

Département des Côtes d'Armor



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

Notice de présentation

*Avril 2021*



SOMMAIRE

Sommaire ..... 1

Préambule ..... 2

Déroulement de la procédure ..... 3

1. Présentation générale de la commune (source : PLU, étude centre-bourg)..... 4

    1.1.Contexte socio-économique ..... 4

    1.2.Cadre environnemental ..... 7

2. Evolution du règlement graphique..... 10

    2.1. Evolution du zonage dans le secteur de Kerilly ..... 10

    2.2. Evolution du périmètre de centralité commerciale aux quatre chemins..... 18

    2.3. Evolution du linéaire de protection des rez-de-chaussée commerciaux ..... 25

3. Evolution du règlement écrit..... 32

    3.1.Evolution du règlement écrit relatif au changement de destination des locaux commerciaux..... 32

    3.2. Modification de l'article 11 des zones agricoles concernant les clôtures ..... 33

    3.3. Modification des articles 7 concernant l'implantation des constructions des limites séparatives et de l'article 6 concernant l'implantation des constructions vis-à-vis des emprises publiques ..... 36

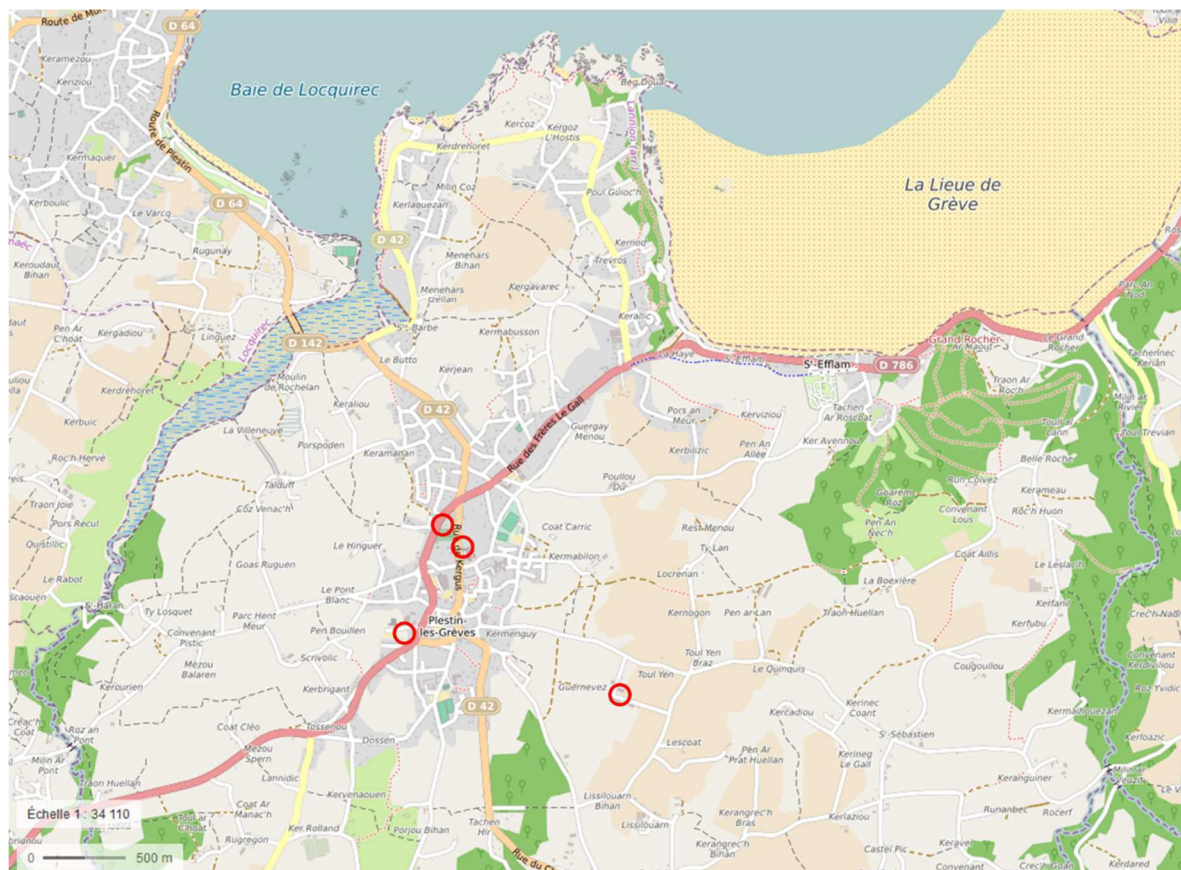
4.Création d'un secteur de taille et de capacité limitées à Toul Yen ..... 40

5. Approche des incidences environnementales ..... 54

## PREAMBULE

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 :

Notice de présentation

- 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,

## DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

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/ Sollicitation de la CDPENAF pour le Secteur de Taille et de Capacités Limitées (Stecal) de Toul Yen

4/ Notification du projet au préfet et autres personnes publiques associées et transmission du dossier à l'autorité environnementale pour examen au cas par cas.

5 / Enquête publique

6/ Approbation de la modification par délibération de l'organe délibérant de Lannion-Trégor Communauté (après modifications éventuelles apportées au projet en fonction des avis des personnes publiques associées et du rapport du commissaire enquêteur) et avis du conseil municipal de Plestin-les-Grèves.

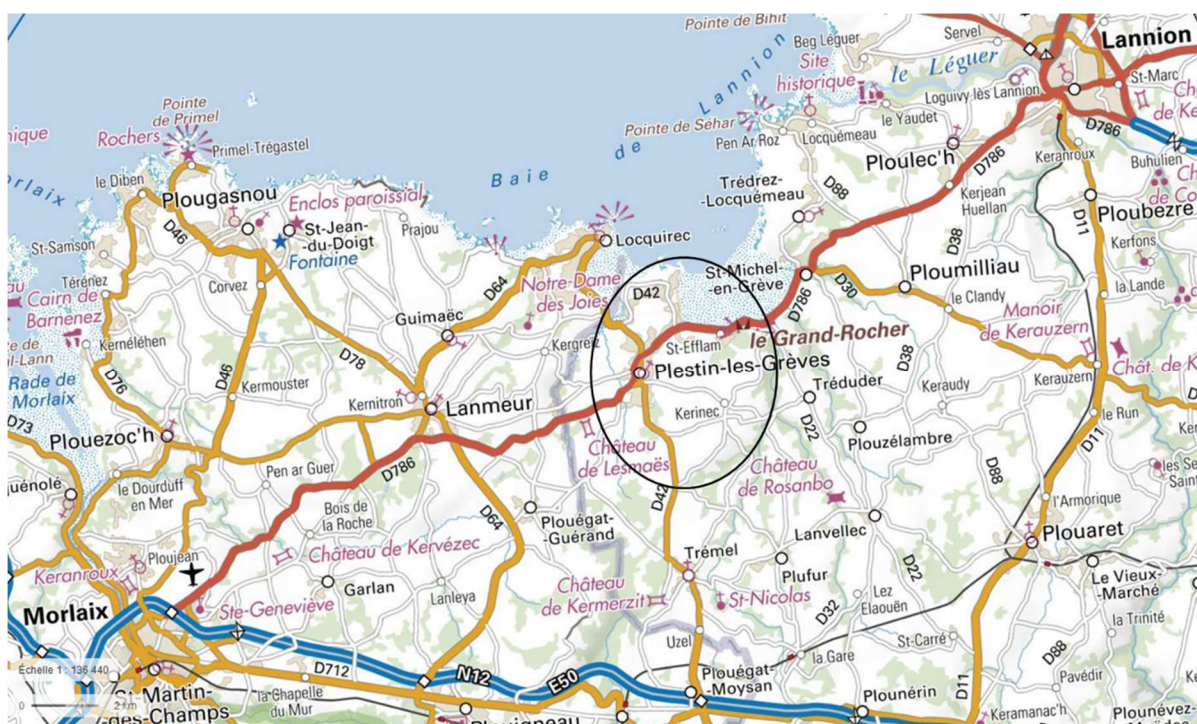
7/ Mesures de publicité

1. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE (SOURCE : PLU, ETUDE CENTRE-BOURG)

1.1.CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Plestin-les-Grèves se situe à l'extrémité nord-ouest du département des Côtes d'Armor, entre Lannion et Morlaix, dans le Trégor occidental. Commune littorale et touristique d'une superficie de 3452 ha, elle détient l'une des plus grandes baies du département et propose de nombreux hébergements et activités en lien avec la mer.

Son territoire est irrigué par deux routes départementales, la RD 42 et la RD 786, et bénéficie de la proximité de la RN12. La RD 42 traverse la commune sur un axe Nord-Sud et permet de relier Plestin-les-Grèves aux communes situées au Sud du territoire communal. L'axe principal est la RD 786, qui relie Morlaix à Paimpol en passant par Lannion et traverse la commune d'Ouest en Est.



Localisation de Plestin-les-Grèves (source : géoportail)

Plestin-les-Grèves fait partie de Lannion-Trégor Communauté qui rassemble 57 communes et 118 000 habitants. Le territoire communal est couvert par le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Trégor approuvé le 4 février 2020 (exécutoire le 20 juillet 2020) et le PLH (Programme Local de l'Habitat) de Lannion-Trégor Communauté 2018-2023.

Identifiée comme pôle secondaire de la communauté d'agglomération, la commune comprend 3591 habitants en 2017, population qui triple en été.

Jusqu'en 2008, la commune de Plestin-Les-Grèves a connu un essor démographique

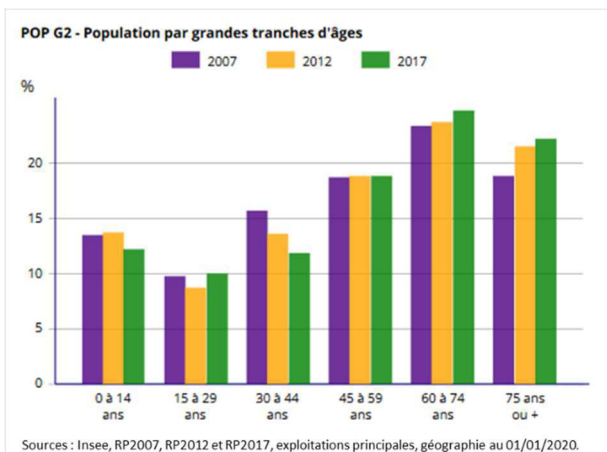
Notice de présentation

POP T2M - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012	2012 à 2017
Variation annuelle moyenne de la population en %	0,5	0,9	0,1	0,6	1,0	-0,2	-0,4
due au solde naturel en %	-1,0	-1,2	-1,3	-1,4	-1,3	-1,3	-1,9
due au solde apparent des entrées sorties en %	1,5	2,1	1,4	2,0	2,3	1,1	1,5
Taux de natalité (%)	10,2	8,2	7,7	6,7	7,9	6,8	5,3
Taux de mortalité (%)	19,8	19,9	20,6	20,5	20,9	19,5	23,8

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2020. Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2007 au RP2017 exploitations principales - État civil.

constant, essentiellement lié à un solde migratoire positif. Depuis, les divers recensements montrent un déclin démographique régulier causé par un solde naturel négatif que le solde migratoire positif ne parvient plus à compenser. La commune est ainsi concernée par une population vieillissante: aujourd'hui les seniors (plus de 60 ans) représentent plus de 45% de la population. 49,8% des ménages sont retraités selon la personnes de référence.



Malgré la baisse de la population, le nombre de logements ne cesse d'augmenter. On note une certaine pression sur le marché de la résidence principale, avec une part en baisse au profit des résidences secondaires qui représentent près de

	2007	%	2012	%	2017	%
<b>Ensemble</b>	<b>2 503</b>	<b>100,0</b>	<b>2 635</b>	<b>100,0</b>	<b>2 770</b>	<b>100,0</b>
Résidences principales	1 662	66,4	1 693	64,3	1 728	62,4
Résidences secondaires et logements occasionnels	681	27,2	702	26,7	821	29,6
Logements vacants	159	6,4	239	9,1	221	8,0
<i>Maisons</i>	2 193	87,6	2 326	88,3	2 426	87,6
<i>Appartements</i>	271	10,8	223	8,5	334	12,1

Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations principales, géographie au 01/01/2020 .

30% des logements en 2017. Les logements vacants ont diminué entre 2012 et 2017, avec un taux inférieur à celui observé en moyenne dans le département. La commune constate par ailleurs une raréfaction des biens en vente en bon état. Cette situation favorise l'augmentation des prix du marché immobilier et tend à limiter l'accès à la propriété des ménages modestes, alors que près de la moitié des ménages fiscaux de la commune n'est pas imposable. De plus, l'offre en logements locatifs, qui représente 23,6% des résidences principales, apparaît insuffisante pour répondre à la demande, de même que celle de logements sociaux (154, soit 6% du parc de résidences principales en 2009), alors que la commune doit désormais disposer d'un taux de 20% de logements sociaux au titre de la loi DALO. Par ailleurs, la construction neuve est dynamique, avec une moyenne de 36 nouveaux logements par an en projet entre 2001 et 2010.

Pour attirer des populations plus jeunes et familiales et répondre aux besoins en logements, la commune a développé des opérations d'urbanisme pour produire du terrain à bâtir à proximité du centre-ville (opération de Pont-Ar-Portheour à proximité des écoles) ou des logements locatifs sociaux. De même, la commune construit une nouvelle école maternelle et prépare une maison des assistantes maternelles pour accompagner les services aux familles.

L'identité socio-démographique de la commune peut se résumer ainsi:

- Une population vieillissante qui réside dans des logements devenus trop grands pour ses besoins (2 personnes par ménage en moyenne en 2017) mais ne trouve pas aujourd'hui de solution de relogement adaptée et proche des commerces et services pour éviter les

déplacements en voiture. Le poids de cette population âgée est cependant positif pour la commune car cela génère des besoins en services et commerces de proximité.

- Une population active très mobile et en recherche d'un cadre de vie agréable et sécurisant pour leur famille, ce qu'elle trouve à Plestin. Ces familles s'investissent dans la vie de la commune.
- Un brassage de population entre les « natifs » et les « nouveaux résidents » attirés par la qualité du cadre de vie. Cette mixité est vécue positivement car elle apporte de la richesse culturelle à la vie plestinaise et elle maintient en fonctionnement les équipements publics, les services à la personne et les commerces.

Plestin-les-Grèves comprend un taux de concentration d'emplois élevé, correspondant à 96 emplois pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone, soit 972 emplois en 2017. Si ce taux est en hausse, il est en fait dû à un taux d'activité en baisse (38,1%). On note la perte de 17 emplois entre 2012 et 2017.

**EMP T8 - Emplois selon le secteur d'activité**

	2007		2012		2017			
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	dont femmes en %	dont salariés en %
<b>Ensemble</b>	<b>1 044</b>	<b>100,0</b>	<b>1 023</b>	<b>100,0</b>	<b>969</b>	<b>100,0</b>	<b>52,6</b>	<b>75,7</b>
Agriculture	54	5,2	87	8,5	80	8,2	47,2	15,6
Industrie	23	2,2	36	3,5	63	6,5	12,4	91,9
Construction	107	10,2	99	9,7	103	10,6	14,0	75,7
Commerce, transports, services divers	476	45,6	402	39,3	386	39,9	49,7	78,3
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	384	36,8	400	39,1	338	34,8	76,6	83,9

Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations complémentaires lieu de travail, géographie au 01/01/2020.

Le commerce, les transports et services représentent 40% des emplois présents sur la commune en 2017, tandis que l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale représentent 39% des emplois. La ville possède un bon niveau d'équipements, avec des établissements d'enseignements (2 écoles, 1 collège), des équipements culturels et sportifs (espace culturel An Dour Meur, médiathèque, cinéma, office culturel, centre nautique, port, etc.), équipements sanitaires, sociaux et administratifs (centre de secours, gendarmerie, 2 EHPAD, etc.).

Plestin est une commune dynamique en terme économique avec de nombreuses entreprises artisanales, commerciales et tertiaires, particulièrement sur le centre-ville qui est un pôle d'emploi important. Toutefois, les mutations socio-économiques des dernières années ont réduit la proportion d'actifs sur la commune et induit de nouvelles pratiques : de nombreux ménages (58% des actifs) habitent Plestin-Les-Grèves pour bénéficier d'un cadre de vie satisfaisant tout en exerçant une activité professionnelle à l'extérieur de la commune (principalement sur les bassins d'emploi de Lannion et Morlaix). Plestin compte un espace d'activités communautaire au Châtel, créée en 2000, et une zone artisanale à Toul Yen

Le secteur touristique est un pôle économique important pour la commune qui bénéficie d'une large façade maritime doublée d'un riche patrimoine bâti et naturel. De fait, l'offre d'hébergement touristique est relativement importante et diversifiée: chambres d'hôtes et gîtes ruraux sont très présents sur le territoire communal ainsi que 4 campings (317  
Notice de présentation

emplacements) et un village vacances sur le site de Kerallic (272 lits) actuellement fermé, mais comparativement, l'hôtellerie est peu représentée avec 1 seul hôtel en 2020.

La commune compte 40 exploitations agricoles. La surface agricole représente encore 56 % du territoire.

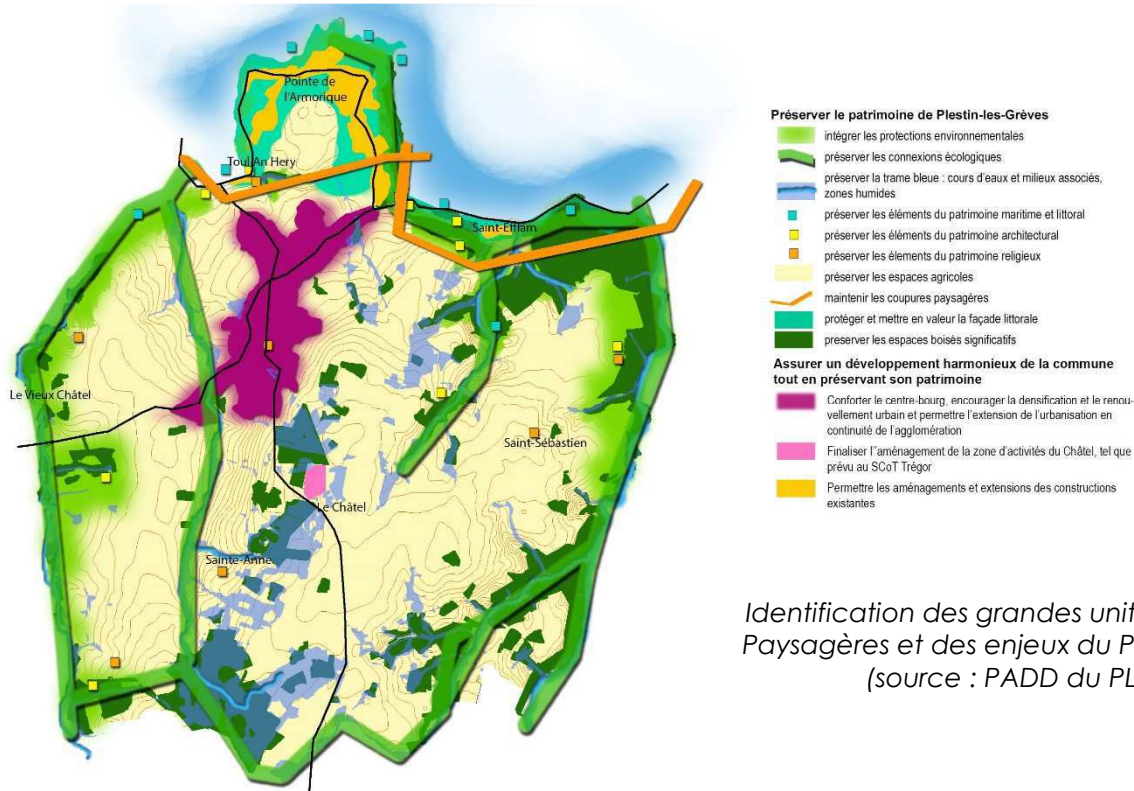
## 1.2. CADRE ENVIRONNEMENTAL

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

Plusieurs grandes entités paysagères structurent l'espace plestinais :

- Le plateau du Trégor, espace rural ouvert et percé de vallées, ponctué de nombreux hameaux et formes d'habitat dispersé anciennes, sur lequel s'est implanté le bourg de Plestin,
- Les vallées, en lisière du territoire communal, espaces fermés peu accessibles, accompagnés de versants boisés,
- Une frange littorale, constituant un élément patrimonial identitaire et pittoresque, riche de différentes ambiances maritimes, sur laquelle s'est développée une urbanisation singulière,
- Les boisements,
- Les espaces urbanisés.

De par son histoire, l'architecture et la composition du tissu urbain de Plestin-les-Grèves sont diversifiées, entre grandes demeures et fermes, cœur de bourg dense et lotissement, hameaux littoraux et hameaux ruraux, ... Bien qu'une occupation ancienne du territoire soit avérée par des sites archéologiques, l'urbanisation commence essentiellement au XVème siècle, et se poursuit encore aujourd'hui. On dénombre 7 monuments historiques sur la commune, tandis que 223 bâtiments remarquables et 31 bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural font l'objet d'une protection au PLU.





Le littoral plestinais est composé de falaises, de criques rocheuses, de plages de sable fin et de la Lieue de Grève. L'estran de la Lieue de grève se structure sur 4 km de long et plus d'1 km de large entre le village de Saint-Efflam et la commune de Saint-Michel-en-Grève. La Lieue de Grève est l'une des plus grandes baies des Côtes-d'Armor et de Bretagne. Lors des marées basses, la mer peut se retirer jusqu'à 1,3 km. Cette vaste grève (5 km<sup>2</sup>) est séparée en deux anses par le Grand Rocher culminant à 84 mètres. Le secteur face à Saint-Efflam reçoit peu d'apports d'eau douce. En effet, la pente et la profondeur de l'estran sont très faibles. De ce fait, avec l'ensoleillement sur la baie, le milieu devient très propice au développement « d'algues vertes ». Bien que ce secteur soit affecté par cette pollution chronique, celui-ci présente une grande richesse biologique.

La commune de Plestin-les-Grèves est partagée entre le bassin versant de la Lieue de Grève, qui recouvre la majeure partie du territoire communal, le bassin versant du Douron et le bassin versant du Yar. Le réseau hydrographique est dense sur la commune de Plestin-les-Grèves : fleuve du Yar (limite Est), rivière le Douron (limite Ouest), ruisseau Dour Meur (Ouest de l'agglomération), ruisseau du Quinquis (Est de l'agglomération), ruisseau de Saint Barbe (Nord) ainsi que de nombreux petits affluents. En 2009, l'état écologique de du Douron et du Yar a été jugé bon par l'Agence de l'eau Loire-Bretagne. Un inventaire des zones humides a été réalisé sur la commune par le comité des bassins versants de la Lieue de Grèves entre 2013 et 2015, identifiant 532,3 hectares de zones humides soit 15,3 % du territoire communal, ce qui est élevé et caractéristique d'un territoire relativement préservé. Ces zones sont réparties de manière relativement homogène sur l'ensemble de la commune. Les vallées du Yar, du Douron et du Meur restent néanmoins les secteurs les plus propices au développement de ces types de milieux.

La commune est concernée par plusieurs protections réglementaires illustrant la qualité de son patrimoine naturel:

- site Natura 2000 « la rivière le Douron ». Ce site Natura 2000 est constitué d'une mosaïque d'habitats diversifiés : prés salés, végétation aquatique, prairies et landes (mégaphorbiais, prairies à Molinies, landes sèches...), tourbières, milieux forestiers (hêtraies acidiphiles à Iles ou Taxus, forêts alluviales, hêtraies de l'Asperulo-fagetum) représentant 44% du couvert total du site), pentes rocheuses. La portion de la commune de Plestin-les-Grèves concernée par le périmètre Natura 2000 est essentiellement agricole. Les habitats communautaires les plus représentés dans ce secteur sont les hêtraies acidiphiles atlantiques, les prés-salés, les milieux estuariens (et végétation associée). Leur état de conservation a été jugé bon lors de l'élaboration du Document d'objectifs du site.
- espaces remarquables au titre de la loi Littoral,
- site classé du Grand Rocher sur une surface de 7 ha en bordure littorale
- réserve associative « souterrain du Grand Rocher » au titre de la loi du 02 Mai 1930,
- espaces naturels sensibles (La pointe de l'Armorique, Le Hogolo, Le grand Rocher)
- arrêté de biotope,
- Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique du types 1 et 2 de Roc'h Hirglaz (50 ha), des Falaises de l'Armorique (87 ha) et du Le Douron aval...



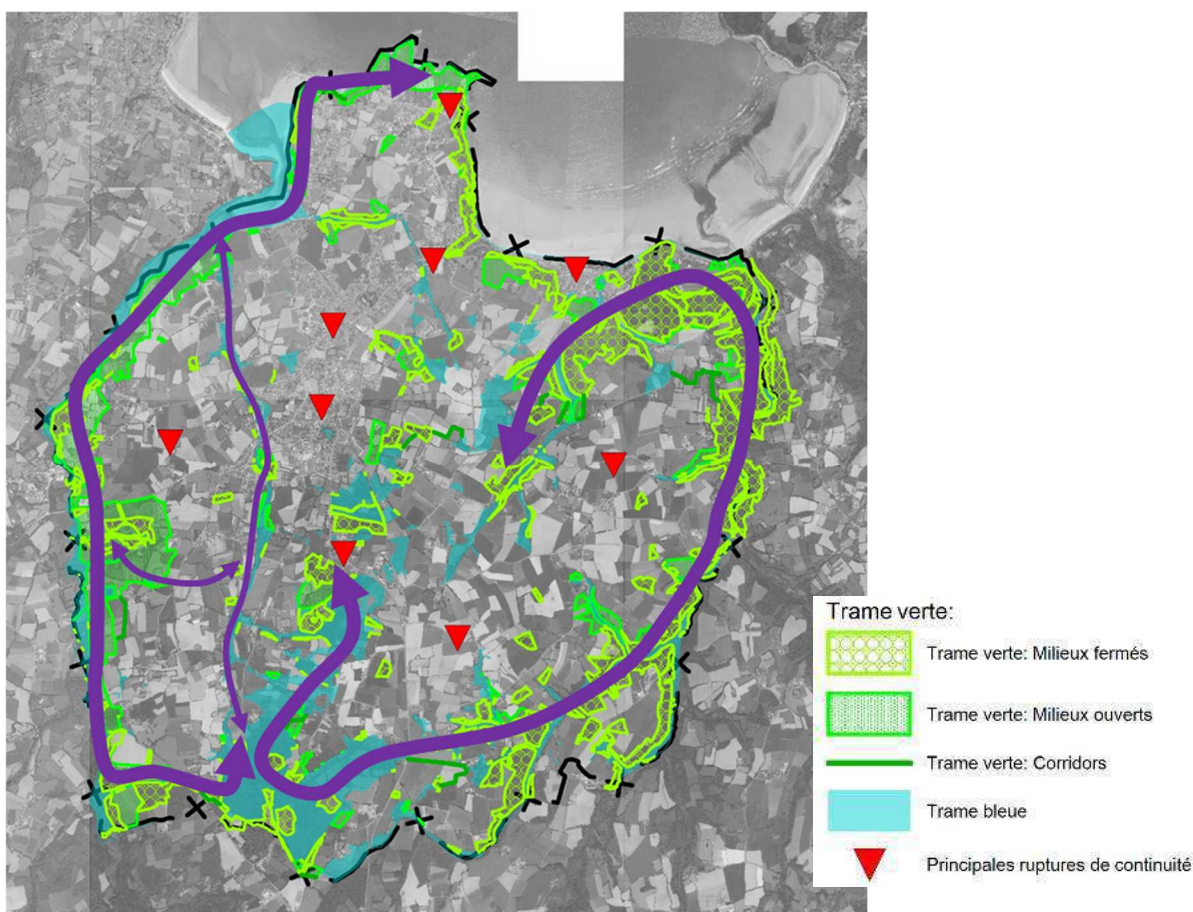
Baie Lieue de Grève, site du Grand Rocher et estuaire du Douron

Les boisements sont principalement rivulaires (rives du Yar et de ses affluents en majorité), composés de feuillues mélangés (mélange pauvre à moyen futaie et taillis sous futaie). 296

Kml, de haies et talus bocagers sont répertoriés dont 54 kml plantés dans le cadre de travaux de reconstitution du bocage. Les espaces boisés classés représentent 488,3 ha.

Au schéma régional de cohérence écologique, la commune de Plestin-les-Grèves apparaît dans un grand ensemble où le niveau de connexion des milieux est élevé. L'objectif assigné à ce type de zone est de conforter la fonctionnalité écologique des milieux naturels.

La trame verte et bleue de la commune de Plestin-les-Grèves, qui décline celle identifiée par le schéma de cohérence territoriale du Trégor, est relativement riche, bénéficiant de nombreux réservoirs biologiques diversifiés et complémentaires : zones humides, surface boisées de grande taille, prairies, naturelles, vallées, ... Ces réservoirs sont parallèlement reliés entre eux par un important réseau de haies, ce qui permet de renforcer le potentiel écologique de ces réservoirs en assurant la circulation des espèces. Les principales sources de rupture de la continuité sont l'urbanisation du centre-bourg et les infrastructures routières. La carte ci-après met en lumière un certain nombre de corridors écologiques qu'il est nécessaire de préserver (flèches violettes) ainsi que des secteurs à enjeux où un travail de reconstitution des réservoirs biologiques et du maillage bocager doit être ciblé (triangles rouges).



Grandes continuités écologiques (source : PLU)

La commune de Plestin-les-Grèves est soumise à un risque de mouvement de terrain au Nord de la commune du fait de l'érosion de la falaise sur les sites de Hogolo, de la pointe de l'Armorique ainsi que de Saint Eflam. La commune est aussi sujette au risque de submersion marine sur l'estuaire du Douron, Toul An Hery ainsi que sur Saint Eflam. En matière d'assainissement, la commune dispose d'une station d'épuration mise en service en 1982 et étendue en 2016, située au Nord-Ouest du centre-ville. La station présente une capacité de 5500 EQ/habitants. En matière de gestion des déchets, il existe une déchetterie sur la commune. On note la présence d'un captage au Pont du Yar permettant l'alimentation en eau potable (limite Est de la commune).

## 2. EVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

### 2.1. EVOLUTION DU ZONAGE DANS LE SECTEUR DE KERILLY

#### EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION

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.

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



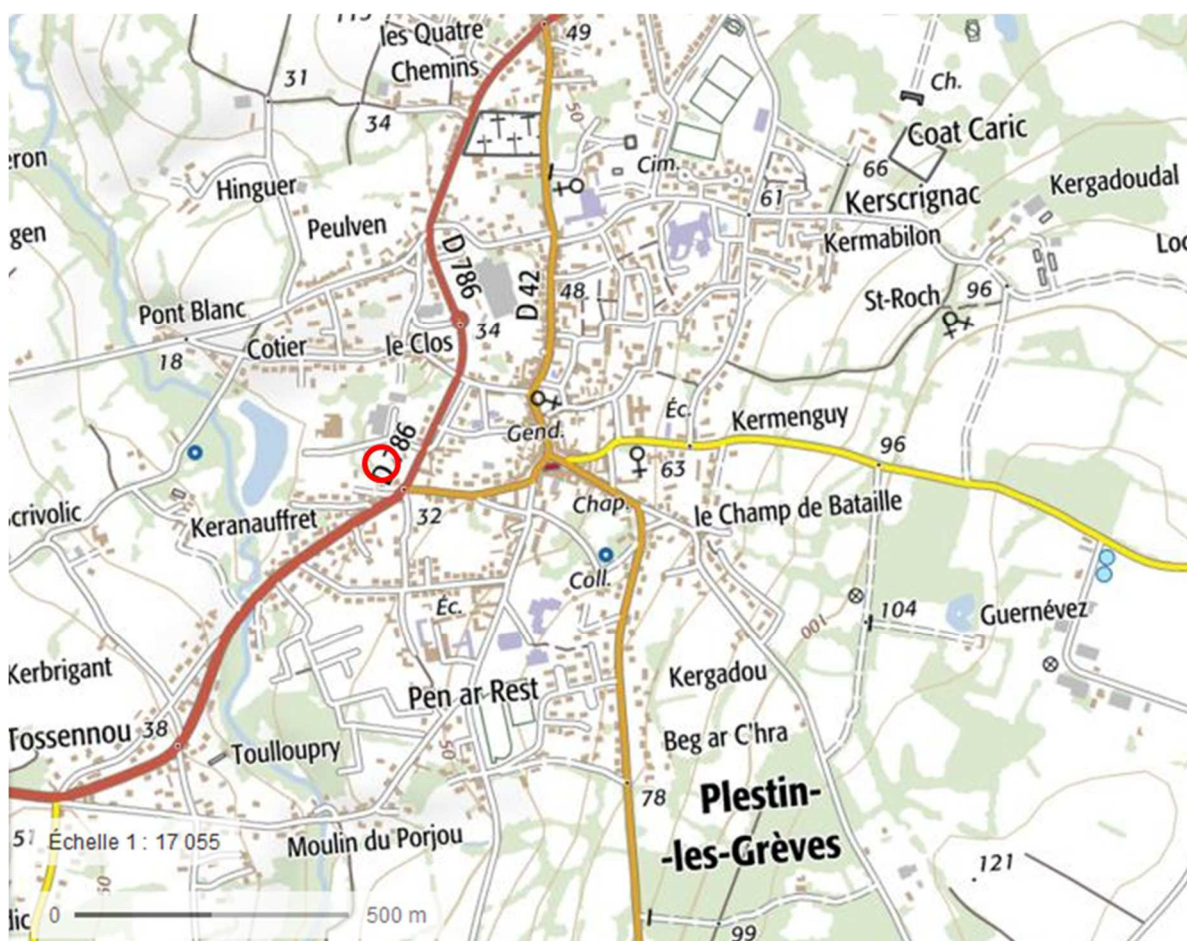
*Extrait de l'inventaire des dents creuses : site concerné en rouge (source : PLU)*

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 adossés 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. »

## CARACTERISTIQUES DU SITE



Localisation du site (fond de plan géoportail)

## OCCUPATION DU SITE ET ENVIRONNEMENT

Le site concerné se situe à l'ouest du centre-ville de Plestin-les-Grèves, à l'ouest de la RD786, à proximité de la zone d'équipements de Kerilly. Il est bordé au nord par plusieurs équipements publics : le centre d'incendie et de secours de Plestin les Grèves, les services techniques municipaux et l'équipement culturel An Dour Meur. A l'ouest se trouve l'aire de stationnement de l'équipement culturel. Au-delà s'étend un parc public étendu bordant les rives de la rivière du Dour Meur. Au sud et à l'est, le site est entouré de zones résidentielles.



*Environnement du site*



*Centre d'incendie et de secours*



*Services techniques*



*Environnement résidentiel  
en bordure de la RD786*



*Espace culturel et son aire de stationnement*



*Parc an Dour Meur*

Le site est composé de deux parcelles, AH600 et AH 569, d'une contenance totale de 3663 m<sup>2</sup>. Elles correspondent au jardin de l'ancienne ferme de Kerilly, identifié comme bâti remarquable protégé au titre de l'article L151.19 CU. Cet ensemble date probablement du 17<sup>ème</sup> siècle d'après les données de l'inventaire du patrimoine culturel de Bretagne.



Ferme de Kerilly au cadastre ancien de 1848  
source : archives départementales des  
Côtes d'Armor

Le jardin se compose de plusieurs parties. Un espace engazonné recouvre la partie est la plus proche de l'ensemble bâti. La parcelle AH569 bordait un bâtiment désormais démoli. La partie ouest du jardin est enherbée et plantée de plus d'une vingtaine d'arbres fruitiers. Le jardin est délimité au nord et au sud par des haies bocagères. Au nord, une haie horticole marque la limite nord du jardin, plantée suite au redécoupage foncier ayant permis l'aménagement de l'espace culturel an Dour Meur.



Occupation du site



*Ancienne ferme de Kerilly et son jardin*



*Verger*

#### INSERTION PAYSAGERE ET TOPOGRAPHIE

Le site présente une pente faible vers l'ouest. Du fait de ses limites plantées, il n'est pas visible depuis l'extérieur.

#### DESERTE DU SITE

Le site est desservi depuis un espace de stationnement bordant la RD786 et accessible par l'extrémité de la rue de Kerilly. Bien qu'il soit bordé par cette dernière sur sa limite nord, il ne présente aucun autre accès depuis cette voie.



*Accès existant*

*MILIEUX NATURELS, FAUNE ET FLORE*

Du fait de son environnement urbain, le site est exclu des zones sensibles du point de vue environnemental identifiées par le PLU de Plestin-les-Grèves. Il est néanmoins proche (200m) de la vallée du Dour Meur située plus à l'ouest et y est connecté par le parc bordant l'espace culturel et les arbres préservés ou plantés à proximité de cet équipement. Cette vallée n'est pas considérée comme faisant partie des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques potentiels de la trame verte et bleue du Trégor par le SCOT du Trégor.

La sensibilité écologique du site, semi-naturel, se concentre sur les haies bocagères existantes en limite et la zone en verger, dont le potentiel biologique est cependant limité par la jeunesse des arbres. Ces lieux présentent notamment un intérêt pour la circulation et le nourrissage des espèces. Le verger constitue par ailleurs un espace relai pour la pollinisation du verger conservatoire de la commune aménagé dans les espaces publics voisins de la vallée du Dour Meur. Des ruches sont en effet installées près des services techniques municipaux, à proximité immédiate du site.



*Haies bocagères en limite ouest et sud*



*Haie ornementale en limite nord*



*Verger*



*Ruches à proximité*



*Parc du Dour Meur et son verger conservatoire*



**RESEAUX ET SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**

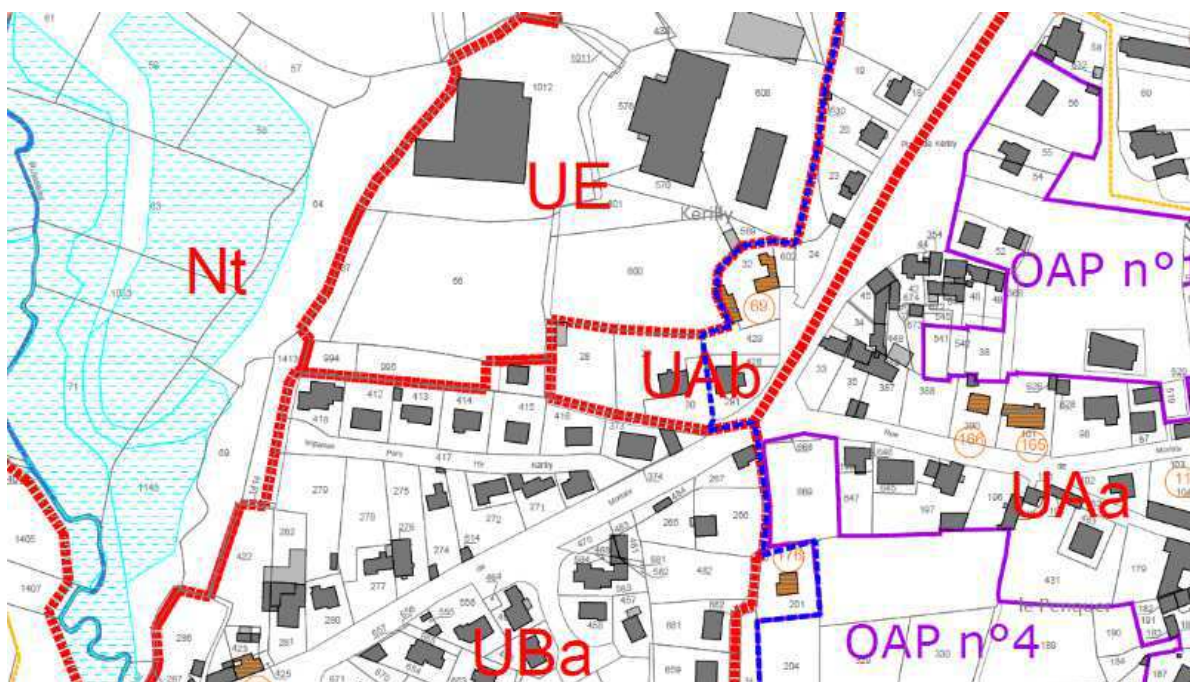
Le site est affecté par une servitude d'utilité publique liée à sa localisation au sein du périmètre de protection d'un monument historique (AC1), l'église Saint-Efflam. Il est desservi par l'ensemble des réseaux.






**RISQUES**

Le site ne présente pas de risques supplémentaires par rapport à ceux qui concernent l'ensemble de la commune (séisme, radon, tempête, etc.).

**STATUT AU REGLEMENT DU PLU**

Le site est classé en zone UE au règlement du PLU, 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. Il borde une zone UAb, qui correspond au secteur de centralité élargie de Plestin-les-Grèves regroupant une mixité de fonctions, en frange du centre-bourg historique.

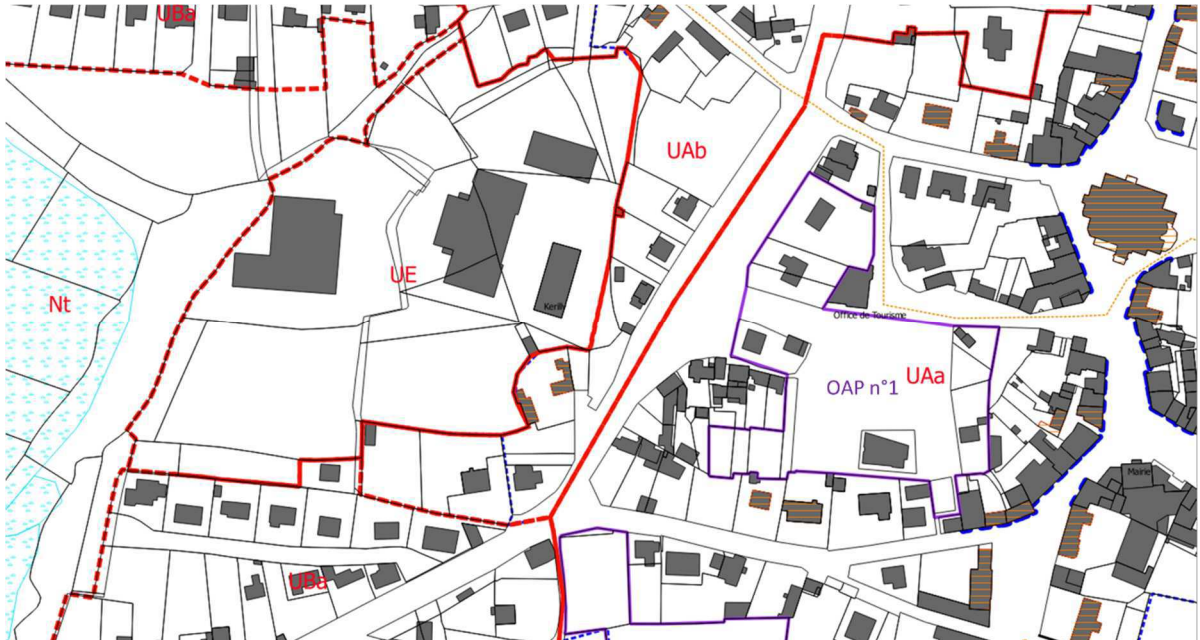


-  Limites de zones
-  Bâti remarquable protégé au titre de l'article L.151-19 du CU
-  Zones Humides
-  Cours d'eau identifiés
-  Périmètre de centralité commerciale

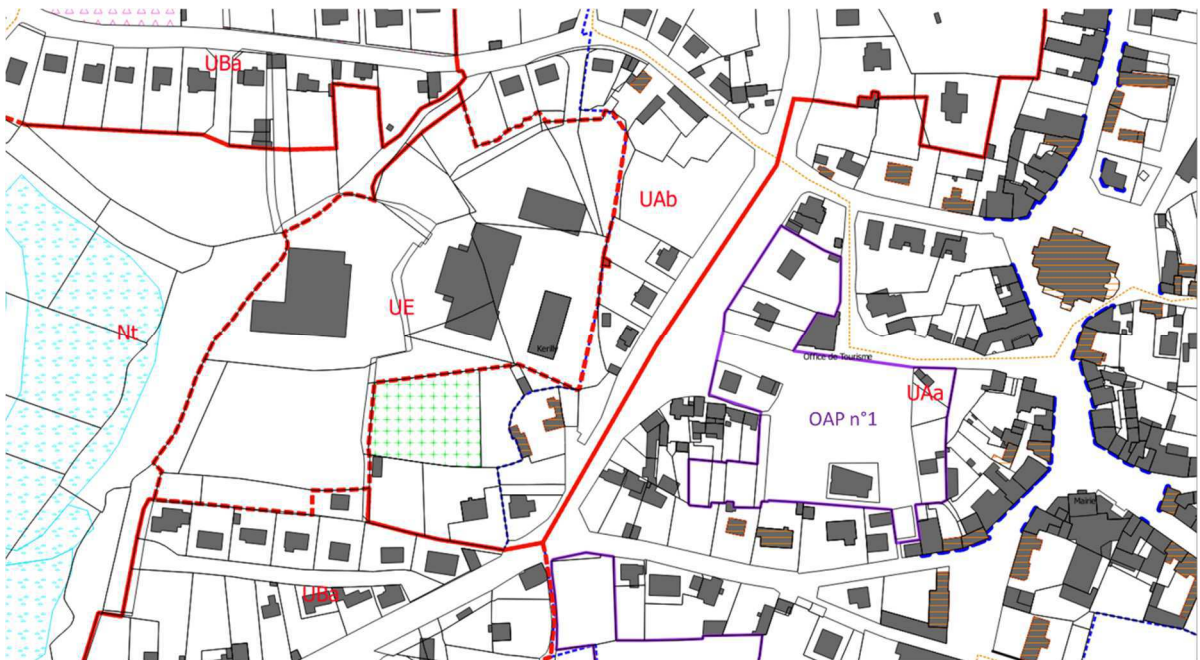
Extrait du règlement graphique actuel

PROJET DE MODIFICATION

La zone UE est 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

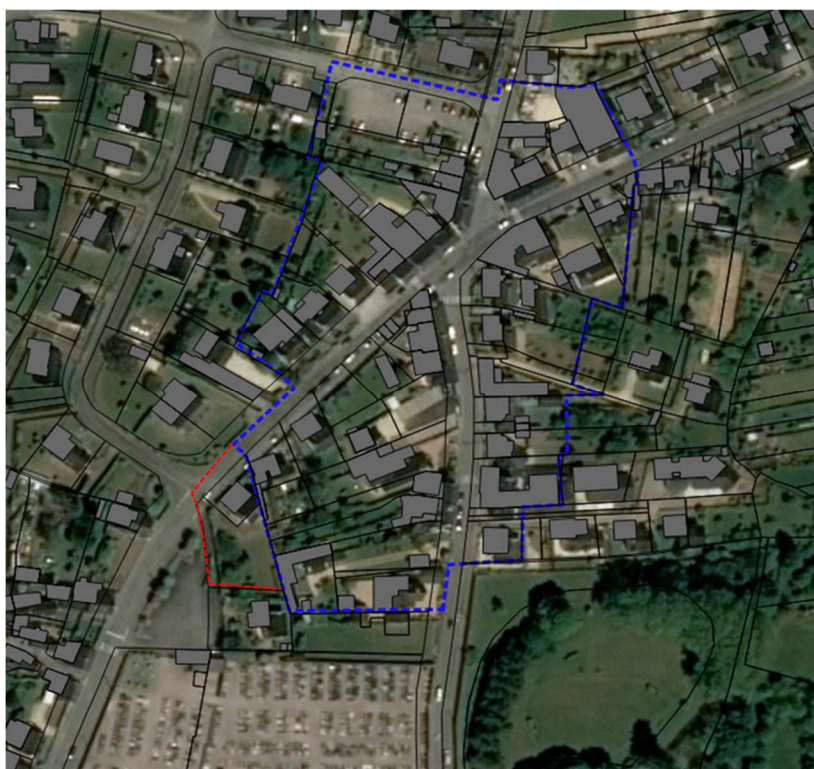
## 2.2. EVOLUTION DU PERIMETRE DE CENTRALITE COMMERCIALE AUX QUATRE CHEMINS

### EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION

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.

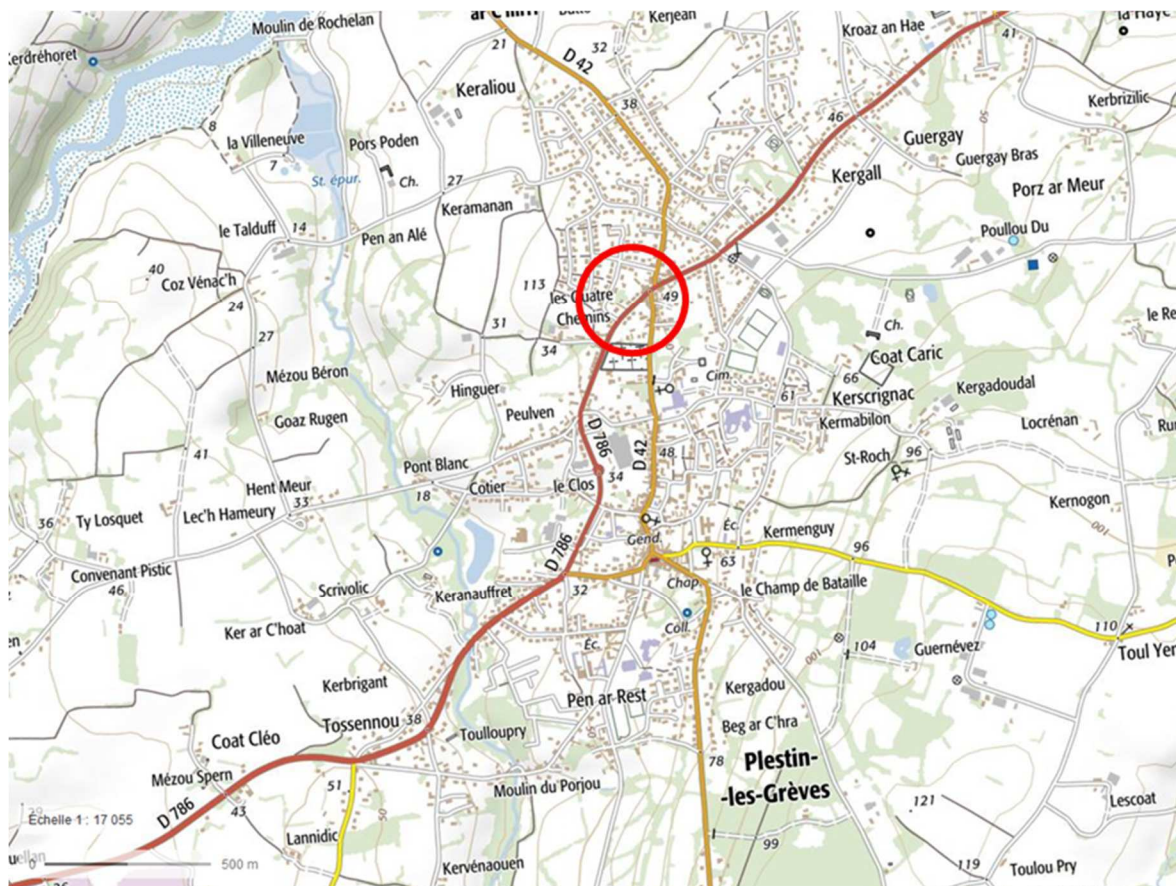
L'un des objets de la procédure de modification du PLU vise à étendre de 1110 m<sup>2</sup> ce périmètre de centralité commerciale des quatre chemins en limite sud-ouest afin d'y englober deux parcelles bordant le parking du cimetière. En effet, cette extension permettrait de faire bénéficier aux futurs 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.

CARACTERISTIQUES DU SITE



Localisation du site (fond de plan géoportail)

OCCUPATION DU SITE ET ENVIRONNEMENT

Le site concerné se situe au nord du centre-ville de Plestin-les-Grèves, dans le quartier des quatre chemins localisé à l'intersection de la RD786 (axe Lannion/Morlaix) et de la rue de Kergus qui mène au centre-ville. Il borde la RD786 (rue de Pont Menou) et s'insère dans un environnement urbain à vocation principale d'habitation et de commerces. Au sud du site s'étend le cimetière communal.



Commerces



Parking du cimetière



Environnement du site

Le site est composé de deux parcelles, AD474 et AD 410, d'une contenance de 1110 m<sup>2</sup>.



Vues du site

Il correspond à une unité foncière bâtie, comprenant une habitation et son jardin. L'ensemble est bordée de murets de pierre doublée d'une haie horticole côté rue, et d'une haie horticole côté parking. Le jardin est engazonné et engravillonné, et comporte quelques arbres de haute tige à vocation ornementale.

#### INSERTION PAYSAGERE ET TOPOGRAPHIE

Le site est relativement plat, dans un environnement présentant une pente orientée vers le sud. Il est exposé depuis la RD786. Toutefois, depuis Morlaix, il est partiellement masqué par les arbres bordant l'aire de stationnement du cimetière.



Vues du site depuis la RD786

#### DESERTE DU SITE

Le site dispose actuellement de deux accès directs sur la RD 786, comme cela est le cas pour l'ensemble des constructions bordant cet axe dans le quartier. Ces accès présentent une visibilité satisfaisante. On observe toutefois que celle-ci peut être occasionnellement limitée par une file de véhicules en attente au feu rouge du carrefour plus au nord durant la période estivale.



Accès directs sur la RD786

L'aménagement des accotements de la RD786 permet aux piétons de rejoindre les commerces existants plus au nord. Il n'existe pas d'aménagements cyclables sur ce tronçon.

Le quartier des 4 chemins est desservi par une ligne de transport en commun Morlaix/Lannion.

Le site peut par ailleurs disposer d'un accès potentiel depuis l'aire de stationnement voisine, sans réduire sa capacité de stationnement.



RD786 au droit du site

#### MILIEUX NATURELS, FAUNE ET FLORE

---

Le site s'insère dans un environnement urbain, à l'écart des continuités écologiques de la trame verte et bleue. Il présente un caractère artificialisé avec un faible intérêt environnemental. La végétation présente correspond à des espaces engazonnés, des haies monoespèces et trois arbres ornementaux.



Végétation arborée au sein du jardin

#### RESEAUX ET SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

---

Le site est grevé de plusieurs servitudes d'utilité publique :

- La servitude PT2 relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat (liaison hertzienne Rennes-Brest, altitude NGF 115m, 145m, 140m et 130m). Cette servitude impose notamment l'entretien des plantations et l'interdiction de construire au-delà du niveau prévu par la servitude. Le niveau NGD avoisinant les 45m pour le site, cette servitude n'est pas contraignante.
- La servitude INT1 au voisinage des cimetières, instituée en application de l'article L.2223-5 du code général des collectivités territoriales. Cet article stipule que « Nul ne peut, sans autorisation, élever aucune habitation ni creuser aucun puits à moins de 100 mètres des nouveaux cimetières transférés hors des communes. Les bâtiments existants ne peuvent être ni restaurés ni augmentés sans autorisation. Les puits peuvent, après visite contradictoire d'experts, être comblés par décision du

représentant de l'Etat dans le département. » A noter que les autorisations préalables mentionnées n'induisent pas l'inconstructibilité des terrains.

Le site est desservi par l'ensemble des réseaux.

### RISQUES

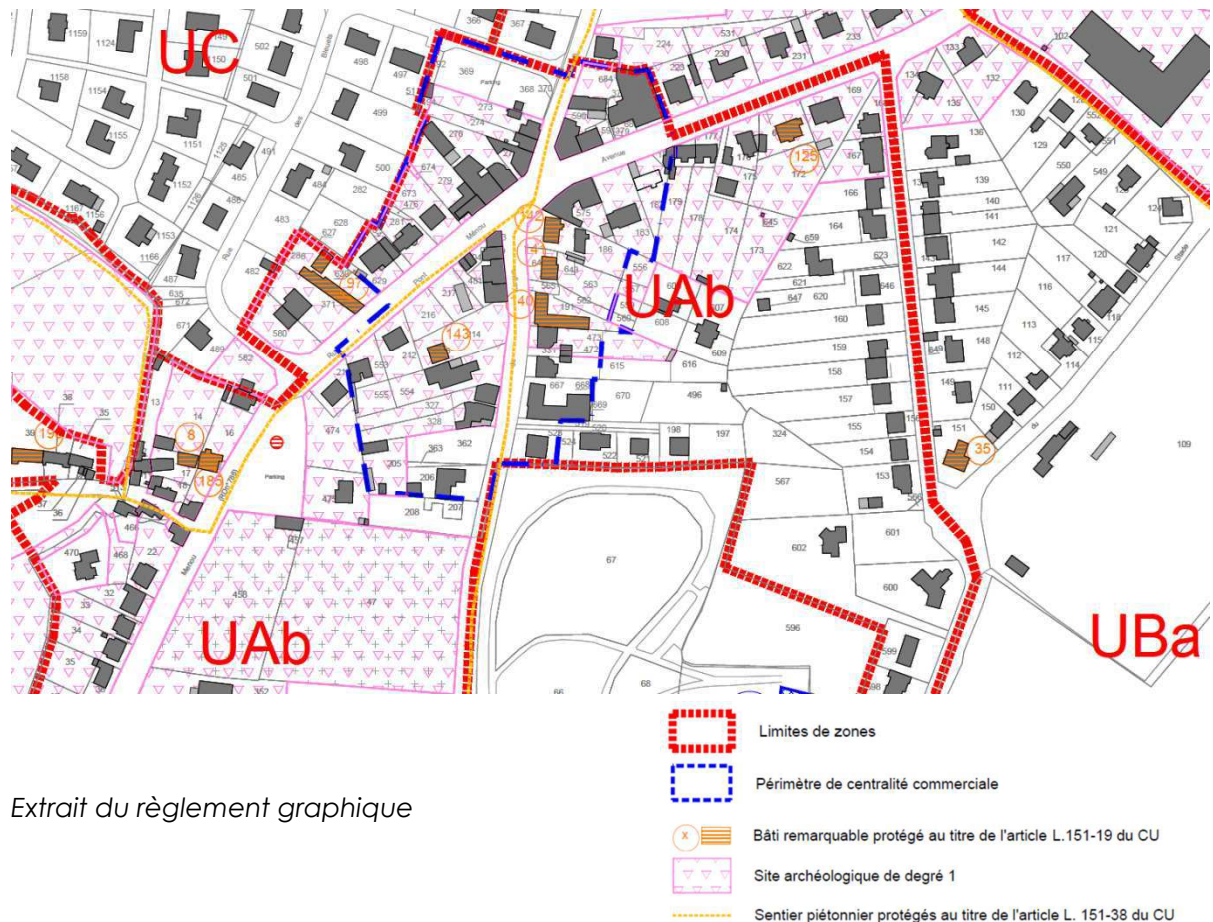
Le site ne présente pas de risques supplémentaires par rapport à ceux qui concernent l'ensemble de la commune (séisme, radon, tempête, etc.).

### STATUT AU REGLEMENT DU PLU

Le site est classé en zone UAb au règlement du PLU, qui correspond au secteur de centralité élargie de Plestin-les-Grèves regroupant une mixité de fonctions, en frange du centre-bourg historique. Le PLU vise à y accueillir tous types d'occupations et d'utilisations du sol compatibles avec l'habitat, préserver les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères traditionnelles et densifier, renouveler les espaces urbanisés pour accueillir davantage d'habitants à proximité des commerces, services et équipements.

Le site borde le périmètre de centralité commerciale. Il est situé en site archéologique de degré 1 lié au passage d'une voie gallo-romaine. Ce statut ne s'oppose pas à la constructibilité des terrains, mais implique que les projets nécessitent une consultation au titre de l'archéologie préventive via une demande de saisine du Préfet de Région.

Un sentier piétonnier protégé est figuré le long de la RD786 devant les terrains concernés par la procédure.





PROJET DE MODIFICATION

Au règlement graphique, 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

2.3. EVOLUTION DU LINEAIRE DE PROTECTION DES REZ-DE-CHAUSSEE COMMERCIAUX

EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION

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

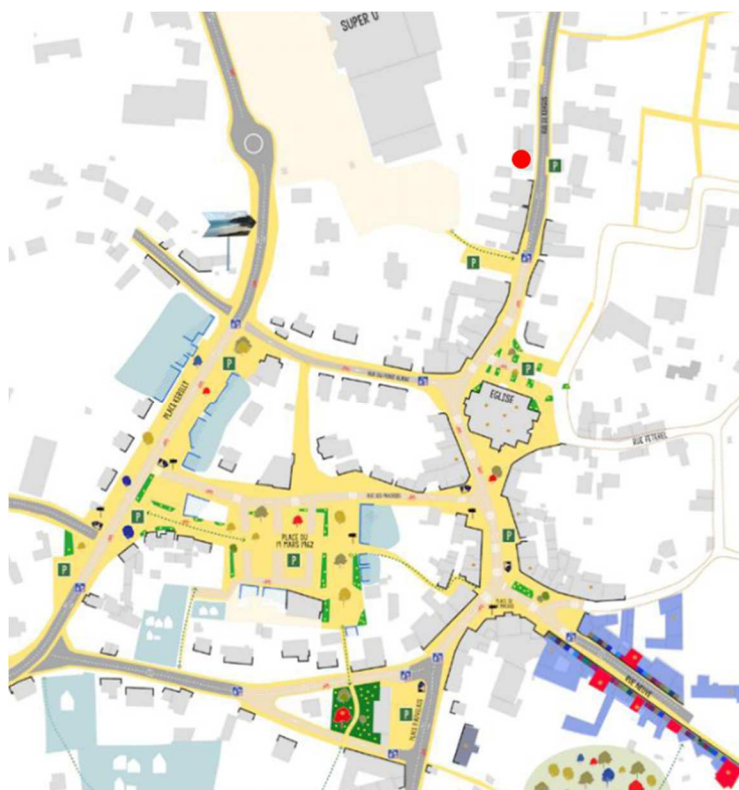
Depuis l'entrée en vigueur du PLU en 2017, la commune de Plestin-les-Grèves a lancé une étude de dynamisation de son centre-ville. Cette dernière a permis de définir un plan guide et un programme d'action.

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 ville prévoit notamment d'étendre le cœur de ville vers l'ouest et de le rendre perceptible depuis cet axe important.



stratégie de dynamisation du centre-ville  
Cœur de ville vers l'ouest et de le rendre perceptible depuis cet axe important.

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'intérêt patrimoniaux

**REQUALIFIER LES ESPACES PUBLICS**

- PLACE DU 7<sup>e</sup> MARS**  
Traiter les limites, mettre en valeur les bâtiments, donner plus de place au piéton, réorganiser les stationnements
- PLACE DE KERILLY**  
Faciliter la route départementale, créer des liens piétons et marquer l'entrée de ville via des espaces publics qualitatifs
- PLACE DE L'ÉGLISE**  
Supprimer les murs et mettre en valeur le parvis de l'église via des aménagements très simples, réorganiser les stationnements
- PLACE DE LA MAIRIE**  
Décryptifier 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
- Planter 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 DHPAD
- Valoriser les espaces de respiration dans la ville

**TRANSFORMER LES ABORDS DE LA ROUTE DÉPARTEMENTALE**

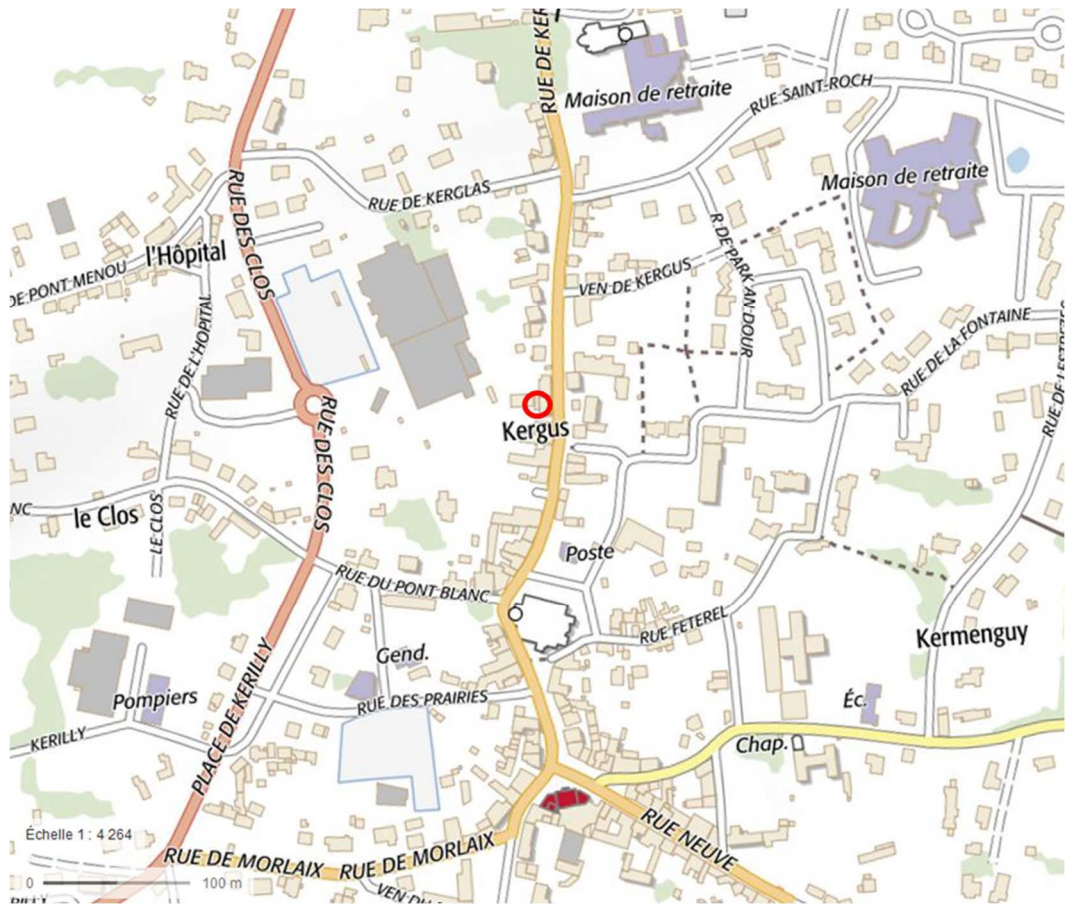
- Développer la maîtrise de l'offre commerciale et de services
- Reprise des espaces publics
- Mutations morphologiques avec de nouveaux fronts bâtis
- Tisser le lien entre le centre-ville et le littoral

**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

**CARACTERISTIQUES DU SITE**

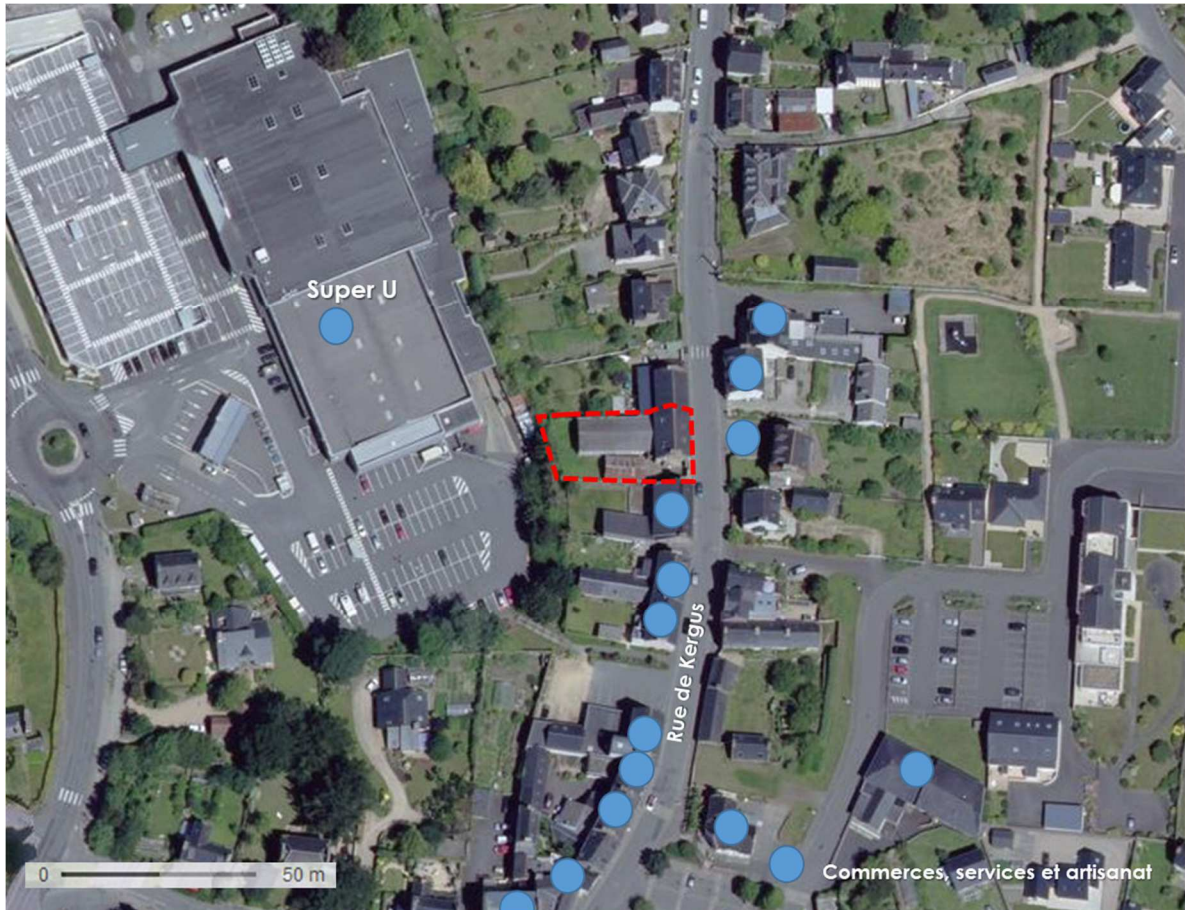
La cellule concernée par la modification du PLU se trouve au nord du centre-ville de Plestin-les-Grèves, le long de la rue de Kergus. Ce bâtiment se situe dans un environnement urbain résidentiel et commercial, marqué principalement par du bâti ancien traditionnel que ponctuent quelques ensembles plus récents. Les commerces les plus proches sont 2 banques, 1 agence immobilière et 1 bijouterie.



Localisation du site (fond de plan géoportail)



Environnement résidentiel et commercial au nord et au sud



*Environnement du site (fond de plan géoportail)*

La cellule commerciale et artisanale concernée par la modification est située sur la parcelle AE 228, au n°21 de la rue de Kergus. Il s'agissait d'une droguerie, vente d'électro-ménager, articles de pêche, cadeaux, vaisselle avec une partie artisanale relevant de l'électricité, chauffage et plomberie. L'activité a cessé depuis 2012 (source : INSEE).



*Cellule commerciale et artisanale concernée*

Le local commercial (surface de vente, bureau et stockage) a été aménagé au rez-de-chaussée d'une habitation traditionnelle qui a fait l'objet d'une extension à l'arrière pour les besoins de l'activité. Il représente une surface de 270m<sup>2</sup>, avec une vitrine sur la rue de Kergus, et se complète d'un hangar annexe de 55m<sup>2</sup>. L'étage est aménagé en appartement (T5) avec accès indépendant.



*Vue aérienne de la parcelle concernée par la modification*

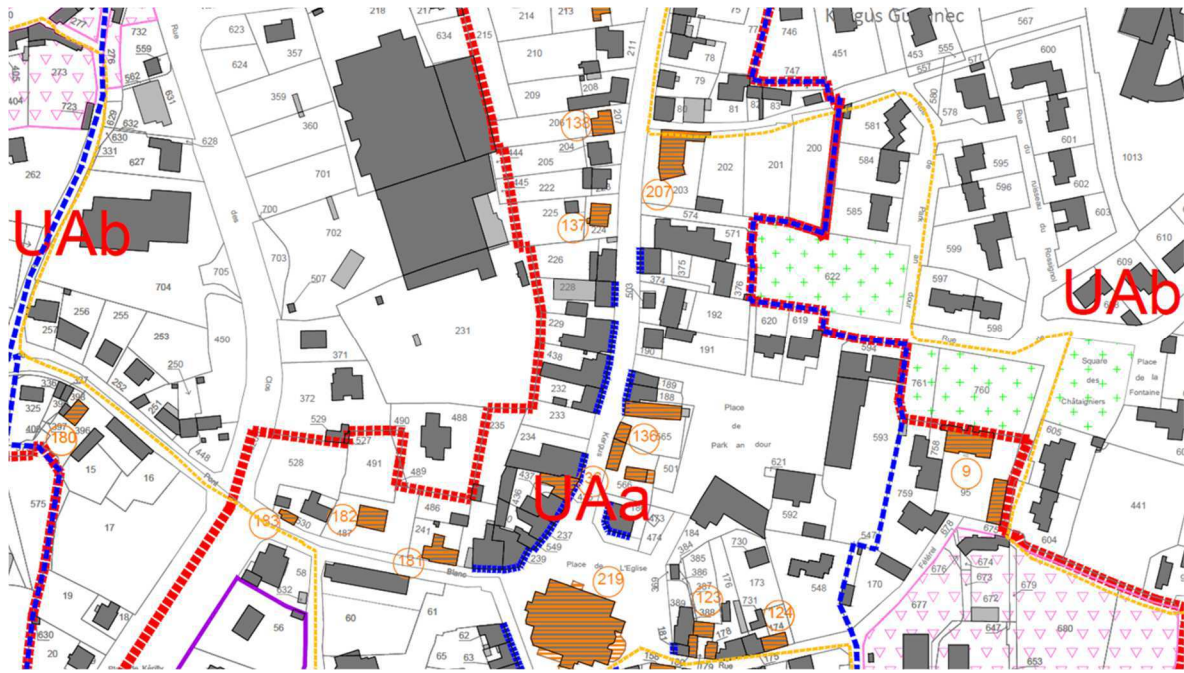
La cellule commerciale et artisanale dispose d'un accès direct sur la rue de Kergus, à l'instar des autres bâtiments de la rue, qui présente des conditions satisfaisantes de sécurité routière. Un trottoir au pied de la cellule permet de rejoindre le cœur de ville.

La parcelle sur laquelle se trouve la cellule ne présente pas d'enjeux écologiques. Presque entièrement urbanisée, elle ne présente qu'un engazonnement artificiel sur le fond de jardin et s'insère dans un environnement très urbain. Elle est desservie par l'ensemble des réseaux. Elle est concernée par la servitude AC1 relative à la protection des monuments historiques du fait de son inclusion dans le périmètre de protection modifié de l'église Saint-Efflam.







Elle n'est pas concernée par des risques autres que ceux qui concernent l'ensemble de la commune (séisme, radon, tempête, etc.).

La parcelle est classée en zone UAa au règlement du PLU, qui correspond au centre historique de Plestin-les-Grèves regroupant une mixité de fonctions. Le PLU vise à y accueillir tous types d'occupations et d'utilisations du sol compatibles avec l'habitat, préserver les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères traditionnelles et densifier, renouveler les espaces urbanisés pour accueillir davantage d'habitants à proximité des commerces, services et équipements.

Elle est intégrée au périmètre de centralité commerciale.



Situation de la cellule commerciale et artisanale au PLU en vigueur

-  Limites de zones
-  Périmètre de centralité commerciale
-  Bâti remarquable protégé au titre de l'article L.151-19 du CU
-  Site archéologique de degré 1
-  Sentier piétonnier protégés au titre de l'article L. 151-38 du CU
-  Espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du CU

## PROJET DE MODIFICATION

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



### 3. EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT

#### 3.1.EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT RELATIF AU CHANGEMENT DE DESTINATION DES LOCAUX COMMERCIAUX

##### EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION

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.

##### PROJET DE MODIFICATION

##### *INCIDENCES DU PROJET SUR LE REGLEMENT ECRIT DU PLU*

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*

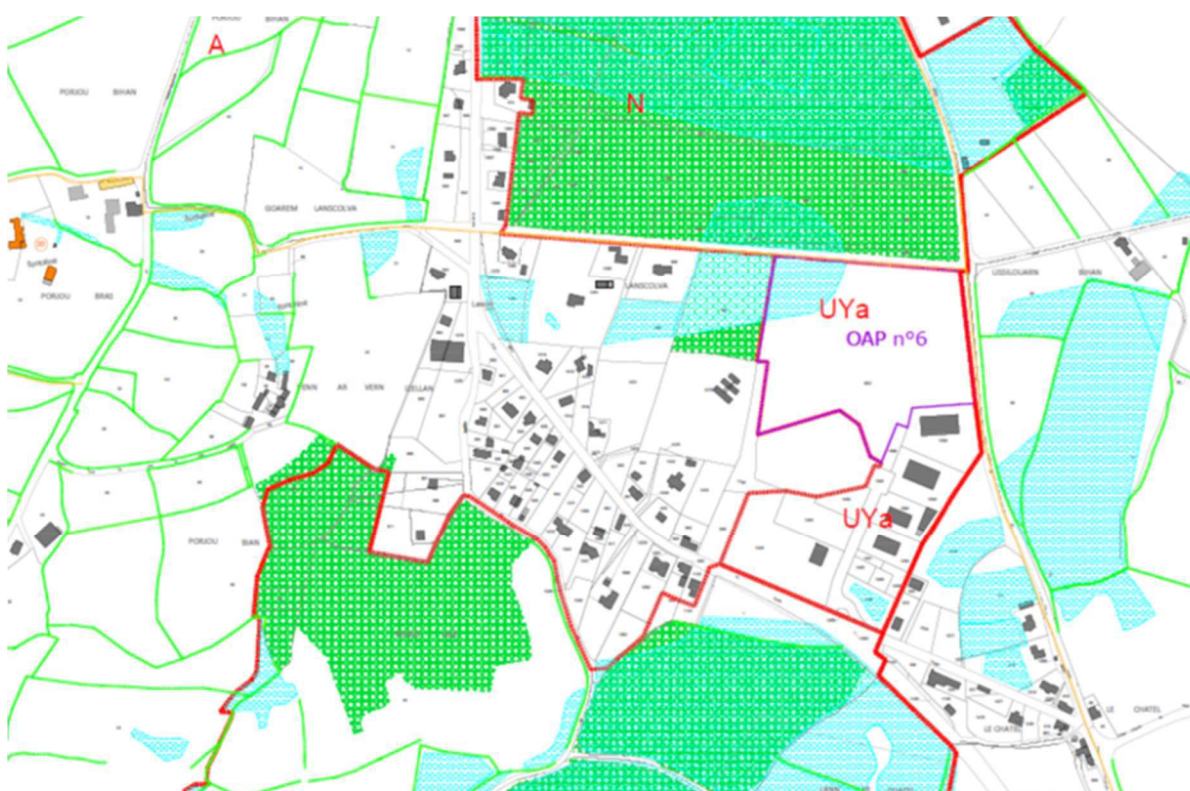
*Ces dérogations ne pourront être accordées que sous réserve de ne pas porter préjudice au dynamisme du centre-bourg.*

3.2. MODIFICATION DE L'ARTICLE 11 DES ZONES AGRICOLES CONCERNANT LES CLOTURES

EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION

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 situées 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.

---

## PROJET DE MODIFICATION

### *INCIDENCES DU PROJET SUR LE REGLEMENT ECRIT DU PLU*

---

L'article 11 du règlement des zones A est 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.

### 3.3. 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

#### EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION

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.

A noter que parallèlement au code de l'urbanisme s'applique le code civil qui régit les distances à respecter entre ouvertures dans les murs et limites séparatives (articles 675 à 680). Il est rappelé ci-après pour information :

#### Ouverture avec vue :

*Si l'ouverture vous permet de voir directement chez votre voisin depuis l'intérieur de chez vous sans avoir à vous pencher, on parle d'une vue droite. Dans ce cas, une distance de 1,9 mètres doit être respectée entre l'extérieur de l'ouverture créée (ou son extrémité s'il s'agit d'un balcon ou d'une terrasse) et la limite du terrain voisin.*

*Si l'ouverture vous permet de voir chez votre voisin, non pas directement, mais en vous penchant à l'extérieur (accès visuel indirect), on parle de vue oblique. Dans ce cas, une distance de 0,6 mètre doit être respectée entre l'extérieur de l'ouverture créée (ou son extrémité s'il s'agit d'un balcon ou d'une terrasse) et la limite du terrain voisin.*

#### Ouverture sans vue :

*Lorsqu'elle ne permet pas de porter de regard chez votre voisin, la création d'une ouverture est soumise au respect de certaines règles de hauteur si l'ouverture donne du côté de la propriété voisine. Dans le cas contraire, aucune règle spécifique de hauteur ou de distance ne s'applique.*

*Vous pouvez aménager des jours de souffrance, c'est-à-dire des fenêtres laissant uniquement passer la lumière sans permettre de voir chez un voisin. Pour cela, ils doivent être constitués d'un châssis fixe (non ouvrant) et de verre translucide et opaque, garni d'un treillis de fer. De plus, ils doivent être placés :*

Notice de présentation

- à au moins 2,6 mètres au-dessus du plancher si c'est au rez-de-chaussée,
- à au moins 1,9 mètre au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.

Leur dimension n'est pas réglementée.

Si aucune vue n'est possible sur le terrain voisin, les règles de distance ne s'appliquent pas. C'est le cas par exemple lorsque la fenêtre donne sur un mur, sur un toit fermé, ou sur le ciel.

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.

---

## PROJET DE MODIFICATION

### INCIDENCES DU PROJET SUR LE REGLEMENT ECRIT DU PLU

---

Les articles UA7, UB7, UN7, 1AU7, 2AU7, A7 et N7 évoluent 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 m 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 m 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**

Notice de présentation

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 de 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.**



#### 4. 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.

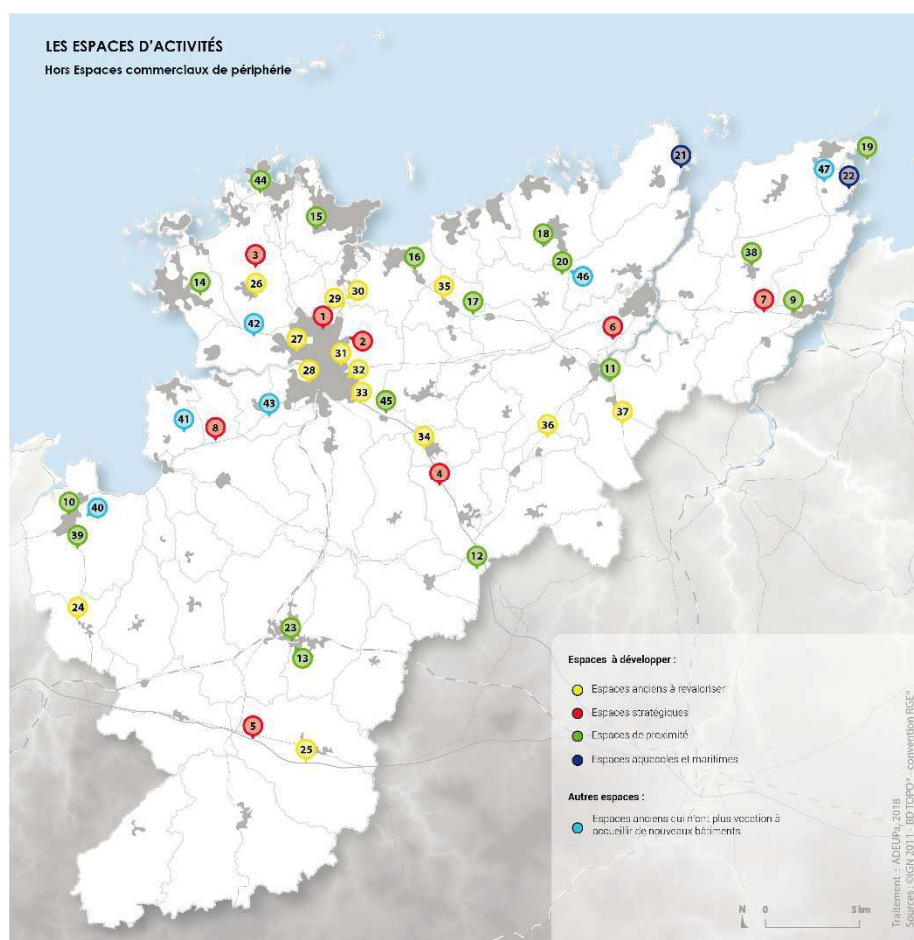
Toul Yen est une zone d'activités communale créée dans les années 1970 à proximité de l'agglomération. Elle a accueilli jusqu'à sept entreprises et compte encore 4 entreprises en activité. Ces entreprises participent à l'économie locale.

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. »

*Document graphique n°9 du document d'orientations et d'objectifs du SCOT du Trégor: la zone artisanale de Toul Yen porte le numéro 40*



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

L'orientation n°4 du PADD de ce PLU vise à « renforcer le dynamisme économique communal ». Elle précise que « la commune souhaite maintenir les activités artisanales et

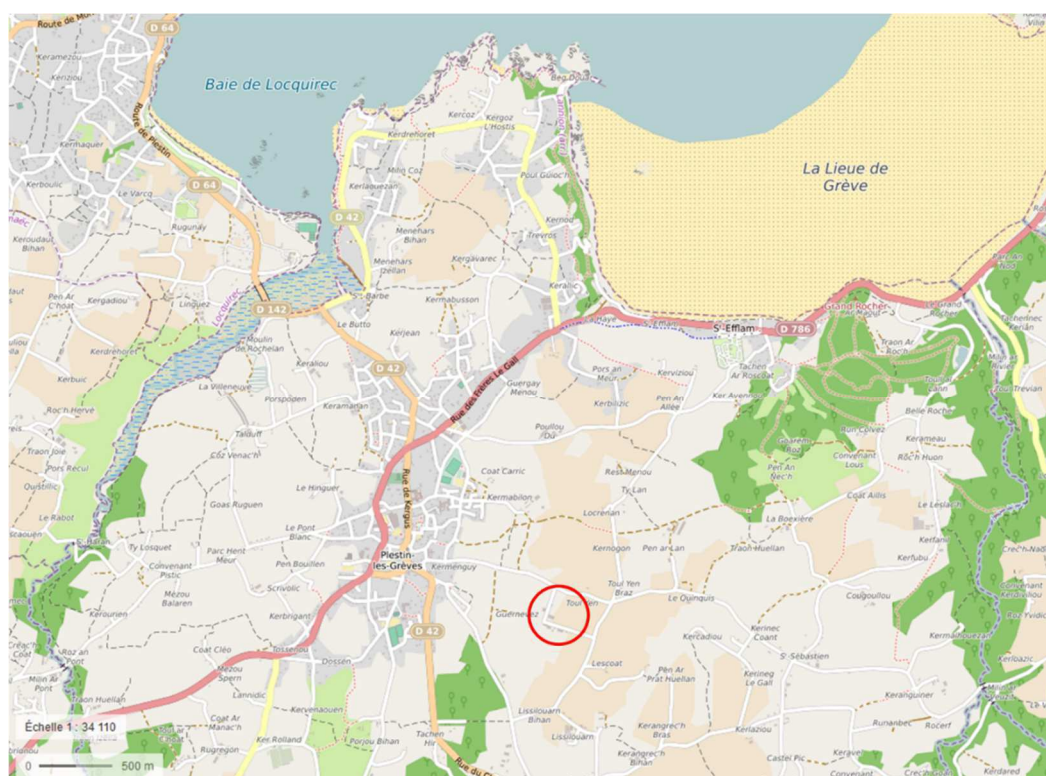
*Notice de présentation*

industrielles nécessitant d'avantage d'espace et des équipements spécifiques déjà présentes sur son territoire, et potentiellement permettre l'accueil de nouvelles structures économiques. » Permettre l'extension des bâtiments d'activités existants à Toul Yen favorise le maintien de ces activités sur la commune, ainsi que leur dynamisme.

L'orientation n°2.2 du PADD vise à « limiter la consommation des espaces naturels et agricoles ». Elle précise que « Cette démarche de limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles sera également intégrée dans les projets de développement économique. Ainsi, les secteurs spécifiquement destinés à accueillir des activités économiques ne pouvant trouver place dans les espaces urbains mixtes du fait de leur spécificités (dimensionnement, nuisances, espaces de stationnements...) seront optimisés pour limiter la consommation des espaces agricoles et naturels. Leur délimitation s'inscrit à l'échelle intercommunale, en cohérence avec le SCoT Trégor. Les développements économiques de la commune seront favorisés en renouvellement et densification des espaces urbanisés, tout en assurant la cohabitation avec lieux de vie (prise en compte des nuisances). » Le projet de création d'un STECAL à Toul Yen est parfaitement cohérent avec cette orientation. En effet, permettre l'extension limitée des bâtiments des entreprises en place 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.

## CARACTERISTIQUES DU SITE

Le site concerné par la modification se situe au sud-est de l'agglomération plestinaise, à 1 km du centre-bourg.



Localisation du site (fond de plan Géoportail)

## OCCUPATION DU SITE ET ENVIRONNEMENT

Le site de Toul Yen s'inscrit dans un environnement majoritairement agricole. Des parcelles en culture bordent les parcelles bâties à vocation économique. Au-delà, on observe plusieurs boisements relativement proches, au nord et à l'est.



*Environnement du site (fond de plan Géoportail)*



*Boisement et parcelles agricoles aux abords de la zone artisanale*

La zone artisanale comporte principalement des bâtiments d'activité. On recense ainsi :

- Une entreprise de couverture
- Une entreprise de transports
- Une entreprise de travaux agricoles
- Une entreprise d'hivernage
- Un atelier mécanique
- Un bâtiment d'activité vacant racheté récemment par la commune pour permettre le stockage de bois dans le cadre du SPIC (Service Public Industriel et Commercial)



*Entreprise de couverture*



*Entreprise de transports*



*Entreprise d'hivernage*



Atelier mécanique



Entreprise de travaux agricoles



Hangar communal

La zone artisanale de Toul Yen génère une vingtaine d'emplois.

Les anciennes dispositions de la zone artisanale permettaient la construction de logements de fonction. Ainsi, deux des bâtiments encore en activité abritent des logements de fonction. Trois habitations indépendantes ont également été réalisées, historiquement liées à ces entreprises. On observe par ailleurs qu'un ancien bâtiment d'activité a été transformé en habitation en limite sud-est de la zone.



Logements de fonction présents dans la zone artisanale

Les espaces extérieurs sont constitués d'espaces verts, d'espaces de stockage, d'aires de stationnement et de jardins.

Le site de Toul Yen accueille par ailleurs deux châteaux d'eau et une antenne gérée par le service départemental d'incendie et de secours. Ces installations sont d'intérêt public et ne sont pas contraintes par le règlement de la zone agricole actuelle.



Châteaux d'eau et antenne du SDIS



### *INSERTION PAYSAGERE ET TOPOGRAPHIE*

La zone est implantée sur un point haut, sur un site relativement plat. La végétation bocagère et les boisements proches de la zone limitent fortement sa visibilité, ce qui lui confère une bonne intégration paysagère. Depuis l'extérieur de la zone, le site est néanmoins visible depuis la route de Saint-Sébastien au nord-est, à une distance maximale d'environ 300m. Depuis cette vue, les bâtiments s'insèrent dans les masses arborées sans les dépasser.



*Vue de la zone artisanale depuis la route de Saint-Sébastien au nord-est*

### *DESSERTE DU SITE*

La zone artisanale est desservie par la route de Saint-Sébastien, voie communale qui relie le centre-bourg de Plestin-les-Grèves au bourg de Tréduder.

Depuis cet axe, la rue de Toul Yen, dimensionnée pour une zone artisanale, constitue la seule voie de la zone et est dédiée exclusivement à sa desserte (en permettant néanmoins des accès agricoles). Elle est constituée d'une chaussée et de deux accotements enherbés ou engravillonnés. Son extrémité sud-est est reliée à une voie communale d'intérêt local.

Le site bénéficie de conditions de sécurité routière satisfaisantes.



*Route de Saint-Sébastien*



*Route de Toul Yen*

MILIEUX NATURELS, FAUNE ET FLORE

La sensibilité écologique du site est faible.

La zone est bâtie et les espaces extérieurs sont artificialisés, avec une végétation principalement ornementale, d'un intérêt écologique limité du point de vue floristique.

Située en dehors de la trame verte et bleue identifiée à l'échelle du SCOT du Trégor comme à l'échelle du PLU, la zone présente néanmoins une certaine connectivité vis-à-vis du réservoir-corridor identifié plus à l'ouest grâce à la trame bocagère existante. Sur la zone artisanale, cette trame prend la forme de haie bocagère ou de talus enherbé en limites extérieures de la zone artisanale.

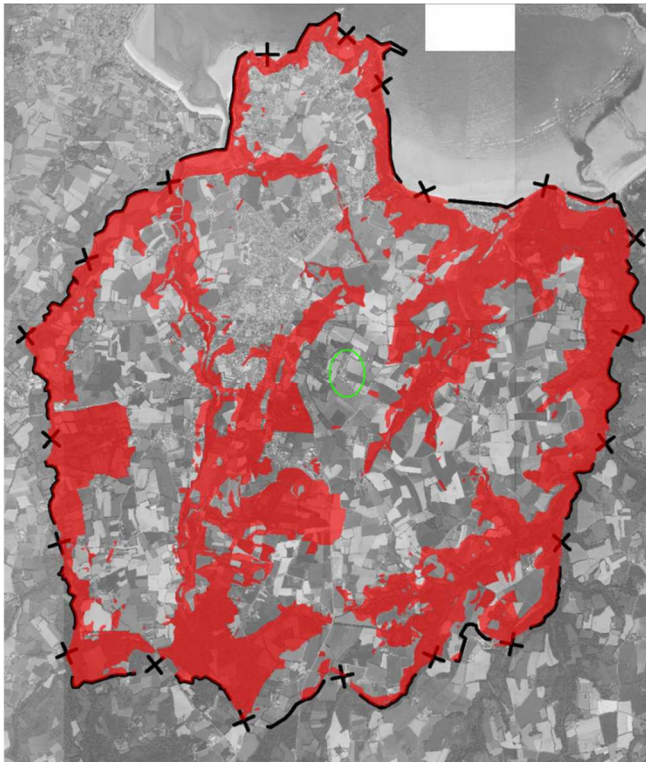


Occupation du site

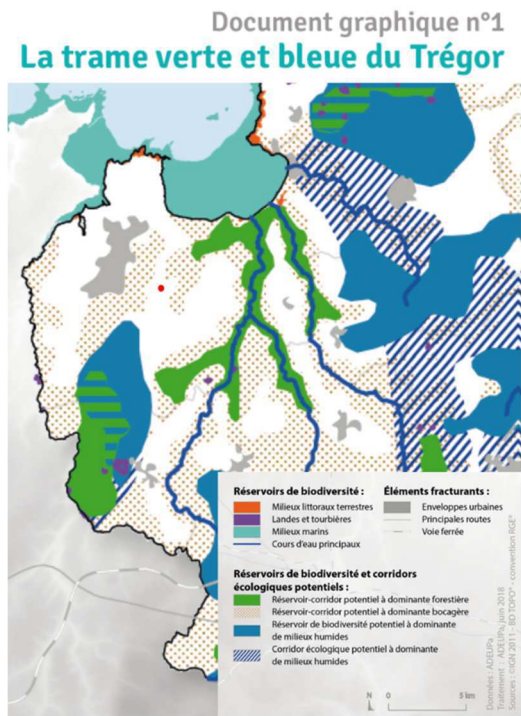


Sensibilité environnementale du site

Aucune zone humide ni cours d'eau n'ont été identifiés sur le site ou en contact avec celui-ci dans le cadre de l'inventaire des zones humides et des cours d'eau réalisé par le comité des bassins versants de la Lieue de Grèves entre 2013 et 2015.



Localisation du site de Toul Yen par rapport aux zones sensibles, soit du point de vue de leur qualité, de leur rareté, des espèces qu'elles abritent, des services rendus (source : PLU)



Extrait de la carte de la trame verte et bleue du SCOT avec positionnement de la zone de Toul Yen en rouge (source : SCOT du Trégor)

### RESEAUX ET SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

La zone artisanale de Toul Yen n'est affectée par aucune servitude d'utilité publique. Elle est desservie par les réseaux électriques, télécoms et eau potable et comporte une borne incendie. Les eaux usées sont gérées par des dispositifs d'assainissement individuels.

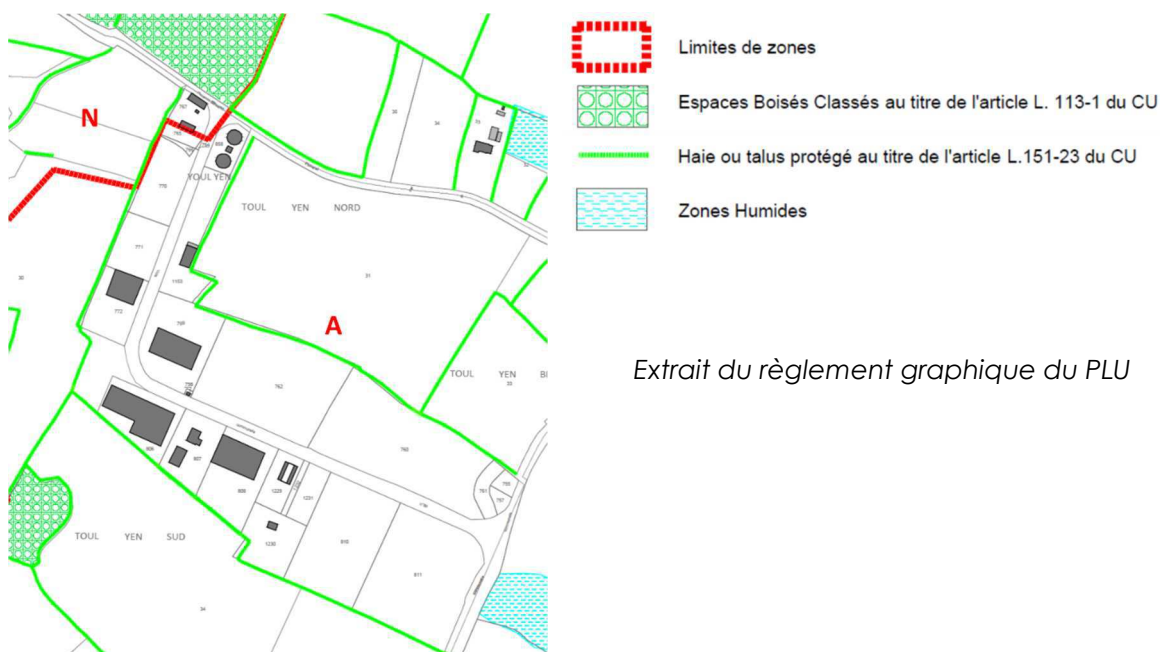
La commune dispose d'un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (SDAEP). La zone de Toul Yen présente un réseau d'eaux pluviales gravitaire, dont l'exutoire se situe dans un fossé route de Saint-Sébastien. La zone ne comporte pas de dispositif de rétention des eaux pluviales. Le SDAEP n'y a pas prévu de création d'ouvrage. Il limite le coefficient d'imperméabilisation à 0,8 (zone n°37).

### RISQUES

Le site ne présente pas de risques supplémentaires par rapport à ceux qui concernent l'ensemble de la commune (séisme, radon, tempête, etc.).



STATUT AU REGLEMENT AU PLU



Extrait du règlement graphique du PLU

Les parcelles occupées par les bâtiments d'activité sont classées en zone agricole A au règlement du PLU, correspondant aux « secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. ».

Des haies et talus sont identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-23 CU, ce qui signifie que toute destruction définitive de l'élément bocager identifié est soumise à déclaration préalable de travaux et sera validée ou non selon les principes de préservation du maillage bocager pour améliorer la qualité de l'eau et des paysages et gage de biodiversité. Dans le cas d'une non-opposition à la déclaration préalable, des mesures compensatoires pourront être exigées. Le demandeur aura à sa charge de reconstituer un linéaire au moins identique en quantité (mesuré en mètre) et en qualité (haie, talus nu, haie sur talus).

Ces dispositions déjà en place sur les haies et talus bocagers existants permettent de préserver la sensibilité environnementale du site, qui se limite à ces éléments.

PROJET DE MODIFICATION

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
- Equipements 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 édifices 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



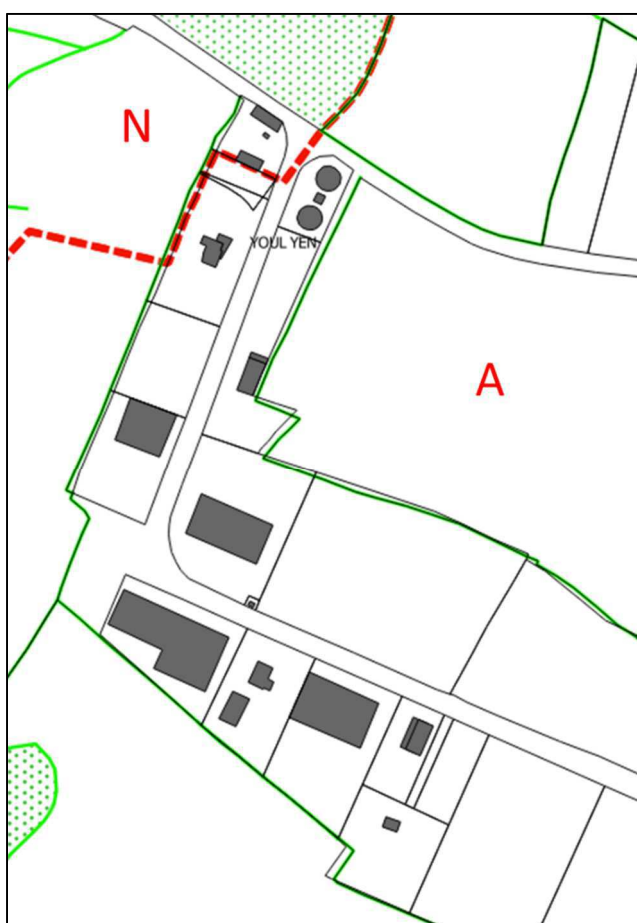
Espaces Boisés Classés au titre de l'article L. 113-1 du CU



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

Règlement graphique avant modification

Règlement graphique après modification



## 5. 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 réglementaires 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.