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions s'implanteront au moins sur une des limites séparatives.

En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale à 1,90 mètres.

Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les annexes détachées de la construction principale s'implanteront sur la ou les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

Pour l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas les règles ci-dessus, les constructions pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante à condition de ne pas se rapprocher la limite séparative.

**Article UN7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions s'implanteront sur la ou les limites séparatives ou en retrait au moins égal à 1,90 mètres.

Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les annexes s'implanteront sur la ou les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

**Article 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions s'implanteront sur au moins une des limites séparatives.

En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale à 1,90 mètres.

Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les annexes détachées de la construction principale s'implanteront sur la ou les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

**Article 2AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions s'implanteront sur au moins une des limites séparatives. En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale à 1,90 mètres.

Les annexes détachées de la construction principale s'implanteront sur la ou les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

Pour l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas les règles ci-dessus, les constructions pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante à condition de ne pas se rapprocher de la limite séparative.

**ARTICLE A7/N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions s'implanteront soit :

- sur la ou les limites séparatives ;
- à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres minimum de 1,90 mètres.

Pour l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas les règles ci-dessus, les constructions pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante.

D'autre part, les articles A6 et N6 sont modifiés pour y introduire des dérogations aux règles d'implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (ajouts surlignés). Les ajouts reprennent en partie les dérogations existantes pour d'autres zones du PLU. La rédaction des articles 6 des zones UA, UB, UN, 1AU, 2AU, A, N relative aux dérogations est également clarifiée pour ce qui relève de l'extension des constructions existantes :

## **Articles A6/N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions s'implanteront soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait minimum de 5 mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- 1) pour tenir compte de la configuration de la parcelle (forme, topographie, accessibilité),
- 2) pour répondre à des objectifs d'orientation, d'ensoleillement...
- 3) pour assurer la préservation d'une haie ou d'un boisement existant
- 4) pour éviter une extension sur une façade présentant un intérêt patrimonial
- 5) pour prendre en compte un environnement bâti présentant des implantations différentes
- 6) pour les extensions des constructions existantes

Ces implantations différentes ne pourront être autorisées que si une bonne insertion paysagère et des conditions de sécurité routière satisfaisantes sont assurées.

~~Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante, à condition ne pas se rapprocher de l'emprise des voies et emprises publiques. Toutefois, cette possibilité ne saurait être admise dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).~~

A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

Pour l'installation d'éoliennes, le recul minimum entre le pied du mat et l'alignement de la voie ou de l'emprise publique est égal à la hauteur « mat +pale ».

## **Articles UA/UB/UC/UY/UL/UN6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (extrait)**

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante, ~~à condition ne pas se rapprocher de l'emprise des voies et emprises publiques.~~ si une bonne insertion paysagère et des conditions de sécurité routière satisfaisantes sont assurées.

### 5.3. CREATION D'UN SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE LIMITEES A TOUL YEN

L'un des objets de la modification du PLU vise à créer un secteur de taille et de capacité limitées (STECAL) à Toul Yen afin de permettre l'extension limitée des bâtiments d'activité existants.

Toul Yen est une zone d'activités communale créée dans les années 1970 à proximité de l'agglomération. Elle a accueilli jusqu'à sept entreprises et compte encore 4 entreprises en activité. Ces entreprises participent à l'économie locale.

Dans le cadre de la dernière révision du PLU, le site d'activités de Toul Yen a été considéré comme étant terminé, même si l'ensemble des lots n'avait pas été bâti, et n'a ainsi pas fait l'objet d'un zonage spécifique. Du fait de son environnement en zone agricole, il a été classé en zone agricole. Or, cette zone ne permet pas les extensions de bâtiments d'activités non agricoles. L'enjeu du maintien de possibilités de développement pour les bâtiments d'activités de cette zone n'avait ainsi pas pu être pris en compte. Or, cet enjeu est cohérent avec les dispositions du schéma de cohérence du Trégor comme avec celles du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU :

Le nouveau SCOT du Trégor exécutoire depuis le 20 juillet 2020 identifie explicitement Toul Yen comme « espace ancien qui n'a plus vocation à accueillir de nouveaux bâtiments ». Toutefois, son document d'orientations et d'objectifs prévoit que « Les documents d'urbanisme locaux permettent la transformation, la mutation ou l'extension limitée :

- de bâtiments d'activités situés à l'intérieur des espaces d'activités anciens qui n'ont plus vocation à se développer, tels qu'identifiés sur le document graphique n°9 ;
- de bâtiments d'activités isolés dans des espaces naturels et agricoles, qu'ils identifient. »

Le PLU de Plestin les Grèves peut donc permettre l'extension limitée des bâtiments existants.

De plus, le projet de création d'un STECAL à Toul Yen est cohérent avec les orientations du PADD du PLU en vigueur. Permettre l'extension des bâtiments d'activités existants à Toul Yen favorise en effet le maintien de ces activités sur la commune, ainsi que leur dynamisme et permet d'éviter leur relocalisation sur un nouvel espace, probablement issu d'anciennes terres agricoles, tandis que le bâtiment d'origine risque d'évoluer à terme vers une friche.

Les caractéristiques du site sont exposées dans la note de présentation du dossier de modification du PLU.

Le 10 mars 2021, la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers a émis un avis favorable à la délimitation du STECAL tel qu'identifié dans le dossier de modification.



Environnement  
du site (fond  
de plan  
Géoportail)



La modification porte sur la création d'un secteur de taille et de capacité limitées (STECAL) au règlement du PLU. Ce STECAL, nommé Ay, constitue un sous-zonage de la zone agricole à vocation artisanale. Son périmètre ne reconnaît que les implantations déjà existantes, tout en se calant sur les unités foncières.

Le caractère limité du secteur est visible au niveau de son périmètre, restreint (superficie de 2,3 ha) et correspondant aux infrastructures, bâtiments existants et parcelles utilisées dans le cadre d'une activité économique déjà implantée. La limitation de la capacité d'accueil se traduit également au règlement écrit : les nouvelles constructions ne sont pas autorisées, et les extensions sont limitées en surface à 30% de l'emprise au sol existante, comme cela est le cas pour les habitations isolées dans la zone agricole. La hauteur des extensions admises ne peut dépasser celle des constructions existantes. La densité est limitée par l'obligation de traiter 20% de la superficie des terrains en espaces perméables. Le règlement reprend par ailleurs les dispositions de la zone d'activités du Chatel en matière d'insertion paysagère (clôtures, plantations, aspect extérieur) pour une cohérence sur la commune et une bonne intégration des installations.

Ainsi, la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des constructions sont encadrées pour garantir leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le caractère agricole de la zone.

Le règlement précise également les conditions de raccordements aux réseaux publics et les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité. Il ne nécessite pas de modification sur ce point, faisant déjà référence aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales et au fait que la mise en place d'ouvrage de prétraitement de type déboueurs, déshuileurs, etc. peut être imposée pour certains usages tels que les garages, les stations-services, les constructions destinées à l'industrie ou à l'artisanat, les aires de stationnement de plus de 10 places, avant le rejet dans le réseau collecteur.

Enfin, ce STECAL constitue le seul STECAL de la commune située au sein de la zone agricole et le seul STECAL de la commune à vocation artisanale. Il vient s'ajouter à 7 autres STECAL existants au PLU en vigueur, délimités au sein de la zone naturelle et correspondant à 5 campings, un centre de vacances et un site d'espaces verts situés en bordure du ruisseau de Dour Meur et à l'ouest de la salle des fêtes et du quartier Pont-ar-Portheour.

Le nombre de STECAL reste ainsi limité et exceptionnel sur la commune compte tenu de son importance et de son dynamisme touristique.

Le règlement écrit de la zone A fait l'objet des ajouts suivants

**L'entête du chapitre du règlement de la zone agricole est modifié pour préciser l'ajout d'un secteur Ay (en jaune):**

*La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle se compose de :*

- *Une zone A générale correspondant aux espaces, constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ;*
- *Un secteur Aa correspondant aux espaces agricoles dans lesquels aucune nouvelle construction n'est autorisée.*

- **Un secteur Ay correspondant au secteur de taille et de capacité limitées de la zone artisanale de Toul Yen**

L'article A1 est modifié de manière à ne permettre dans le secteur Ay de Toul Yen que les bâtiments d'activités, leurs éventuels logements de fonction, sachant que de tels logements existent déjà sur la zone artisanale et qu'ils sont également autorisés dans la zone artisanale intercommunale du Chatel et les équipements et services publics. **Le paragraphe suivant est ainsi ajouté :**

#### ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### Dans le secteur Ay :

Les constructions, installations et utilisations du sol ne correspondant aux destinations et sous-destinations suivantes :

- *Artisanat et commerce de détail, sous réserve des dispositions de l'article A2, commerce de gros*
- *Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire*
- *Équipements d'intérêt collectif et services publics*
- *Logement sous réserve des dispositions de l'article A2*

L'article A2 est modifié de manière à conditionner la constructibilité du secteur Ay de Toul Yen, conformément au principe d'un secteur de taille et de capacité limitée. Les dispositions sur le conditionnement des extensions reprennent en partie celles portant sur les habitations isolées de la zone agricole, tandis que celles sur les logements de fonction et le commerce reprennent celles observées dans la zone d'activité intercommunale du Chatel pour une bonne cohérence réglementaire. **Le paragraphe suivant est ainsi ajouté :**

#### ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

##### Dans le secteur Ay :

Les extensions des bâtiments existants sont autorisées, dès lors que ces extensions respectent les conditions suivantes :

- *ne pas compromettre l'activité agricole et de respecter les distances légales et réglementaires par rapport aux exploitations agricoles ;*
- *ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site,*
- *l'emprise au sol créée par l'extension doit être inférieure à 30 % de celle existante à la date d'approbation du PLU en vigueur.*
- *ne pas augmenter la hauteur maximale de la construction existante ;*
- *l'assainissement doit être réalisable sur l'unité foncière.*

Les seuls logements autorisés doivent correspondre à des logements de fonction destinés à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises. Ils doivent être intégrés aux bâtiments d'activités et leur surface de plancher dédiée à cette occupation ne doit pas excéder 35 m<sup>2</sup>.

Les espaces de vente correspondant à une activité de détail et d'artisanat à caractère commercial à condition que :

- *ils soient liés à une entreprise de production existante*
- *l'activité commerciale induite ne constitue pas l'activité principale de l'entreprise concernée,*

- et que la surface affectée à cet usage représente moins de la moitié de la surface de plancher globale des bâtiments de l'entreprise, et dans une limite maximale de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

L'article A10 est modifié de manière à définir une règle spécifique pour le secteur Ay, afin que les extensions ne dépassent pas en hauteur les constructions existantes. **Le paragraphe suivant est ainsi ajouté :**

#### ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

##### Dans le secteur Ay :

*La hauteur des extensions de constructions ne devra pas dépasser la hauteur maximale de la construction existante.*

L'article A11 sur l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords n'est pas pensé pour une zone artisanale. Il est donc proposé de reprendre les dispositions de la zone d'activité du Chatel, pour une cohérence de ce type d'installations sur la commune et une bonne insertion paysagère du secteur de Toul Yen. **Le paragraphe suivant est ainsi ajouté:**

#### ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

##### Dans le secteur Ay :

##### 1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

*Les dispositions du présent article ne s'imposeront pas aux constructions actuelles ou nouvelles, pour les extensions et les aménagements, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement soignée et qu'ils respectent les caractéristiques de la zone.*

*Une simplicité des volumes sera recherchée.*

##### Toiture

*Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans le cas d'extension d'une construction, la toiture devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.*

*Les toitures seront à pentes permettant de masquer les édicules techniques, ou en terrasse. Les toitures terrasse pourront être végétalisées pour permettre une bonne isolation du bâtiment l'hiver comme l'été.*

*Le traitement des toitures facilitera l'intégration de capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) ou de dispositifs de récupération d'eau pluviale. Elles seront de couleur foncée afin d'atténuer leur impact dans le paysage.*

##### Parements extérieurs

*La pose de cellules photovoltaïques en bardage sur façade ou en pare-soleil est autorisée.*

*Les bâtiments de volume imposant seront de couleur foncée afin de minimiser leur impact visuel dans le paysage.*

## 2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS : LES CLOTURES

La hauteur de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

La hauteur des clôtures est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux. En cas de voirie en pente, la clôture devra suivre la pente de la voie.

La clôture sera constituée d'une haie vive d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe) et/ou d'un grillage de couleur foncée non visible depuis le domaine public maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité.

Des dispositions différentes pourront être adoptées pour des raisons de sécurité.

## 3 - DISPOSITIONS DIVERSES

Les citernes, les paraboles et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasse, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

L'article A13 sur les espaces libres est pensé pour la zone agricole et ne prend pas en compte les enjeux liés à une zone artisanale. Il est donc proposé de s'inspirer des dispositions de la zone d'activité du Chatel, pour une bonne cohérence réglementaire sur la commune et une bonne insertion paysagère du secteur de Toul Yen. **Le paragraphe suivant est ainsi ajouté:**

### ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

#### Dans le secteur Ay :

Le coefficient d'imperméabilisation défini dans le schéma directeur des eaux pluviales annexé au dossier de PLU, de 0,80 sera impérativement respecté.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, de manutention ou de stockage seront végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie, à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Les aires de stockage seront masquées à la vue depuis le domaine public par des plantations et haies végétales d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe).

Les plantations réalisées respecteront les listes d'essences préconisées et interdites présentées en annexes du présent règlement.

Par ailleurs, le règlement graphique du PLU est modifié de manière à créer un secteur Ay de 2,3 ha. Celui-ci englobe les bâtiments d'activité existants, à l'exclusion des équipements publics des châteaux d'eau et des antennes SDIS (autorisées dans la zone agricole) et des habitations indépendantes des bâtiments d'activités, même si elles ont été autorisées par le passé en lien avec une activité artisanale. Afin de favoriser un réinvestissement des bâtiments d'activité qui ne sont plus utilisés en tant que tel actuellement, ces bâtiments, au gabarit manifestement artisanal, sont également inclus dans le secteur Ay. L'entreprise de matériel

agricole est une coopérative d'utilisation de matériel agricole (CUMA) qui est autorisée en zone agricole. Toutefois, sa localisation au cœur de la zone artisanale, la facilité d'affectation de ce site à une autre activité et l'âge du chef d'entreprise incitent à l'intégration de cette entreprise dans le périmètre du STECAL.

Le périmètre se cale sur les unités foncières des bâtiments d'activité, à l'exception d'une parcelle coupée en deux pour en exclure l'habitation située dans la partie nord. L'identification des haies et talus bocagers est maintenue sans modification.

Légende des extraits du règlement graphique ci-après :



Limites de zones



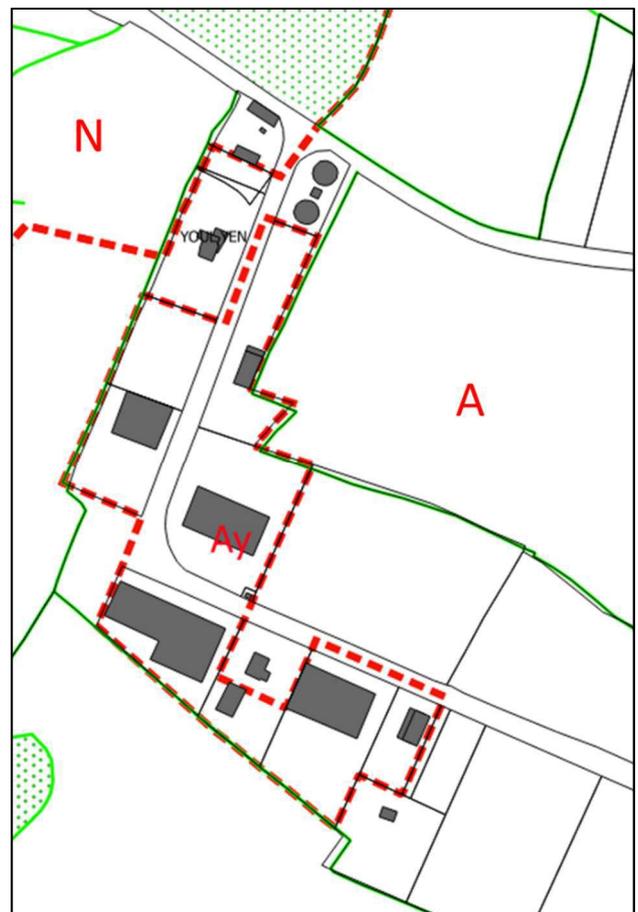
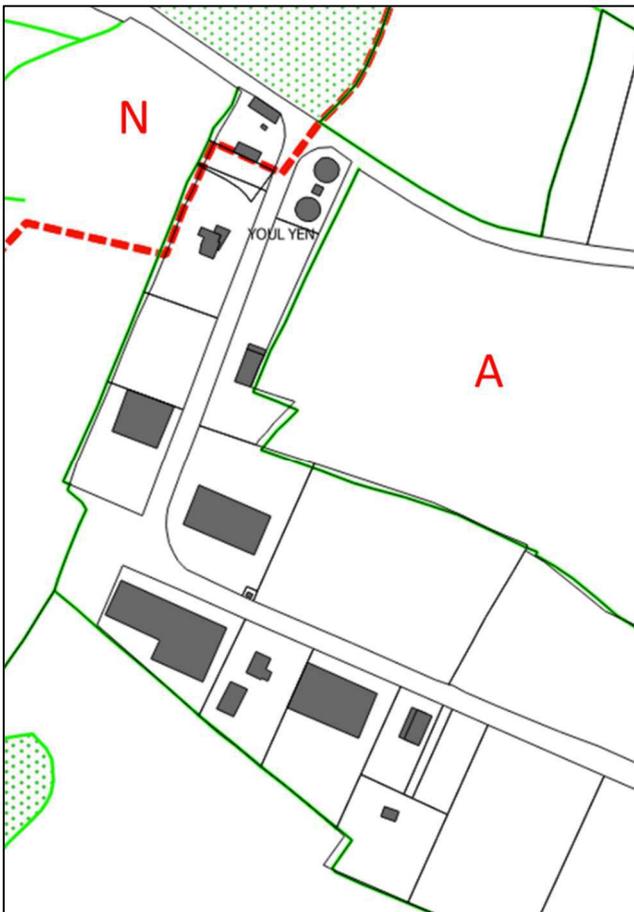
Espaces Boisés Classés au titre de l'article L. 113-1 du CU



Haie ou talus protégé au titre de l'article L.151-23 du CU

Règlement graphique avant modification

Règlement graphique après modification



## 5.5. APPROCHE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

Les incidences évaluées correspondent exclusivement aux impacts de la procédure de modification par rapport à la situation actuelle du PLU. Les caractéristiques environnementales des sites concernés et de la commune sont détaillées ci-avant dans la notice.

Objet de la modification	Incidence milieux naturels et biodiversité	incidence gestion de l'eau	Incidence consommation foncière	Incidence paysage et patrimoine	Incidence exposition aux risques, nuisances	Incidence déplacements et énergie
Evolution du zonage de deux parcelles: passage d'une zone urbaine d'équipement à une zone urbaine à vocation principale d'habitat avec espace paysagé protégé	Préservation d'un espace semi-naturel (verger)	Sans incidence	Sans incidence	Préservation d'un espace semi-naturel (verger)	Préservation d'un espace tampon entre le parking de la salle culturelle et le quartier résidentiel	Sans incidence
Extension du périmètre de centralité commerciale sur le secteur des 4 Chemins	Sans incidence	Sans incidence	Sans incidence	Sans incidence	Sans incidence	Confortement d'une centralité desservie par des liaisons douces et transport en commun
Modification du linéaire de protection des rez-de-chaussée commerciaux, visant à exclure une cellule commerciale et artisanale du dispositif rue de Kergus.	Sans incidence	Sans incidence	Incidence positive : contribue à la satisfaction des besoins en logements au sein du parc existant en permettant la réaffectation d'un bâtiment vacant depuis des années	Sans incidence	Sans incidence	Sans incidence
Modification du règlement écrit relatif au changement de destination des locaux commerciaux.	Sans incidence	Sans incidence	Sans incidence	Sans incidence	Sans incidence	Sans incidence
Evolution de l'articles A11 relatif aux clôtures.	Sans incidence	Sans incidence	Sans incidence	Sans incidence : meilleur prise en compte du contexte d'insertion des clôtures	Sans incidence	Sans incidence

Objet de la modification	Incidence milieux naturels et biodiversité	incidence gestion de l'eau	Incidence consommation foncière	Incidence paysage et patrimoine	Incidence exposition aux risques, nuisances	Incidence déplacements et énergie
Evolution des articles UA7, UB7, UN7, 1AU7, 2AU7, A7, N7 et des articles A6 et N6 relatifs à l'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives et des voies et emprises publiques	Sans incidence	Sans incidence	Peut favoriser une consommation foncière limitée en facilitant la densification des tissus urbanisés	Sans incidence	Sans incidence	Sans incidence
Création d'un secteur de taille et de capacité limitées pour la zone d'activité de Toul Yen afin de permettre l'extension des bâtiments d'activités existants	Sans incidence : préservation des haies existantes	Extensions pouvant nécessiter une adaptation des systèmes d'assainissement individuels en place (contrôles par le SPANC)	Sans incidence : ne permet que des extensions limitées sur des terrains déjà bâtis	Incidence faible en raison de la limitation des extension autorisées	Sans incidence	Sans incidence

Les incidences environnementales de la modification du PLU sont très limitées. Elles concernent des adaptations règlementaires limitées en surface et en contenu ne remettant pas en cause les grands équilibres du PLU. De plus, certaines évolutions génèrent des incidences environnementales positives, telle l'identification d'un espace paysager protégé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

En outre, les modifications prévues n'affectent pas de manière significative un site Natura 2000.