

Partie 4 :
EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

1 CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

1.1 LA DEFINITION DU PADD DE PLESTIN-LES-GREVES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'expression des grandes orientations du projet communal : il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Le PADD s'inscrit dans le respect des principes définis à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.»

Les orientations du PADD ont été définies suite à l'élaboration du diagnostic territorial qui a permis à la commune de faire le bilan de ces atouts et contraintes en terme d'équilibre sociologique de la population, de développement économique ainsi qu'en matière environnementale et paysagère.

Ce diagnostic a permis de dégager les enjeux de développement du territoire, ainsi que les prospectives en matière de développement. Ils sont la base des choix établis pour définir le projet communal.

Le PADD répond à un objectif communal global qui est **d'assurer un développement équilibré et harmonieux de la commune.**

Ainsi, le projet de la commune s'est axé autour de cinq grands axes permettant de répondre aux enjeux développés ci-dessus :

- Préserver le patrimoine environnemental de Plestin-les-Grèves
- Assurer un développement harmonieux de la commune tout en préservant son patrimoine
- Développer une offre de logements diversifiée
- Renforcer le dynamisme économique communal
- Renforcer l'attractivité territoriale par l'amélioration et le développement des infrastructures

Le PADD s'inscrit dans le respect des principes définis à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

1.2 LE RESPECT DES PRINCIPES DE L'ARTICLE L. 101-2 DU CODE DE L'URBANISME

1.2.1 L'EQUILIBRE...

Entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales : le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux :

La commune a fait le choix d'une croissance maîtrisée pour les 10 prochaines années. Ainsi, l'objectif de croissance démographique, fixé à 0,8 %, par an s'inscrit dans une volonté de poursuivre le rythme de croissance démographique des années 2000 et les prévisions du PLH de Lannion-Trégor Communauté. Le choix de ce scénario de développement s'inscrit dans le respect des capacités d'accueil de la commune, tel que le prescrit la loi Littoral.

Par ce choix de développement, la commune souhaite affirmer son rôle de pôle local tout en maintenant un équilibre entre espaces urbanisés, naturels et agricoles.

> Orientations du PADD :

2.2. *Limiter la consommation des espaces naturels et agricoles*

Dans cette démarche, elle entend assurer le maintien de ses équipements, commerces et services, c'est pourquoi, la commune a concentré ses efforts sur le renouvellement et la densification des espaces urbanisés. Ainsi, il encourage la réalisation d'opération de restructuration et de renouvellement urbains dans la continuité des opérations réalisées par la commune, tout en veillant à la préservation de la qualité du cadre de vie.

Cette approche vise à permettre la structuration des espaces urbanisés, notamment en entrée de ville, afin de retrouver les caractéristiques urbaines de Plestin, d'affirmer la limite ville – campagne... Il s'agit de retrouver des continuités bâties le long des voies, de rythmer le paysager urbain par des « pleins » et des « vides », de poursuivre les caractéristiques architecturales du centre-ville et des hameaux historiques (toitures à pentes, matériaux traditionnels, volumétrie des constructions, ouvertures plus hautes que larges...).

> Orientations du PADD :

2.1. *Agir pour le maintien du patrimoine architectural et urbain de Plestin-les-Grèves*

2.3. *Aménager et valoriser le tissu urbain existant*

Le projet d'aménagement vise à renforcer le pôle de centralité de la commune que constitue le centre-bourg, notamment en consolidant sa mixité fonctionnelle et en y intensifiant les flux. Dans cette démarche de revitalisation, il s'attache à maintenir les activités économiques existante, notamment les commerces et services du centre-bourg favorisant, ainsi, le lien social et l'attractivité de la commune.

Ainsi, la majeure partie des développements de la commune se concentre au sein du centre-bourg et sur ses franges afin de limiter la consommation d'espaces agricoles et de redynamiser la vie locale de Plestin-les-Grèves.

> Orientations du PADD :

4.1. *Soutenir le commerce, les services, l'artisanat et les activités culturelles sur la commune en renforçant la mixité urbaine*

C'est dans cette volonté de dynamisation du bourg en accueillant davantage d'habitants à proximité des commerces,

services et équipements que la délimitation des secteurs d'orientations d'aménagement (OAP) a été définie. En outre, ces OAP visent la structuration du paysage urbain en cohérence avec la trame urbaine existante.

Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels

L'existence de nombreux inventaires ou protections naturelles sur le territoire communal et ses franges ainsi que les prescriptions supra-communales et législatives qui s'appliquent sur le territoire et limitent les extensions urbaines sont intégrées dans le PADD. Le projet de territoire impose, de fait, une utilisation économe des espaces naturels, forestiers et agricoles.

Le projet de PLU intègre la protection du patrimoine naturel et paysager de Plestin-les-Grèves et, au-delà, vise la protection des milieux et espèces remarquables identifiés sur le territoire (trame verte et bleue, rus et leurs abords, milieux humides, connexions écologiques, trame bocagère...) ainsi que la préservation des connexions écologiques.

Le projet communal intègre les dispositions de la loi Littoral et prévoit leur traduction réglementaire dans le PLU. Ainsi, il identifie et préserve les **coupures d'urbanisation** du territoire identifiées au SCOT Trégor au niveau de la Pointe de l'Armorique et de part et de Saint-Efflam. De plus, il vise la protection des espaces remarquables et prévoit le développement de l'urbanisation en continuité de **l'agglomération et du village**, au sens du SCOT Trégor. Enfin, il rappelle la nécessité de délimiter les espaces proches du rivage et d'interdire toute nouvelle construction dans la bande des 100 mètres à compter de la limite haute du rivage en dehors des espaces urbanisés.

Le PADD apporte une attention particulière à la **protection de l'eau et des milieux associés**, espaces sensibles sur un territoire agricole, littoral et maritime.

En outre, le projet communal vise la préservation des espaces agricoles en maintenant une unité des terres et en stoppant le mitage des espaces agricoles.

> Orientations du PADD :

- 1.1. *Protéger les espaces naturels d'intérêts environnementaux forts tout en permettant leur valorisation*
- 1.2. *Mettre en valeur les paysages, le cadre de vie et l'identité à la fois rurale et littorale de Plestin-les-Grèves*
- 1.3. *Gérer les secteurs à risques*
- 1.4. *Préserver la qualité de l'eau face aux développements du territoire*
- 1.5. *Protéger et mettre en valeur la façade littorale de Plestin-les-Grèves*

La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel

La commune de Plestin-les-Grèves possède un patrimoine culturel exceptionnel qui fonde l'identité communale : bâtiments classés et inscrits au Monuments Historiques, patrimoine bâti, urbain et paysager du centre bourg et des hameaux historiques, ...

C'est cette spécificité plestinaise que le projet communal entend préserver et mettre en valeur, en poursuivant les démarches engagées depuis plusieurs années.

En outre, le PADD lutte contre la banalisation des paysages ruraux en autorisant le changement de destination et en repérant les éléments du paysage afin d'assurer la protection du patrimoine bâti.

> Orientations du PADD :

- 2.1. *Agir pour le maintien du patrimoine architectural et urbain de Plestin-les-Grèves*

Les besoins en matière de mobilité

Le projet communal entend améliorer la fluidité des déplacements sur la commune en renforçant le maillage viaire inter-quartiers peu développé dans le cadre des développements urbains réalisés au cours des dernières décennies. Il s'agit de raccourcir les distances de transports pour disperser les flux motorisés et éviter la saturation des axes centraux et de favoriser l'usage des modes de déplacements actifs (piétons, cycles) entre les quartiers d'habitat, les équipements, commerces et services, activités économiques.

Dans cette démarche favorable aux déplacements doux que le projet communal entend maintenir et renforcer la

compacité du bourg et prévoir l'aménagement de circulations confortables et sécurisées.

> Orientations du PADD :

- 5.1. *Hiérarchiser les voies et préserver une bonne accessibilité sur l'ensemble de son territoire*
- 5.2. *Maintenir et conserver les déplacements doux sur la commune*

1.2.2 LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE, NOTAMMENT DES ENTREES DE VILLE

Le projet communal vise à préserver les qualités urbaines, architecturales et paysagères qui fondent l'identité de la commune non seulement à l'échelle du grand paysage et les espaces ruraux, mais aussi des quartiers actuels et futurs à travers le règlement et les OAP.

Dans cette démarche, le PLU vise également à assurer la préservation de la façade littorale en y limitant fortement les possibilités de construire conformément à la loi Littoral.

Enfin, le projet de PLU affirme sa volonté de permettre une densification maîtrisée respectant la qualité du cadre de vie.

> Orientations du PADD :

- 1.2. *Mettre en valeur les paysages, le cadre de vie et l'identité à la fois rurale et littorale de Plestin-les-Grèves*
- 1.5. Protéger et mettre en valeur la façade littorale de Plestin-les-Grèves
- 2.3. Aménager et valoriser le tissu urbain existant

1.2.3 LA DIVERSITE DES FONCTIONS URBAINES ET RURALES ET LA MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

... en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial

Le projet communal vise à accueillir et faire cohabiter l'ensemble des fonctions et usage du territoire. Ainsi, il entend satisfaire les besoins en logements des populations actuelles et futures. Il s'agit, d'une part, de permettre le développement de l'offre de logements pour répondre aux évolutions endogènes du parc (point-mort) et, d'autre part, de poursuivre la diversification du parc de logements. Cette mixité du parc de logements est prévue non seulement au sein des nouveaux programmes mais aussi dans le parc existant en permettant son évolution (extension des constructions, division de logements...).

En soutenant le développement économique et en encourageant la mixité des fonctions urbaines, le projet de Plestin-les-Grèves répond au principe de mixité fonctionnelle garant d'un développement durable du territoire. Cette mixité fonctionnelle se concentre au sein du pôle de centralité que constitue le centre-bourg de Plestin-les-Grèves.

Le projet entend également améliorer un cadre de vie qualitatif des habitants en maintenant l'offre et la qualité des équipements sur le territoire communal.

Sources de développement local et potentiel d'attractivité de la commune, les activités touristiques et de loisirs sont également soutenues par le projet communal.

> Orientations du PADD :

- 1.5. *Protéger et mettre en valeur la façade littorale de Plestin-les-Grèves*
- 3.1. *Favoriser l'accueil de nouvelles familles en incitant à la construction de logements destinés à l'occupation permanente*
- 3.2. *Diversifier l'offre en logements pour favoriser la mixité sociale et générationnelle*
- 4.1. *Soutenir le commerce, les services, l'artisanat et les activités culturelles sur la commune en renforçant la mixité urbaine*
- 4.2. *Favoriser les activités maritimes, touristiques et de loisirs*
- 4.3. *Maintenir et encourager le développement des exploitations agricoles*

... en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile

Le projet de PLU s'attache à assurer le développement à la fois rural, urbain et balnéaire de Plestin-les-Grèves essentiel pour la préservation des paysages agricoles et naturels ainsi que dans l'affirmation de l'identité communale. Il vise à trouver un équilibre entre développement démographique et économique d'un côté et préservation des richesses naturelles du territoire de l'autre.

C'est également dans cette démarche d'équilibre social que le PADD s'attache à préserver le lien social autour de la centralité du centre bourg et de la vitalité des commerces, services et équipements, du développement de liens intergénérationnels et de l'accès à tous au réseau de communications électroniques.

Enfin, cet équilibre passe par un partage des espaces publics entre l'ensemble des modes et types de déplacements.

Une attention particulière est portée au développement de réseau de communication numérique, vecteur de développement économique et d'égalité sociale sur le territoire.

> Orientations du PADD :

- 3.2. *Diversifier l'offre en logements pour favoriser la mixité sociale et générationnelle*
- 4.1. *Soutenir le commerce, les services, l'artisanat et les activités culturelles sur la commune en renforçant la mixité urbaine*
- 4.2. *Favoriser les activités maritimes, touristiques et de loisirs*
- 4.3. *Maintenir et encourager le développement des exploitations agricoles*
- 5.3. *Développer les technologies de l'information et de la communication*

1.2.4 LA SECURITE ET LA SALUBRITE PUBLIQUE

Pour renforcer la sécurité, le PADD prévoit l'amélioration des conditions de déplacement sur la commune.

En outre, il affiche comme objectif la préservation de la qualité de l'eau, notamment à partir du réseau d'assainissement.

> Orientations du PADD :

- 1.4. *Préserver la qualité de l'eau face aux développements du territoire*
- 5.1. *Hiérarchiser les voies et préserver une bonne accessibilité sur l'ensemble de son territoire*

1.2.5 LA PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES, DES RISQUES MINIERS, DES RISQUES TECHNOLOGIQUES, DES POLLUTIONS ET DES NUISANCES DE TOUTE NATURE

Le projet communal vise également à éviter et réduire les nuisances et pollutions susceptibles d'affaiblir la qualité de vie des habitants. Ainsi, il prévoit la sécurisation des voies, cheminements et espaces publics et anticipe la cohabitation entre activités économiques et lieux de vie en évitant l'introduction d'activités nuisantes à proximité des logements et en intégrant les dispositions du code rural (réciprocité) dans les espaces agricoles. De plus, il intègre les risques identifiés sur le territoire notamment aux abords des cours d'eau et sur la façade littorale (inondation, coulées de boues, submersion marine...).

> Orientations du PADD :

- 1.3. *Gérer les secteurs à risque*
- 1.4. *Préserver la qualité de l'eau face aux développements du territoire*
- 1.5. *Protéger et mettre en valeur la façade littorale de Plestin-les-Grèves*
- 5.2. *Maintenir et conserver les déplacements doux sur la commune*

1.2.6 LA PROTECTION DES MILIEUX NATURELS ET DES PAYSAGES, LA PRESERVATION DE LA QUALITE DE L'AIR, DE L'EAU, DU SOL ET DU SOUS-SOL, DES RESSOURCES NATURELLES, DE LA BIODIVERSITE, DES ECOSYSTEMES, DES ESPACES VERTS AINSI

QUE LA CREATION, LA PRESERVATION ET LA REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

La prise en compte de la gestion des eaux et de la protection contre les pollutions constitue une des composantes essentielles du projet communal, pour une qualité renforcée de la ressource, dans le respect du SDAGE et des SAGE.

De même, au-delà de la protection des espaces naturels et milieux remarquables, le projet vise la préservation voire le renforcement de la biodiversité en confortant la trame verte et paysagère au sein du tissu urbanisé (préservation et création de cœurs d'îlots paysagers, haies végétales, espaces publics végétalisés...).

Soucieux de la préservation des espaces naturels dans un contexte essentiellement agricole, le projet communal vise la préservation des connexions écologiques et de la trame verte et bleue.

> Orientations du PADD :

- 1.1. *Protéger les espaces naturels d'intérêts environnementaux forts tout en permettant leur valorisation*
- 1.2. *Mettre en valeur les paysages, le cadre de vie et l'identité à la fois rurale et littorale de Plestin-les-Grèves*
- 1.4. *Préserver la qualité de l'eau face aux développements du territoire*
- 1.5. *Protéger et mettre en valeur la façade littorale de Plestin-les-Grèves*
- 5.2. *Maintenir et conserver les déplacements doux sur la commune*

1.2.7 LA LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE ET L'ADAPTATION A CE CHANGEMENT, LA REDUCTION DES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE, L'ECONOMIE DES RESSOURCES FOSSILES, LA MAITRISE DE L'ENERGIE ET LA PRODUCTION ENERGETIQUE A PARTIR DE SOURCES RENOUVELABLES

A partir de ses orientations visant le développement des déplacements doux, le PADD de Plestin-les-Grèves vise à limiter, voire réduire les émissions de gaz à effet de serre largement imputables aux véhicules motorisés. Ainsi, le PADD inscrit l'amélioration du fonctionnement urbain notamment en favorisant et en encourageant les déplacements en modes doux. Le projet vise enfin à introduire des démarches environnementales et à favoriser les aménagements durables et de qualité, tant dans la trame urbaine existante que dans les nouvelles opérations afin de limiter les dépenses énergétiques dans les constructions en permettant l'utilisation des énergies renouvelables (éolien, solaire...).

> Orientations du PADD :

- 1.2. *Mettre en valeur les paysages, le cadre de vie et l'identité à la fois rurale et littorale de Plestin-les-Grèves*
- 2.1. *Agir pour le maintien du patrimoine architectural et urbain de Plestin-les-Grèves*
- 2.3. *Aménager et valoriser le tissu urbain existant*
- 5.1. *Hiérarchiser les voies et préserver une bonne accessibilité sur l'ensemble de son territoire*
- 5.2. *Maintenir et conserver les déplacements doux sur la commune*

2 MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

2.1 LA JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES

Depuis le début du projet, les zonages envisagés ont évolués au fur et à mesure de la prise de connaissance des enjeux (environnementaux, sociaux...), des contraintes (topographiques, inventaire zones humides,...), des ambitions communales et intercommunales...

La commune de Plestin-les-Grèves disposait, jusqu'à présent, d'un Plan d'Occupation des Sols (POS). La transition vers un Plan Local d'Urbanisme est une opportunité pour la commune de mettre en œuvre un vrai projet de territoire.

Le choix de la collectivité au sein de ce nouveau projet a été de «fermer» certains secteurs dont l'urbanisation avait été autorisée au sein du POS. En effet, ces derniers ne présentaient pas de cohérence avec la diminution de l'étalement urbain ou encore se situaient sur des secteurs riches d'un point de vue environnemental, agronomique ou encore historique.

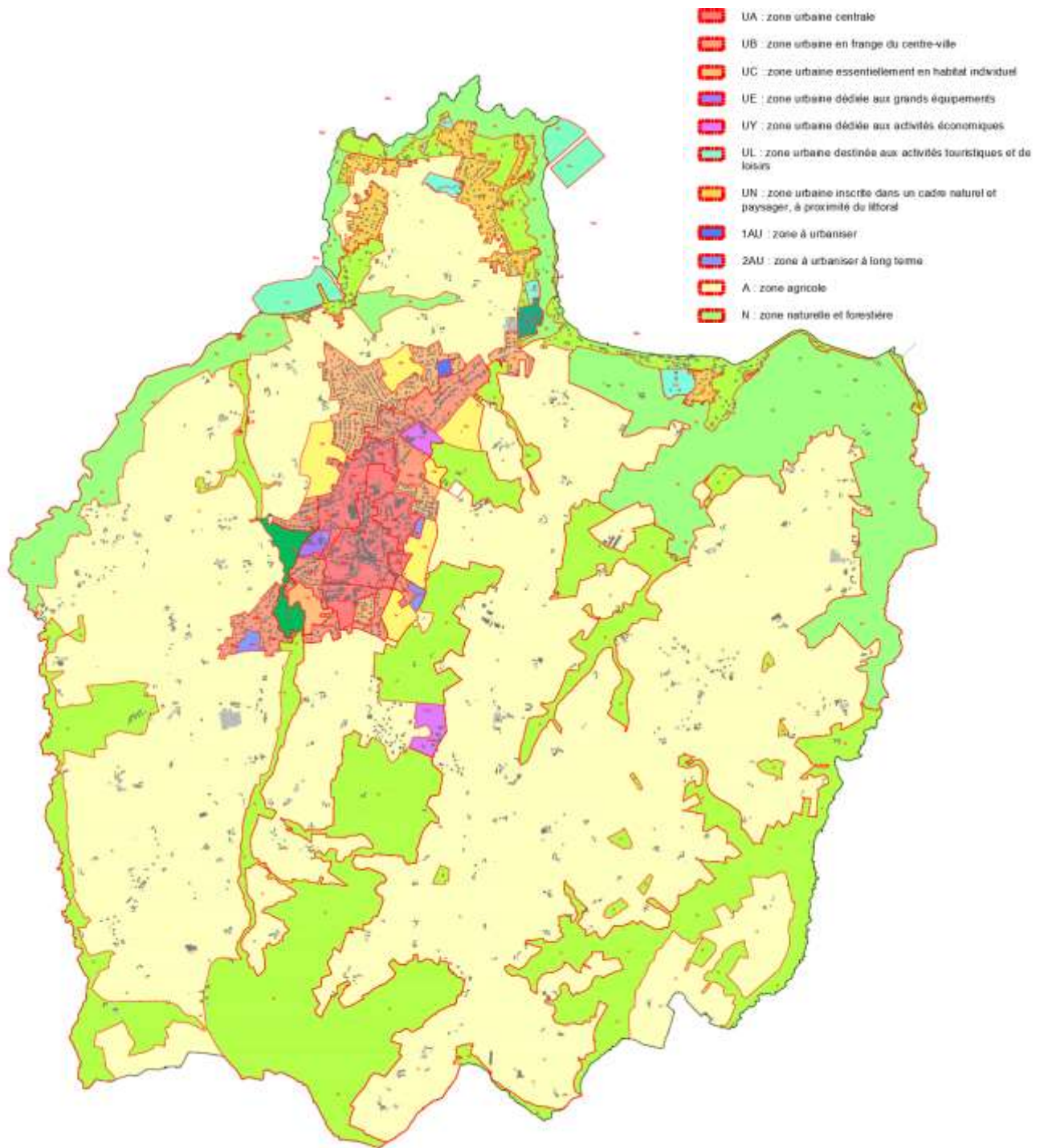
La proposition de zonage du nouveau PLU est davantage en adéquation avec la physionomie et l'évolution démographique de la commune. Elle est également plus en accord avec la volonté de proposer un projet peu consommateur en espaces agricoles et naturels, dans un objectif de développement durable.

La traduction des orientations du PADD a défini la délimitation des zones urbaines « zone U » sur le centre-bourg (en rouge sur la carte ci-après) ainsi que sur la façade littorale avec un secteur spécifique Un (en orange sur la carte ci-après) pour tenir compte des dispositions législatives de la loi Littoral.

Les zones à urbaniser « zone AU » ont **uniquement été définies en extension de l'agglomération** (en bleu sur la carte ci-après).

La zone naturelle « zone N » (en vert sur la carte ci-après) a été définie sur les espaces naturels sensibles et remarquables (zone Natura 2000, espaces remarquables du littoral, boisements significatifs), les connexions écologiques identifiées, **l'espace maritime**, les espaces littoraux à protéger au titre de la loi Littoral, les sites archéologiques de degré 2, les secteurs **soumis à des risques d'inondations**.

Le reste du territoire, à vocation agricole, est classé en zone agricole « zone A » (en beige sur la carte ci-après).



LES ZONES DU PLU

2.2 LE REGLEMENT

Le règlement permet de fixer le cadre général du projet de développement urbain en déterminant l'affectation attribuée à chaque type de zone et en fixant un certain nombre de règles en matière d'urbanisme (hauteur, matériaux,...).

Le règlement est donc une opportunité pour la commune de répondre aux obligations qu'il lui incombe mais également de proposer un projet de territoire en harmonie avec son environnement.

Le PLU ne prend pas en compte le Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme. En effet, le conseil **municipal n'a pas décidé que l'ensemble des articles R. 151-1 à R. 151-55** du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016 soit applicable au PLU.

Extrait du décret :

« VI. - Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016. Toutefois, dans les cas d'une élaboration ou d'une révision prescrite sur le fondement du I de l'article L. 123-13 en vigueur avant le 31 décembre 2015, le conseil communautaire ou le conseil municipal peut décider que sera applicable au document l'ensemble des articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016, par une délibération expresse qui intervient au plus tard lorsque le projet est arrêté. »

2.2.1 LES REGLES COMMUNES

- QUATORZE ARTICLES POUVANT ETRE REGLEMENTES

Le règlement compte quatorze articles qui peuvent être réglementés pour chacune des zones Urbaines, A Urbaniser, Agricoles et Naturelles définies. Seuls les articles 6 et 7 sont obligatoirement réglementés (article R. 123-9 du code de l'urbanisme).

En effet, depuis la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (Loi ALUR), le règlement ne peut plus fixer une superficie minimale des terrains constructibles (article 5) ni un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise (article 14).

En outre depuis les lois LAAAF et Macron, pour les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation en zones Agricole et Naturelle, le règlement doit préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Article L151-11 - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Dans ces mêmes zones, le règlement peut également désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Article L151-12 - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

- NEUF CATEGORIES DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Les règles édictées « peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la **fonction d'entrepôt**. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux **services publics ou d'intérêt collectif** » (article R.123-9 du code de l'urbanisme).

- DES REGLES COMMUNES

Un certain nombre de règles des articles du PLU est commun à toutes les zones urbaines, agricoles, naturelles ou forestières, notamment les règles **qui traitent des conditions de desserte et d'accès ainsi que des raccordements aux réseaux** et, plus largement, de la prise en compte, dans les aménagements et les constructions, des problématiques environnementales et de l'intégration paysagère des projets.

Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble des zones du PLU, sont rappelées les limitations des droits à construire dans les zones humides, ainsi que les dispositions du SAGE de la Baie de Lannion et du SDAGE (rappelées en dispositions générales du règlement).

Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Le règlement vise à encourager la densification dans les zones urbaines (UA, UB, UC, UE, UY) en précisant que, sur les grands terrains peu bâtis, l'implantation des nouvelles constructions doit être conçue de façon à ne pas compromettre la réalisation de constructions ultérieures.

Article 3 : accès et voirie

L'article 3 est commun à l'ensemble des zones U, AU, N et A. Pour assurer une bonne desserte des projets et améliorer le fonctionnement urbain, le PLU impose à l'article 3, que seuls les terrains desservis par des accès et voiries carrossables et sécurisés soient constructibles. En outre, il précise que les voies et accès doivent n'apporter aucune gêne à la circulation routière, permettre l'approche de matériel de lutte contre l'incendie, le ramassage des déchets ménagers.

Les dispositions spécifiques aux abords des routes départementales sont rappelées en dispositions générales.

Ainsi, le PLU vise à permettre une bonne desserte des terrains et d'assurer une circulation en toute sécurité.

Article 4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Pour assurer une alimentation en eau potable de qualité, le règlement impose :

- le raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur,
- une desserte par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Pour limiter les impacts environnementaux concernant les eaux usées, le règlement stipule :

- leur évacuation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement s'il existe.
- en dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, une conformité des installations individuelles d'assainissement aux normes fixées par la réglementation en vigueur, avec une possibilité d'épandage en fonction de la capacité du terrain à recevoir de telles installations
- Une séparation des réseaux eaux usées et pluviales
- Une interdiction de l'évacuation des eaux usées dans le milieu naturel

Pour limiter les impacts environnementaux concernant les eaux pluviales, le règlement impose :

- De ne pas entraver l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.
- Une régulation à la parcelle pour les projets concernant un terrain de plus de 500 m², sauf impossibilité technique liée au site ou de contraintes techniques particulières.
- Le respect des prescriptions définies au Schéma Directeur des Eaux Pluviales
- Le traitement des eaux pluviales par une installation autonome adaptée et conforme au projet et conforme aux réglementations en vigueur.
- Une séparation des réseaux eaux usées et pluviales

Pour limiter les impacts dans le paysage urbain, agricole ou naturel, concernant la desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz, le règlement encourage l'enfouissement des réseaux ou leur intégration au bâti, sans l'imposer

conformément à l'avis du *Conseil d'Etat qui a ainsi sanctionné une interdiction générale des réseaux aériens édités par le POS (Commune de La Boissière - 20/12/1996).*

Pour encourager le tri collectif et limiter l'encombrement des espaces publics pour des raisons de qualité du cadre de vie, de sécurité et de circulation douces, le règlement impose l'aménagement d'un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets dans les constructions.

La règle de l'article 4 est identique pour les zones U et AU à l'exception de la zone UY pour laquelle des dispositions spécifiques liées aux activités industrielles et artisanales sont ajoutées. Ainsi, le règlement impose en zone UY un pré-traitement de leurs eaux usées avant évacuation dans le réseau public.

La règle diffère légèrement pour les zones A et N pour lesquelles des dispositions spécifiques sont accordées compte tenu de l'éloignement des réseaux et des besoins spécifiques liés à l'activité agricole.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour éviter tout risque sur la voirie, le règlement stipule aux articles 6 de l'ensemble des zones (à l'exception de la zone 2AU, peu réglementée), que 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 ».

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

En dehors de la zone UY, il a été décidé de ne pas réglementer cet article afin de ne pas contraindre les possibilités de densification dans les zones urbanisées et d'encourager la réalisation d'opérations denses dans les zones à urbaniser. Considérant les hauteurs des bâtiments assez réduites sur la commune, l'absence de réglementation ne nuira pas à la qualité de vie.

Dans la zone UY, une distance minimale de 3 mètres est imposée pour les bâtiments non contigus pour tenir compte des hauteurs de constructions plus élevées.

Article 12 : stationnement

Dans la volonté de ne pas entraver la circulation dans les rues et de ne pas nuire au paysage urbain, le PLU impose a minima que les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation, et être assuré en dehors des voies publiques.

Des normes de nombres de places de stationnements sont définies pour les zones urbaines mixtes (UA, UB, UC, UY) et 1AU. Pour les zones UE et UL, le nombre de place étant difficile à définir il devra correspondre aux besoins générés par l'activité ou la destination.

Article 13 : réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Le règlement rappelle dans les zones concernées les dispositions inhérentes aux EBC, ainsi qu'au bocage et aux espaces protégés au titre de la loi Paysage.

En outre, dans les zones U et AU, afin d'introduire la nature en ville et de préserver des espaces de respiration, il impose :

- Le maintien ou le remplacement des arbres de haute tige en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, sauf contrainte technique spécifique.
- Le respect du coefficient d'imperméabilisation défini dans le schéma directeur des eaux pluviales
- La végétalisation d'au moins 70 % des espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou d'aires de jeux et de loisirs, à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie.
- Le respect des essences préconisées et interdites.

Article 15 : performances énergétiques et environnementales

L'article 15 est réglementé pour l'ensemble des zones.

Sa réglementation vise à intégrer aux projets des principes de développement durable et de préservation de l'environnement (emploi de matériaux et d'énergies renouvelables, isolation thermique, dispositifs de récupération des eaux de pluie, etc.).

Article 16 : infrastructures et réseaux de communications électroniques

L'article 16 est règlementé pour l'ensemble des zones.

Sa réglementation vise à prévoir le raccordement des constructions aux réseaux internet haut et très haut débit.

2.2.2 LES ZONES AGRICOLES

- DELIMITATION

Article R.123-7 du code de l'urbanisme :

« Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A, peuvent seules être autorisées :

- *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;*
- *Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*

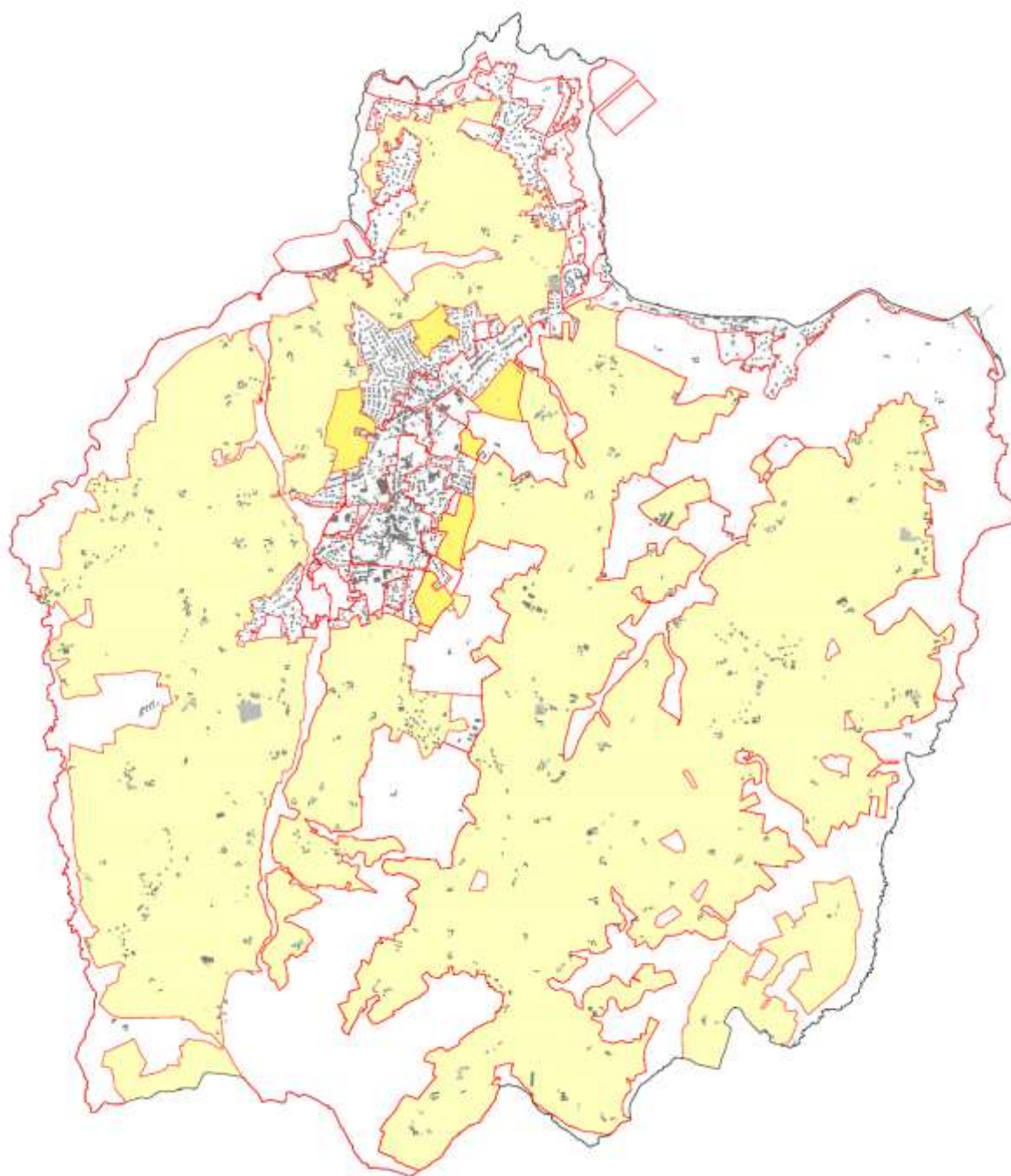
En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R.123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »

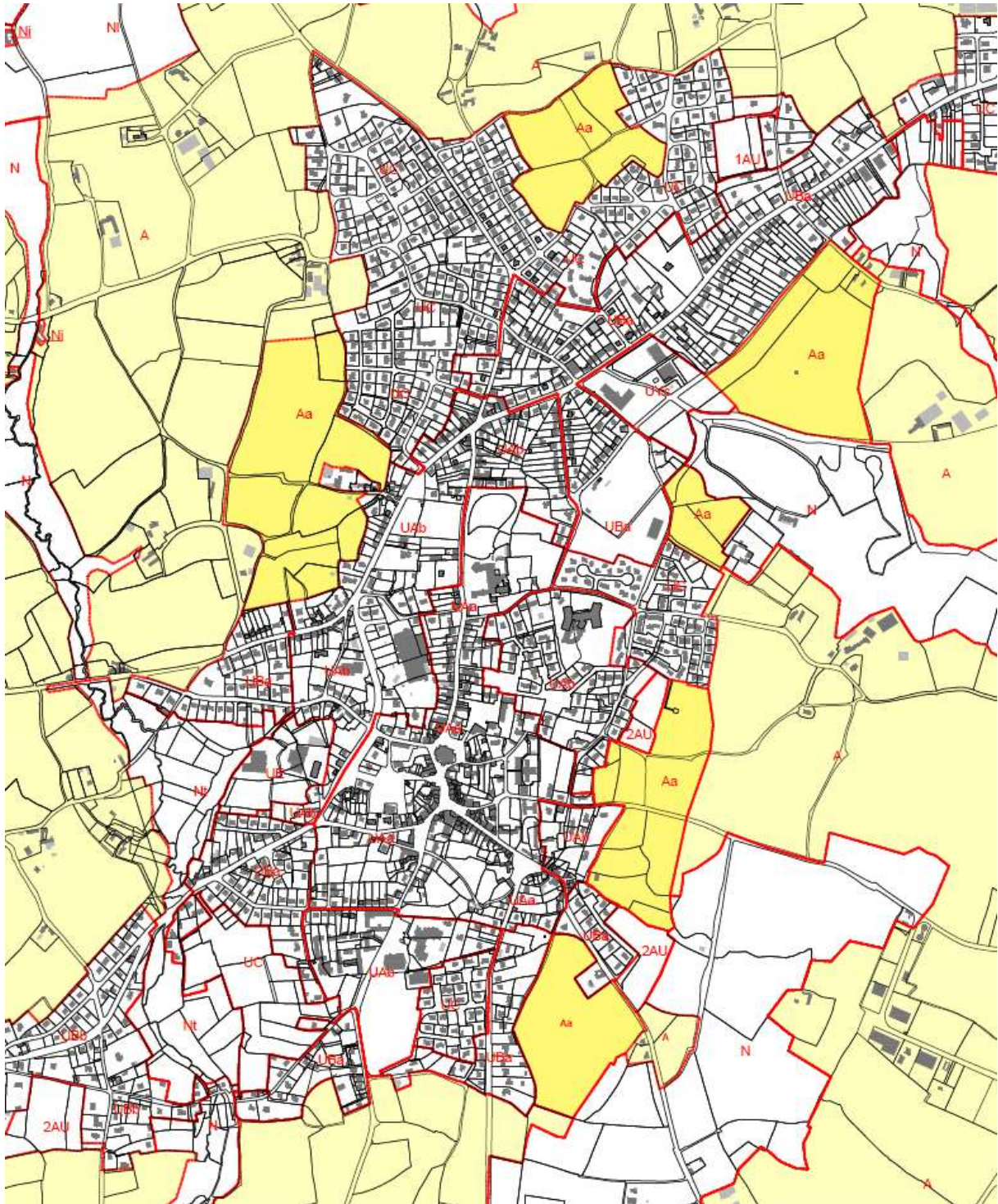
La zone agricole a été définie à partir de l'identification des terres agricoles exploitées et des sièges d'exploitation, auxquelles ont été ôtées les secteurs sensibles sur le plan environnemental (zones N) et les sites de projet en extension urbaine.

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 situés en dehors ou dans les espaces proches du rivage définis au titre de la loi Littoral et hors coupure d'urbanisation ;
- Un secteur Aa correspondant aux espaces agricoles dans lesquels aucune nouvelle construction n'est autorisée.

La zone A





Secteur Aa autour de l'agglomération

- CHANGEMENTS DE DESTINATION

Article L151-11 Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. :

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission

départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont repérés par un aplat jaune ou orange au règlement graphique. Les changements de destination sont règlementés à l'article 2 de la zone A :

« Le changement de destination des bâtiments remarquables, d'intérêt architectural ou patrimonial désignés aux documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sous réserves cumulatives :

- de préserver le caractère architectural originel ;
- de ne pas compromettre l'activité agricole ;
- de ne pas compromettre la qualité urbaine, architecturale et paysagère du site
- que l'essentiel des murs porteurs existe ;
- que l'assainissement soit réalisable sur l'unité foncière ;
- du respect des dispositions de l'article L.111-3 du code rural (réciprocité),
- et de ne pas augmenter les risques et nuisances.

Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

• ANNEXES ET EXTENSIONS DES BATIMENTS D'HABITATION EXISTANTS

Article L. 151-12 Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. :

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Le règlement encadre les annexes et les extensions des bâtiments d'habitation existants en les règlementant aux articles 2 et 10 du règlement :

Extrait article 2 :

L'extension des bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole à condition :

- de ne pas compromettre l'activité agricole et de respecter les distances légales et réglementaires par rapport aux exploitations agricoles ;
- de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site,
- que l'emprise au sol créée par l'extension soit inférieure à 30 % de celle existante à la date d'approbation du PLU en vigueur. En cas de construction existante inférieure ou égale à 50 m² d'emprise au sol, l'extension pourra atteindre 30 m² d'emprise au sol.
- de ne pas augmenter la hauteur maximale de la construction existante ;
- de ne pas créer de logement supplémentaire ;
- que l'assainissement soit réalisable sur l'unité foncière.

Les annexes accolées aux bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole à condition :

- de ne pas compromettre l'activité agricole et de respecter les distances légales et réglementaires par rapport aux exploitations agricoles ;
- de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site,
- de ne pas dépasser 30 m² d'emprise au sol cumulée, sans dépasser 2 annexes ;
- de ne pas créer de logement supplémentaire.

Extrait article 10 :

La hauteur des constructions à destination d'habitation et les extensions des bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole est limitée à :

- 9 mètres au faîtage et 4 mètres à l'égout du toit pour les toitures à pente,
- 4 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.

La hauteur maximale des annexes est fixée à :

- 5 mètres au faitage pour les toitures à pente ;
- 3,5 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.

- SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES (STECAL)

Article L151-13 Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. :

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Aucun STECAL n'a été défini au PLU.

- JUSTIFICATION DES REGLES

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
Modes d'occupation des sols			
Occupations et utilisations du sol interdites	1	A : - Bande des 100 m - cas prévus à l'article 2 Aa : cas non prévus à l'article 2	Préserver les espaces agricoles
Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	2	A : <ul style="list-style-type: none"> • Constructions et installations agricoles • Habitation • locaux nécessaires à la présence journalière de l'exploitant • aménagements des constructions existantes et installations entrant dans le cadre d'une diversification de l'activité agricole • constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général • affouillements et exhaussements du sol strictement nécessaires aux activités de la zone et à la gestion des eaux pluviales • installations photovoltaïques • changement de destination des bâtiments remarquables, d'intérêt architectural ou patrimonial • L'extension des bâtiments d'habitation existants • annexes accolées aux bâtiments d'habitation existants • recul de 10 mètres par rapport aux cours d'eau Aa : <ul style="list-style-type: none"> • adaptation ou la réfection de constructions existantes destinées à l'habitation • aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières • installations photovoltaïques en toitures • reconstruction à l'identique • constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins 	affirmer la vocation agricole encadrer précisément les autres occupations du sol assurer la conformité avec la loi Littoral

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
		<p>d'intérêt général</p> <ul style="list-style-type: none"> · dispositifs d'assainissement non collectifs · affouillements et exhaussements du sol 	
Paysage urbain et la densité			
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	6	alignement ou retrait de 5 m. minimum Dispositions spécifiques pour les extensions des constructions, les secteurs à proximité des cours d'eau, sources, installation d'élevage	permettre l'implantation dans le prolongement des hameaux historiques définir un retrait assez généreux pour pouvoir être utilisé
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	7	Implantation des constructions sur une ou plusieurs des limites séparatives, ou retrait $L=H/2 > 3$ m. Dispositions spécifiques pour les extensions des constructions	Permettre la réalisation ou l'extension de constructions accolées pour limiter la consommation de foncier, dans le prolongement des hameaux historiques Permettre de préserver ou créer un espace libre significatif (cour ou jardin) suffisamment généreux pour être utilisé
Emprise au sol des constructions	9	Pas de règle	Difficilement applicable sur des parcelles aux tailles diversifiées et souvent très grandes
Hauteur maximale des constructions	10	Constructions à destination d'habitation et les extensions des bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole : 9 m. au faitage et 4 m. à l'égout du toit pour les toitures à pente, 4 m. à l'acrotère pour les toitures terrasses. Dispositions spécifiques pour les extensions des constructions, les équipements et les annexes	Inscrire les constructions dans le paysage en respectant les volumétries des hameaux historiques Limiter la consommation foncière en permettant des constructions composées de plusieurs niveaux
Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	11	Clôtures règlementées : talus planté ou haie végétale sauf pour le prolongement ou le raccordement à une clôture existante, ou pour des motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières. Dispositions spécifiques pour les bâtiments remarquables	Assurer l'intégration des constructions et installations dans le paysage agricole et naturel Préserver le bâti remarquable
Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations	13	Plantations en accompagnement des installations et bâtiments agricoles, des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances, du stockage des déchets.	Assurer l'intégration des constructions et installations dans le paysage agricole et naturel et participer au développement de la trame verte et des continuités écologiques

2.2.3 LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

- DELIMITATION

Article R.123-8 du code de l'urbanisme :

« Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- *soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- *soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- *soit de leur caractère d'espaces naturels.*

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- *les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;*
- *les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »*

La zone N est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

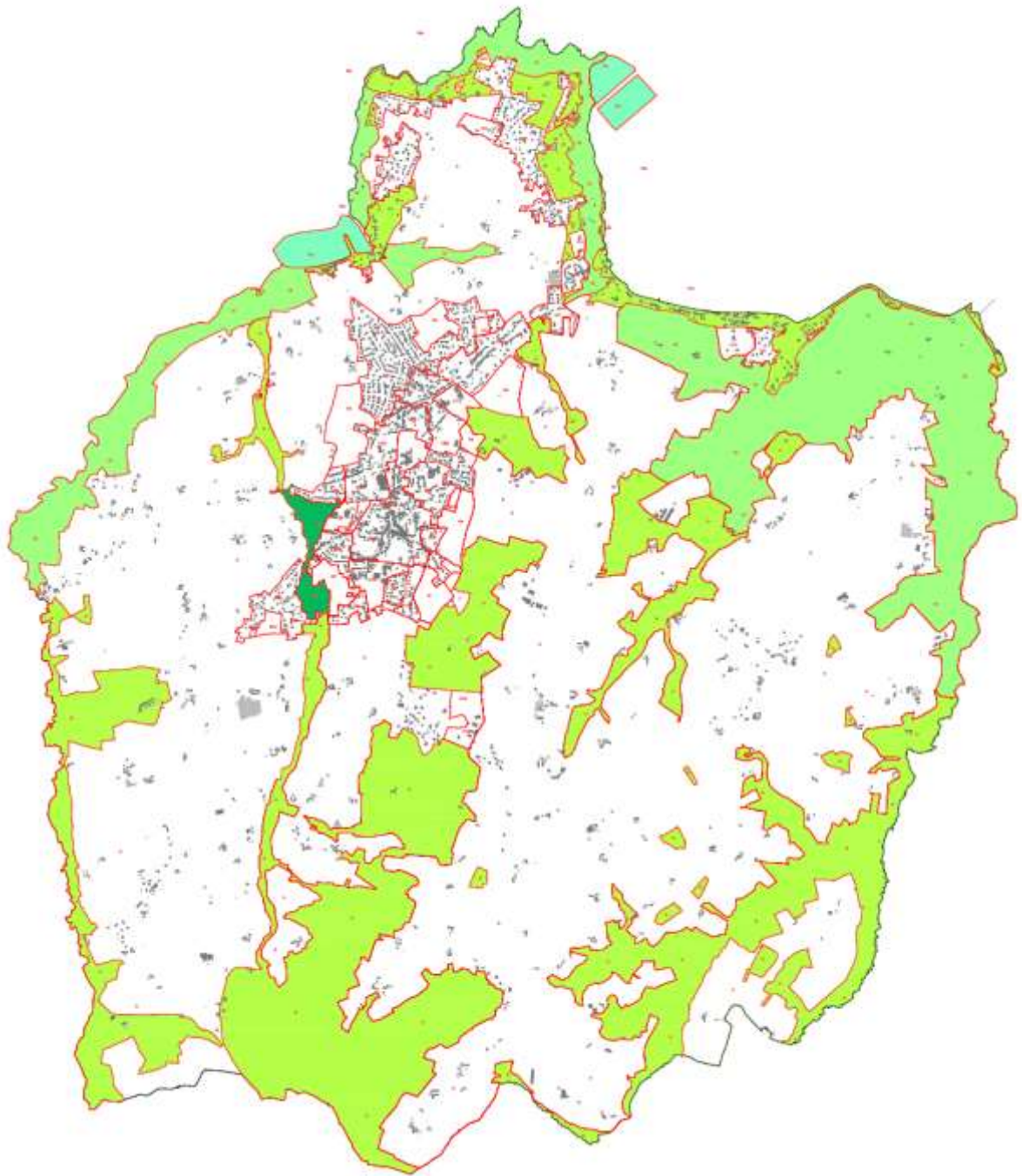
La zone naturelle et forestière a été délimitée en tenant compte des espaces remarquables, de la zone Natura 2000 et des ZNIEFF, de la façade littorale, des espaces boisés, de la trame verte et bleue et des corridors écologiques. Elle est instituée pour assurer la protection des secteurs naturels présentant un intérêt esthétique, écologique et/ou paysager.

La zone N regroupe :

- les espaces naturels sensibles : les espaces inscrits dans la zone Natura 2000 « Vallée du Douron », dans les 3 ZNIEFF (pointe de l'Armorique, Roc'h Hirglaz et Douron aval), les vallées et les abords des cours d'eau
- les éléments de la trame verte et bleue, support des connexions écologiques : les boisements significatifs, les fonds de vallées et les milieux humides associés
- le site archéologique de degré 2 : Le Hogolo sur la Pointe de l'Armorique et Pen An Nec'h.
- les secteurs concernés par des risques d'inondations.

Elle se compose d'une zone N générale et de 5 secteurs :

- Une zone N générale délimitant les parties du territoire affectées à la protection des sites, des milieux naturels et des paysages,
- Un secteur NI regroupant les espaces inscrits en espaces remarquables au titre de la loi littoral ;
- Un secteur Nt regroupant les espaces affectés aux différentes activités légères liées aux loisirs et ne nécessitant **que des constructions légères (espaces verts à l'ouest de la salle des fêtes et du quartier Pont Ar Portheour) ;**
- Un secteur Ni regroupant les constructions inondées régulièrement ;
- Un secteur Np regroupant les installations portuaires sur le domaine public maritime
- Un secteur Nm regroupant les espaces maritimes.

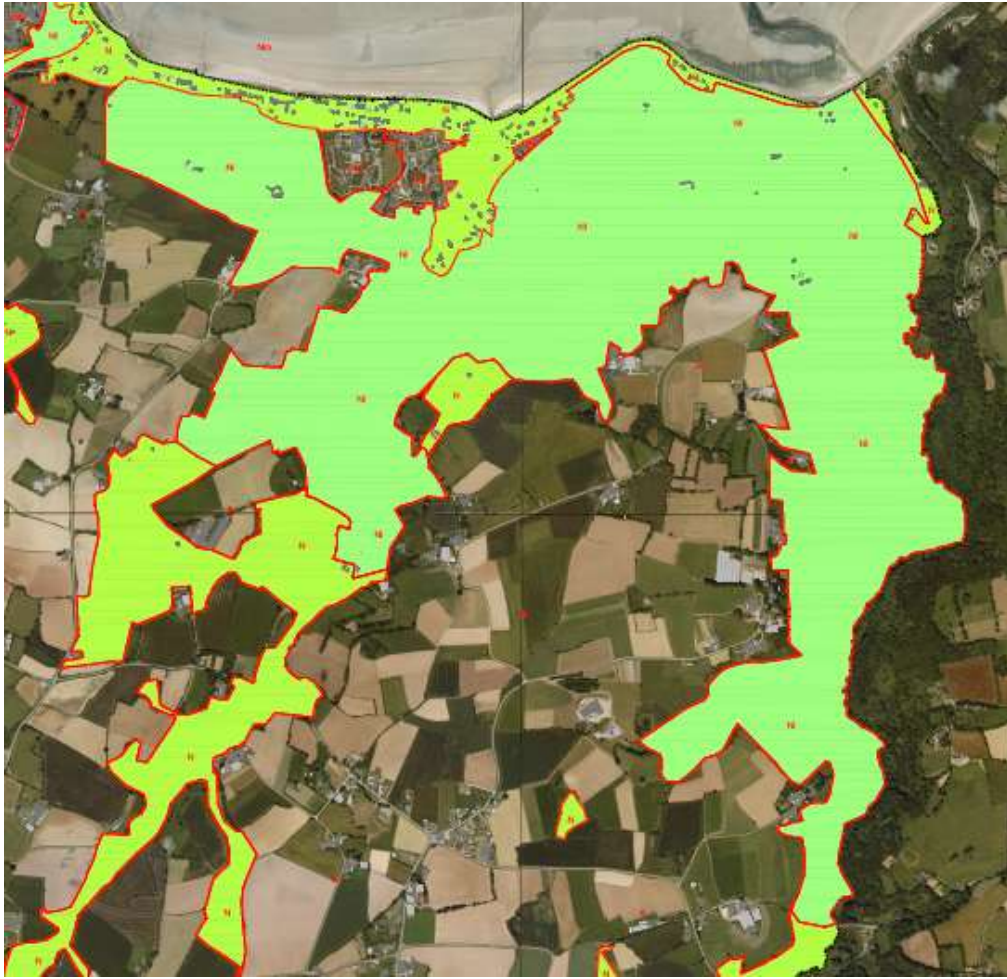


La zone N (en vert - à l'exception du secteur Nm dans l'espace maritime au nord de la commune)



Le secteur NI sur la Pointe de l'Armorique

Le secteur NI au nord-est-est de la commune



Le secteur NI sur la Vallée du Douron





Le secteur Nt



Le secteur Ni



Les secteurs Np à Toul An Hery et Beg Douar

La délimitation des secteurs Np intègre les projets d'aménagement des mouillages¹ :

- A Beg Douar : Actuellement, le site de Beg Douar dispose de 180 mouillages individuels répartis en ligne de façon organisée. 62 de ces mouillages sont occupés à l'année, les 18 autres étant réservés aux bateaux de passage. La gestion des corps-morts est assurée par la commune de Plestin-les-Grèves.

¹ Source : Etudes sur les mouillages groupés de Beg Douar et Toul An Hery, GEOLITT, 2010



Le projet du mouillage de Beg Douar

Source : Etudes sur les mouillages groupés de Beg Douar et Toul An Héry, GEOLITT, 2010

- A Toul An Héry : Actuellement, le site de l'anse de Toul an Héry abrite un peu plus d'une quarantaine de bateaux sur 51 mouillages individuels dont 41 annuels et 10 destinés aux visiteurs. La gestion est assurée par la commune de Plestin-les-Grèves.



Le projet du mouillage de Toul An Héry

Source : Etudes sur les mouillages groupés de Beg Douar et Toul An Héry, GEOLITT, 2010



Le secteur Nm

- CHANGEMENTS DE DESTINATION

Article L151-11 Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. :

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont repérés par un aplat jaune ou orange au règlement graphique. Les changements de destination sont règlementés à l'article 2 de la zone N :

« *Le changement de destination des bâtiments remarquables, d'intérêt architectural ou patrimonial désignés aux documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sous réserves cumulatives :*

- *de préserver le caractère architectural originel ;*
- *de ne pas compromettre l'activité agricole*
- *de ne pas compromettre la qualité urbaine, architecturale et paysagère du site*
- *que l'essentiel des murs porteurs existe ;*
- *que l'assainissement soit réalisable sur l'unité foncière ;*
- *du respect des dispositions de l'article L.111-3 du code rural (règle de réciprocité),*
- *et de ne pas augmenter les risques et nuisances.*

Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). »

- ANNEXES ET EXTENSIONS DES BATIMENTS D'HABITATION EXISTANTS

Article L151-12 Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. :

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Le règlement encadre les annexes et les extensions des bâtiments d'habitation existants en les réglementant aux articles 2 et 10 du règlement :

Extrait article 2 :

L'extension des bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole à condition :

- *de ne pas compromettre l'activité agricole et de respecter les distances légales et réglementaires par rapport aux exploitations agricoles ;*
- *de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site,*
- *que l'emprise au sol créée par l'extension soit inférieure à 30 % de celle existante à la date d'approbation du PLU en vigueur. En cas de construction existante inférieure ou égale à 50 m² d'emprise au sol, l'extension pourra atteindre 30 m² d'emprise au sol.*
- *de ne pas créer de logement supplémentaire ;*
- *que l'assainissement soit réalisable sur l'unité foncière.*

Les annexes accolées aux bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole à condition :

- *de ne pas compromettre l'activité agricole et de respecter les distances légales et réglementaires par rapport aux exploitations agricoles ;*
- *de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site,*
- *de ne pas dépasser 30 m² d'emprise au sol cumulée, sans dépasser 2 annexes ;*
- *de ne pas créer de logement supplémentaire.*

Extrait article 10 :

La hauteur des constructions à destination d'habitation et les extensions des bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole est limitée à :

- *9 mètres au faitage et 4 mètres à l'égout du toit pour les toitures à pente,*
- *4 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.*

La hauteur maximale des annexes est fixée à :

- *5 mètres au faitage pour les toitures à pente ;*
- *3,5 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.*

- **SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES (STECAL)**

Article L151-13 Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. :

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Sept secteurs spécifiques ont été délimités au sein de la zone naturelle, le plus souvent à proximité du littoral et qui permettent des constructions, il s'agit :

- des trois secteurs ULc correspondant aux campings privés situés à la pointe de l'Armorique ;
- du secteur ULc du camping municipal de Saint-Efflam ;
- du secteur ULc du camping de Keralic, situé au nord du centre de vacances de Kérallic, mentionné ci-dessous ;
- du secteur ULt du centre de vacances existant de Keralic, situé au nord de l'agglomération ;

- du secteur Nt correspondant aux 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.

- JUSTIFICATION DES REGLES

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
Modes d'occupation des sols			
Occupations et utilisations du sol interdites	1	- Bande des 100 m - cas non prévus à l'article 2	Préserver les espaces naturels
Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	2	<p>Zone N :</p> <ul style="list-style-type: none"> • constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative. • constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général • changement de destination des bâtiments remarquables, d'intérêt architectural ou patrimonial • extension des bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole • annexes des bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole <p>Nt :</p> <ul style="list-style-type: none"> • constructions et installations légères strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative. • constructions et installations légères directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein air, • aires de jeux et de sports ouvertes au public et aires naturelles de stationnement. <p>Ni : l'aménagement des constructions existantes</p> <p>Nl :</p> <ul style="list-style-type: none"> • aménagements légers (art. R. 121-5 du CU) • travaux ayant pour objet la conservation de ces espaces. <p>Np :</p> <ul style="list-style-type: none"> • mouillages, corps morts et pontons • dragages et travaux de faible importance nécessaires au bon fonctionnement du port <p>Nm :</p> <ul style="list-style-type: none"> • équipements publics ou privés d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées • installations nécessaires aux activités de pêche, aux établissements de cultures marines de production, à l'exclusion des magasins de vente, salle de dégustation, locaux de gardiennage et habitation • mouillages groupés et infrastructures nécessaires à leur fonctionnement, ainsi que les mouillages individuels autorisés à l'exclusion des infrastructures lourdes • aménagements et équipements légers d'intérêt balnéaire, nautique et de loisirs • utilisations du sol relevant des activités extractives 	encadrer strictement les types d'occupation des sols autorisés en conformité avec la loi Littoral
Paysage urbain et la densité			
Implantation des constructions par rapport aux voies et	6	alignement ou retrait de 5 m. minimum Dispositions spécifiques pour les extensions des constructions, les secteurs à proximité des cours d'eau,	permettre l'implantation dans le prolongement des hameaux historiques

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
emprises publiques		sources, installation d'élevage	définir un retrait assez généreux pour pouvoir être utilisé
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	7	Implantation des constructions sur une ou plusieurs des limites séparatives, ou retrait $L=H/2 > 3$ m. Dispositions spécifiques pour les extensions des constructions	Permettre la réalisation ou l'extension de constructions accolées pour limiter la consommation de foncier, dans le prolongement des hameaux historiques Permettre de préserver ou créer un espace libre significatif (cour ou jardin) suffisamment généreux pour être utilisé
Emprise au sol des constructions	9	Pas de règle	Difficilement applicable sur des parcelles aux tailles diversifiées et souvent très grandes
Hauteur maximale des constructions	10	Constructions à destination d'habitation et les extensions des bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole : 9 m. au faitage et 4 m. à l'égout du toit pour les toitures à pente, 4 m. à l'acrotère pour les toitures terrasses. Dispositions spécifiques pour les extensions des constructions, les équipements et les annexes	Inscrire les constructions dans le paysage en respectant les volumétries des hameaux historiques Limiter la consommation foncière en permettant des constructions composées de plusieurs niveaux
Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	11	Clôtures réglementées : talus planté ou haie végétale sauf pour le prolongement ou le raccordement à une clôture existante, ou pour des motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières. Dispositions spécifiques pour les bâtiments remarquables	Assurer l'intégration des constructions et installations dans le paysage agricole et naturel Préserver le bâti remarquable
Réalisation d'espaces libres , aires de jeux et de loisirs et plantations	13	Plantations en accompagnement des installations et bâtiments agricoles, des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances, du stockage des déchets.	Assurer l'intégration des constructions et installations dans le paysage agricole et naturel et participer au développement de la trame verte et des continuités écologiques

2.2.4 LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines recouvrent l'ensemble du territoire aggloméré de la commune. Elles ont vocation à se densifier et à se renouveler dans le respect des principes énoncés dans la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains.

Elles sont découpées en fonction de leurs caractéristiques actuelles et des évolutions que l'on souhaite y favoriser tant en terme de mixité fonctionnelle et de morphologie urbaine que de cadre bâti et de paysage urbain.

Conformément à l'article R.123-5 du code de l'urbanisme,

« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine :

- *Les secteurs déjà urbanisés ;*
- *Les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »*

Le territoire urbanisé de Plestin-les-Grèves est découpé en sept zones urbaines aux documents graphiques du règlement. Leurs règles diffèrent en fonction de leur vocation spécifique et du paysage urbain à préserver, à renouveler ou à créer sur chacune d'elles.

- LA ZONE UA

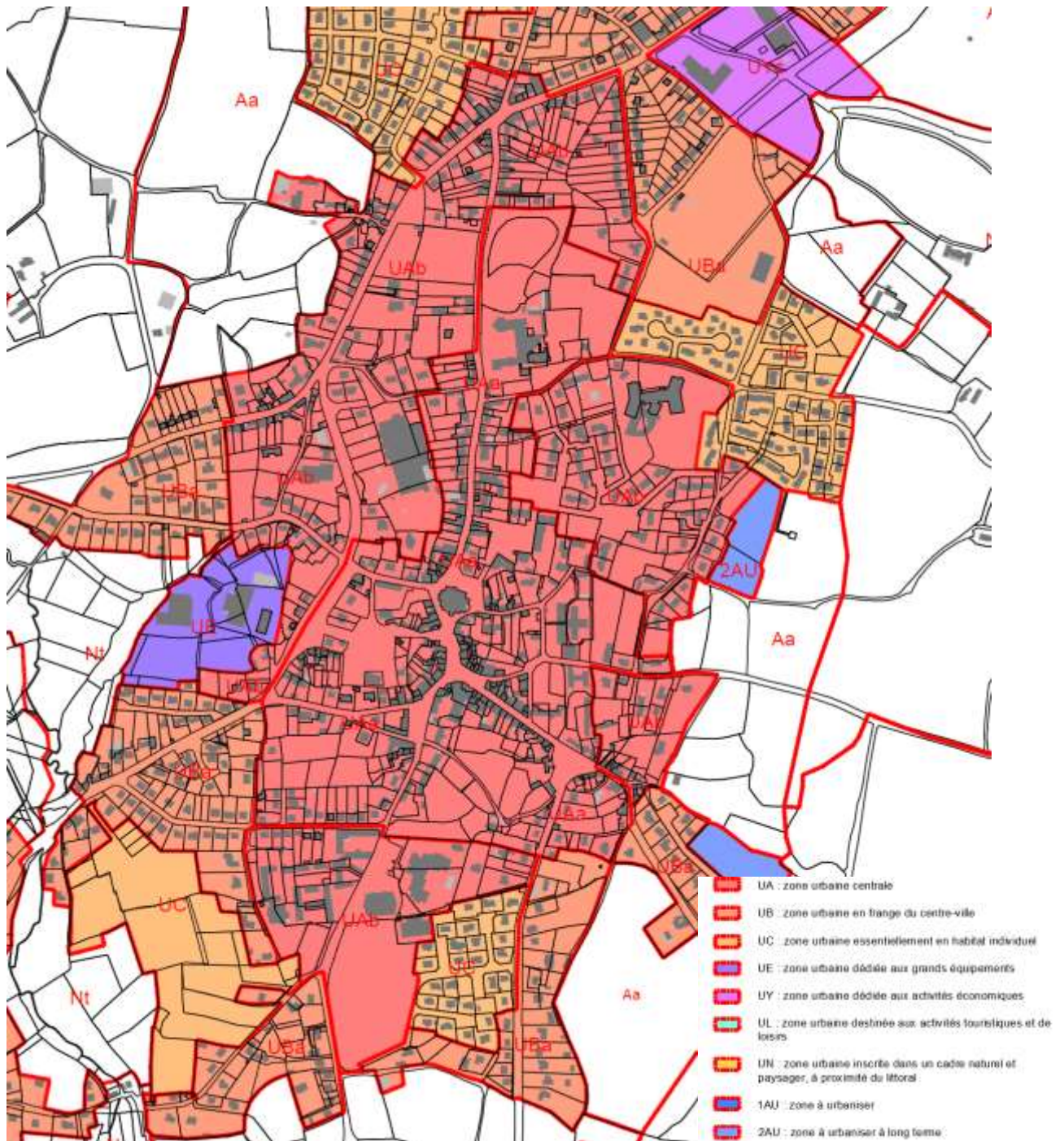
La zone UA correspond au secteur de centralité élargie de Plestin-les-Grèves regroupant une mixité de fonctions. Deux secteurs ont été définis en fonction de la densité bâtie :

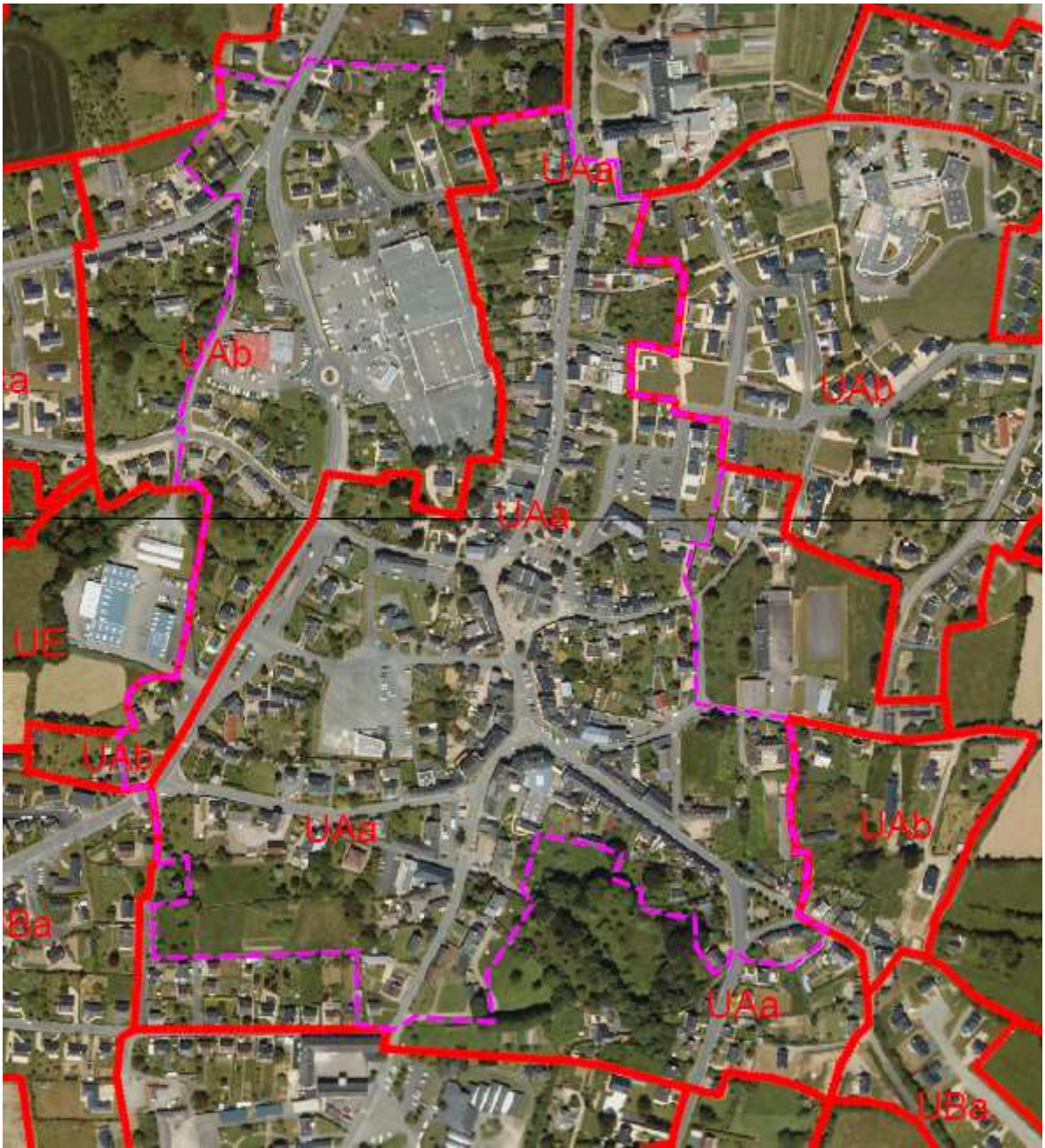
- UAa dans le centre-bourg historique
- UAb sur ses franges.

Le PLU vise à y :

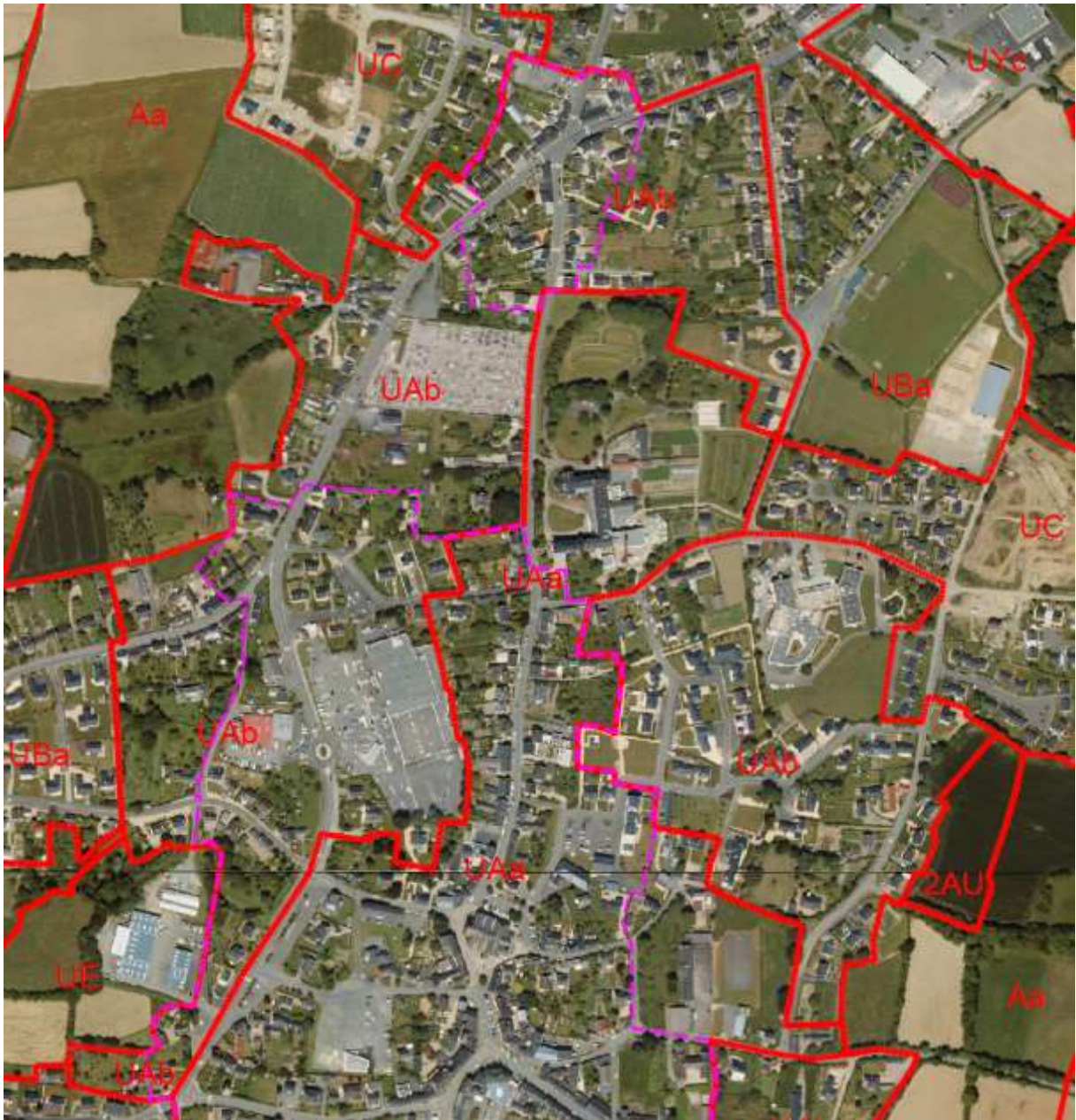
- Accueillir tous types d'occupations et d'utilisations du sol compatibles avec l'habitat
- Préserver les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères traditionnelles
- Densifier, renouveler les espaces urbanisés pour accueillir davantage d'habitants à proximité des commerces, services et équipements.

La zone UA contient un périmètre de centralité commerciale dans lequel les commerces de proximité et l'artisanat sont autorisés, conformément au SCoT.





Le secteur UAa



Le secteur UAb au nord du centre historique



Le secteur UAb au sud du centre historique

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
Modes d'occupation des sols			
Occupations et utilisations du sol interdites	1	<p>Interdire les installations et constructions qui nuiraient à la préservation de la qualité de vie au sein des espaces urbanisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les activités nuisantes ou incompatibles avec le mode de vie urbain du fait des nuisances sonores, olfactives... qu'elles génèrent telles que les industries, les exploitations agricoles ; Les modes d'occupations des sols qui nuisent au paysage urbain (dépôts et aires stockage de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs). <p>Interdire le changement de destination des surfaces de commerce ou d'artisanat à rez-de-chaussée sur rue</p> <p>Interdire les constructions et aménagement dans les espaces paysagers protégés au titre de la loi Paysage</p>	<p>Favoriser la mixité des fonctions urbaines dans cette zone dense de la commune conformément à l'esprit de la loi Solidarité et Renouveau Urbains (SRU) qui encourage la mixité fonctionnelle</p> <p>garantir la mixité fonctionnelle de cette zone de centralité, tout en préservant la qualité du cadre de vie.</p> <p>Assurer le maintien de l'armature de commerces de proximité dans le secteur de centralité.</p> <p>Préserver les espaces de respiration de qualité et la trame verte au cœur des espaces urbanisés denses du centre-ville.</p>
Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	2	<p>Tous les autres modes d'occupation du sol sont autorisés, ou bien autorisés sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> Extension des activités existantes Abri de jardin Commerces de détails et d'artisanat <p>Rappel de la programmation des OAP à respecter</p> <p>Aménagement légers autorisés dans les espaces paysagers protégés</p> <p>Sur grands terrains peu bâtis : ne pas compromettre la réalisation de constructions ultérieures</p>	<p>Assurer la pérennité des activités existantes</p> <p>Limiter la multiplication d'abris de jardin et éviter la dégradation du paysage urbain au sein de la trame urbaine traditionnelle</p> <p>Concentrer les commerces de détails et l'artisanat compatible avec l'habitat dans le périmètre de centralité pour conforter l'appareil commercial du centre-ville et éviter de « diluer » les commerces sur la commune. Il s'agit de favoriser leur regroupement pour favoriser les effets d'interactions et limiter les déplacements motorisés</p> <p>Permettre la valorisation et l'ouverture au public des espaces de respiration et développer les « sociotopes » sans nuire à leur qualité paysagère et environnementale</p> <p>Encourager la densification</p>
Paysage urbain et la densité			
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	6	<p>UAa : implantation des constructions à l'alignement des voies et dans une bande constructible de 25 m, avec des dispositions spécifiques pour tenir compte des caractéristiques des terrains et des normes énergétiques des constructions.</p> <p>UAb : implantation des constructions à l'alignement des voies ou en retrait de 5 m. maximum</p> <p>Dispositions spécifiques pour les extensions des constructions, les équipements et les annexes</p>	<p>Préserver les caractéristiques urbaines traditionnelles du noyau historique et les poursuivre sur le centre-ville élargi : tissu urbain continu, implanté à l'alignement sur rue (en tout ou partie) et/ou que l'alignement est constitué par un mur de clôture.</p> <p>Assurer l'unité de la forme urbaine traditionnelle et ancienne en édictant notamment des règles strictes quant à la continuité entre les volumes construits</p> <p>Préserver la qualité de vie et l'intimité des jardins sur le secteur dense du centre-ville historique (UAa)</p> <p>Permettre des retraits limités des constructions pour aménager un jardin de devant, un espace de stationnement dans le centre-ville plus lâche (UAb)</p>
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	7	<p>Implantation des constructions à minima sur l'une des limites séparatives 3 m. minimum en cas de retrait</p> <p>Dispositions spécifiques pour les extensions des constructions, les équipements et les annexes</p>	<p>Permettre de préserver ou créer un espace libre significatif (cour ou jardin) sur l'une des limites suffisamment généreux pour être bâti dans l'avenir.</p>
Emprise au sol des constructions	9	Pas de règle	ne pas contraindre les possibilités de densification dans un secteur déjà dense sur sa partie historique et qui a vocation à se densifier, compte tenu de sa proximité avec les composantes de la centralité
Hauteur maximale des constructions	10	15 mètres au faitage et 12 mètres à l'égout du toit pour les toitures à pente, 10 mètres à	permettre la densification dans le respect des caractéristiques urbaines traditionnelles en

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
		<p>l'acrotère pour les toitures terrasses. Au-delà d'une bande de 15 mètres : 6 mètres au faitage pour les toitures à pente, 4 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses Dispositions spécifiques pour les extensions des constructions, les équipements et les annexes</p>	<p>limitant la hauteur de façade sur rue, tout en répondant aux attentes actuelles (possibilité de réaliser des terrasses en attique) Limiter la consommation foncière limiter la hauteur des constructions en fond de parcelle pour préserver l'intimité des jardins</p>
Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	11	<p>Toiture : ardoise à 2 pentes, toiture terrasse ou à faible pente pour les constructions à rez-de-chaussée, raccordement à l'existant Façade : matériaux traditionnels Volets roulants non visibles Dispositions spécifiques pour le bâti remarquable Dispositions spécifiques pour les projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques innovantes Clôtures règlementées : principe d'harmonie générale, 1,5 m. maximum sur rue et 2 m. en limites séparatives Capteurs solaires intégrés dans le paysage</p>	<p>préserver les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères historiques. assurer l'harmonie générale des constructions afin de préserver le caractère patrimonial et le paysage général du site. assurer la continuité de la trame urbaine ancienne, tout en permettant des écritures architecturales contemporaines préserver la qualité du paysage urbain par le traitement des clôtures, tout en répondant aux besoins des habitants.</p>
Réalisation d'espaces libres , aires de jeux et de loisirs et plantations	13	<p>Espaces paysagers protégés préservés en pleine terre Aires de jeux et de loisirs paysagées et intégrées dans un projet urbain</p>	<p>Encourager l'infiltration naturelle des eaux de pluies et maintenir des espaces végétalisés au cœur du centre-ville</p>

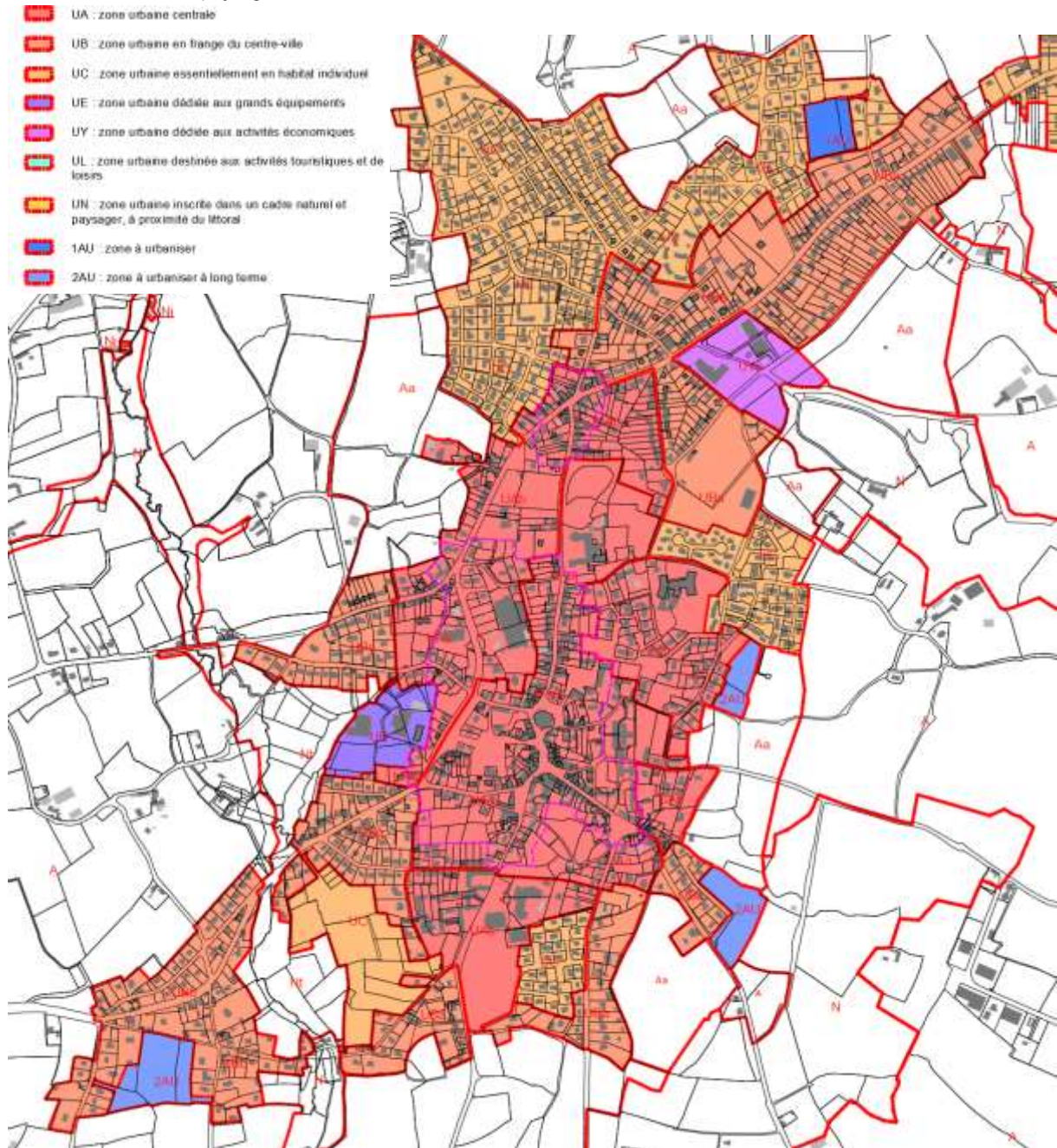
- LA ZONE UB

La zone UB correspond aux franges du centre-ville. Elle se compose de deux secteurs :

- le secteur UBa en franges immédiates du centre bourg et sur les entrées de ville,
- le secteur UBb correspondant au cœur historique du secteur urbanisé de Tossenou au sud de l'agglomération.

Le PLU vise à y :

- permettre la densification urbaine
- créer un secteur de transition entre le centre-bourg et les secteurs pavillonnaires
- structurer le paysage, notamment en entrée de ville.



La zone UB autour de l'agglomération (en orange foncé)



Le secteur UBa au nord de l'agglomération



Le secteur UBa à l'ouest de l'agglomération



Le secteur UBa au sud de l'agglomération

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
Modes d'occupation des sols			
Occupations et utilisations du sol interdites	1	<p>Interdire les installations et constructions qui nuiraient à la préservation de la qualité de vie au sein des espaces urbanisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les activités nuisantes ou incompatibles avec le mode de vie urbain du fait des nuisances sonores, olfactives... qu'elles génèrent telles que les industries, les exploitations agricoles ; Les commerces de détails et d'artisanat à caractère commercial Les modes d'occupations des sols qui nuisent au paysage urbain (dépôts et aires stockage de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs). <p>Interdire les constructions et aménagement dans les espaces paysagers protégés au titre de la loi Paysage</p>	<p>Favoriser la mixité des fonctions urbaines conformément à l'esprit de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) qui encourage la mixité fonctionnelle</p> <p>Garantir la mixité fonctionnelle, tout en préservant la qualité du cadre de vie et en assurant la pérennité du commerce du centre-ville</p> <p>Préserver les espaces de respiration de qualité et la trame verte au cœur des espaces urbanisés</p>
Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	2	<p>Tous les autres modes d'occupation du sol sont autorisés, ou bien autorisés sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> Extension des activités existantes Abri de jardin <p>Aménagement légers autorisés dans les espaces paysagers protégés</p> <p>Sur grands terrains peu bâtis : ne pas compromettre la réalisation de constructions ultérieures</p>	<p>Assurer la pérennité des activités existantes</p> <p>Limiter la multiplication d'abris de jardin et éviter la dégradation du paysage urbain au sein de la trame urbaine traditionnelle</p> <p>Permettre la valorisation et l'ouverture au public des espaces de respiration et développer les « sociotopes » sans nuire à leur qualité paysagère et environnementale</p> <p>Encourager la densification</p>
Paysage urbain et la densité			
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	6	<p>Implantation des constructions à l'alignement des voies ou en retrait de 5 m. maximum</p> <p>Dispositions spécifiques pour les extensions des constructions, les équipements et les annexes</p>	<p>Structurer l'espace public dans le prolongement de la trame urbaine du centre-ville</p> <p>Permettre des retraits limités des constructions pour aménager un jardin de devant, un espace de stationnement</p>
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	7	<p>Implantation des constructions a minima sur l'une des limites séparatives</p> <p>3 m. minimum en cas de retrait</p> <p>Dispositions spécifiques pour les extensions des constructions, les équipements et les annexes</p>	<p>Permettre de préserver ou créer un espace libre significatif (cour ou jardin) sur l'une des limites suffisamment généreux pour être bâti dans l'avenir.</p>
Emprise au sol des constructions	9	<p>UBa : 60 %</p> <p>UBb : 50 %</p>	<p>Permettre des possibilités de densification tout en maintenant des espaces non bâtis pour assurer des espaces de respiration</p> <p>Adapter la densité par rapport à l'existant et à la situation par rapport au secteur de centralité</p>
Hauteur maximale des constructions	10	<p>UBa : 11 m. au faitage et 9 m. à l'égout du toit pour les toitures à pente, 7 m. à l'acrotère pour les toitures terrasses.</p> <p>UBb : 9 m. au faitage et 7 m. à l'égout du toit pour les toitures à pente, 7 m. à l'acrotère pour les toitures terrasses.</p>	<p>permettre la densification dans le respect des caractéristiques urbaines traditionnelles en limitant la hauteur de façade sur rue</p> <p>Adapter la hauteur par rapport à l'existant et à la situation par rapport au secteur de centralité</p> <p>Limiter la consommation foncière</p>
Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	11	<p>Toiture : cohérence et raccordement à l'existant</p> <p>Façade : matériaux traditionnels</p> <p>Volets roulants non visibles</p> <p>Dispositions spécifiques pour le bâti remarquable</p> <p>Dispositions spécifiques pour les projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques innovantes</p> <p>Clôtures règlementées : principe d'harmonie générale, 1,5 m. maximum sur rue et 2 m. en limites séparatives</p> <p>Capteurs solaires intégrés dans le paysage</p>	<p>préserver les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères historiques.</p> <p>assurer l'harmonie générale des constructions afin de préserver le caractère patrimonial et le paysage général du site.</p> <p>assurer la continuité de la trame urbaine ancienne, tout en permettant des écritures architecturales contemporaines</p> <p>préserver la qualité du paysage urbain par le traitement des clôtures, tout en</p>

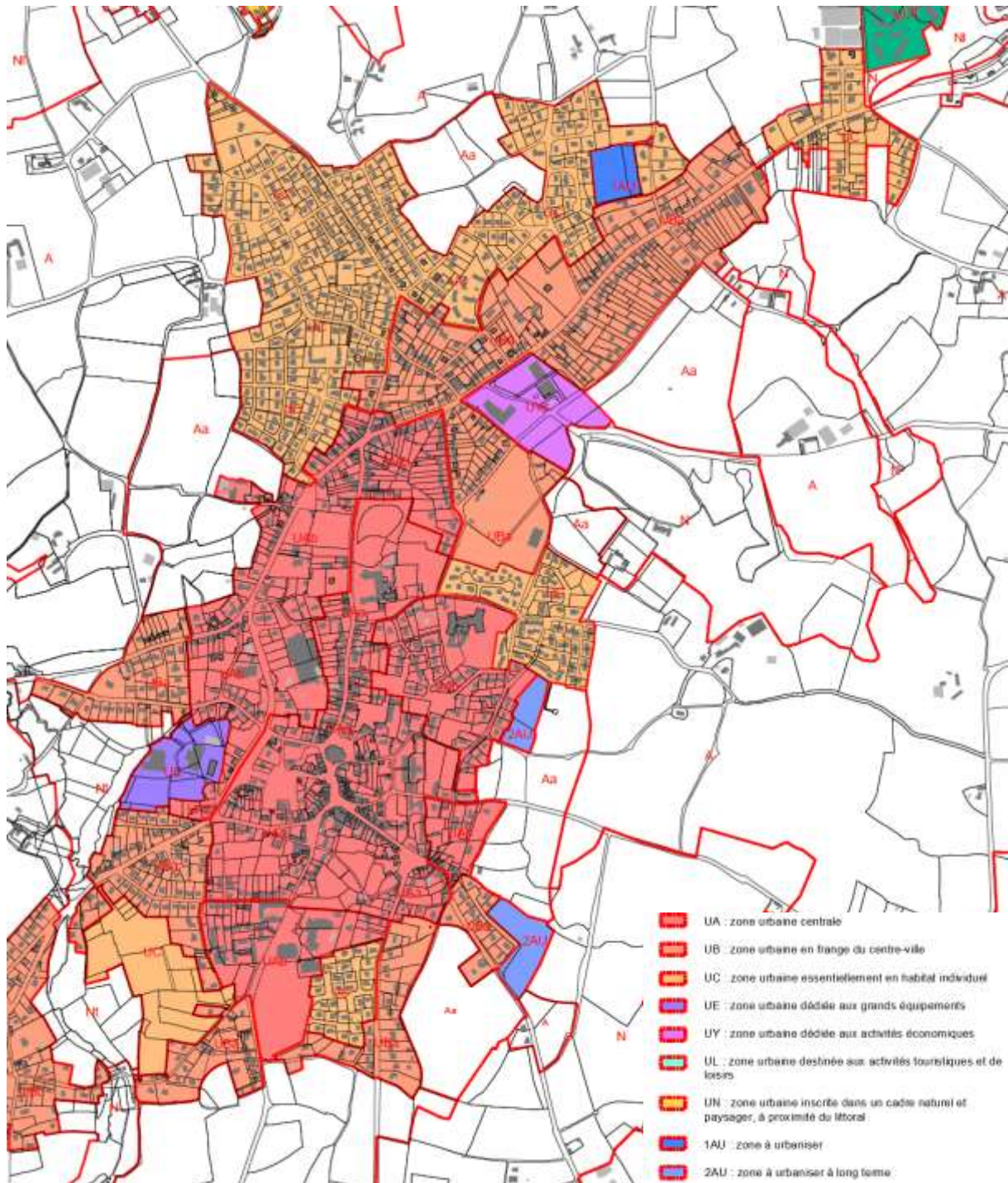
TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
			répondant aux besoins des habitants.
Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations	13	Espaces paysagers protégés préservés en pleine terre Aires de jeux et de loisirs paysagées et intégrées dans un projet urbain	Encourager l'infiltration naturelle des eaux de pluies et maintenir des espaces végétalisés

- LA ZONE UC

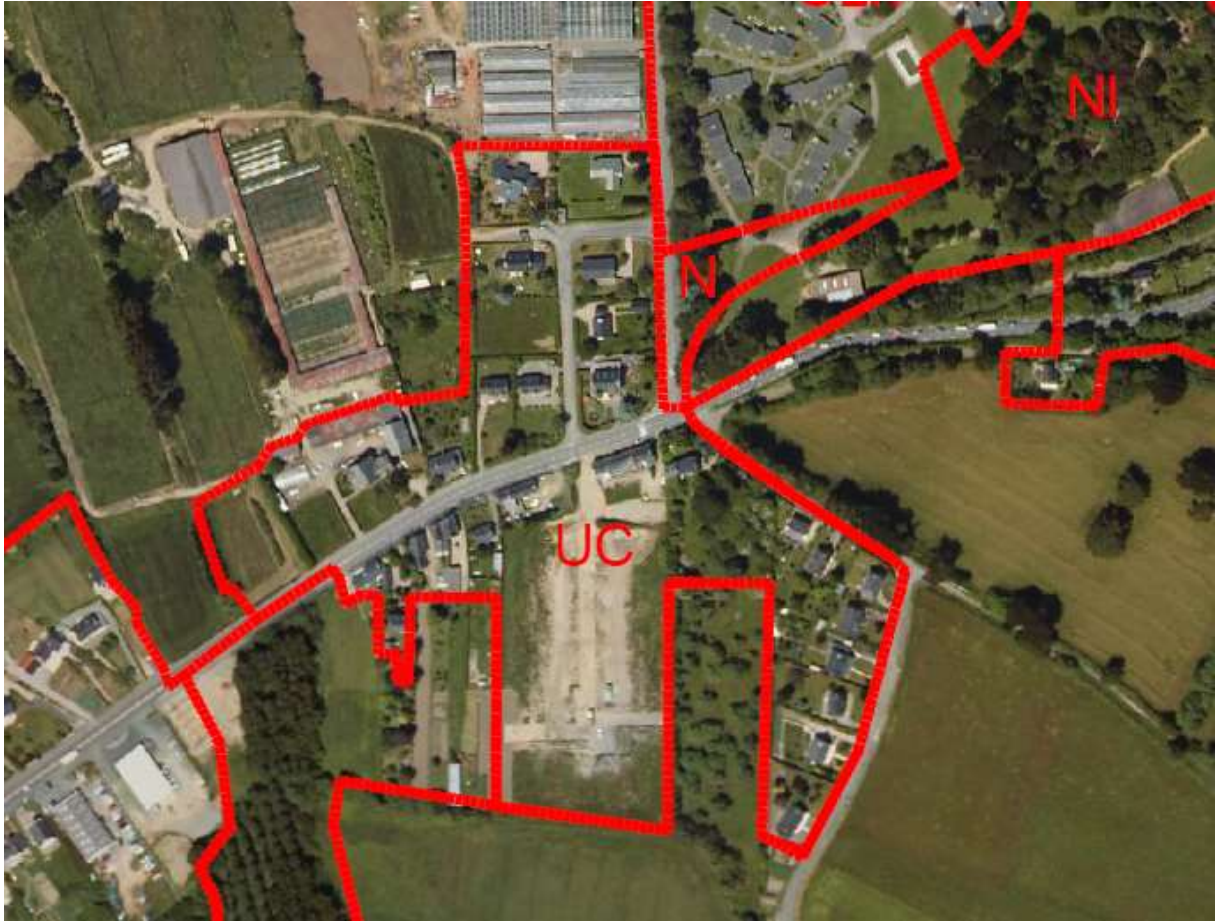
La zone UC comprend les secteurs urbanisés d'une densité significative essentiellement sous forme d'habitat individuel autour du bourg. Elle regroupe des opérations groupées et des lots à bâtir ayant souvent fait l'objet d'un projet d'aménagement global et présentant une certaine unité d'ensemble autour du bourg, ainsi que des espaces urbanisés moins denses, souvent réalisés au « coup par coup » sans projet d'aménagement global.

Le PLU vise à y :

- Préserver l'unité paysagère
- Permettre une évolution du bâti et une densification maîtrisée.



Zone UC (en orange clair)



Secteur UC à Croas An Haye dont un lotissement en cours de finalisation



Secteur UC au nord-est de l'agglomération : des opérations groupées et des lotissements en cours d'achèvement



Secteur UC au nord de l'agglomération : de grandes opérations groupées



Secteur UC au sud de l'agglomération : un lotissement à l'est et le projet en cours d'urbanisation de Pont Ar Portheour à l'ouest

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
Modes d'occupation des sols			
Occupations et utilisations du sol interdites	1	Interdire les installations et constructions qui nuiraient à la préservation de la qualité de vie au sein des espaces urbanisés : <ul style="list-style-type: none"> • Les activités nuisantes ou incompatibles avec le mode de vie urbain du fait des nuisances sonores, olfactives... qu'elles génèrent telles que les industries, les exploitations agricoles ; • Les commerces de détails et d'artisanat à caractère commercial • Les modes d'occupations des sols qui nuisent au paysage urbain (dépôts et aires stockage de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs). 	Favoriser la mixité des fonctions urbaines conformément à l'esprit de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) qui encourage la mixité fonctionnelle Garantir la mixité fonctionnelle, tout en préservant la qualité du cadre de vie et en assurant la pérennité du commerce du centre-ville
Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	2	Tous les autres modes d'occupation du sol sont autorisés, ou bien autorisés sous conditions : <ul style="list-style-type: none"> • Extension des activités existantes • Abri de jardin Sur grands terrains peu bâtis : ne pas compromettre la réalisation de constructions ultérieures	Assurer la pérennité des activités existantes Limiter la multiplication d'abris de jardin et éviter la dégradation du paysage urbain Encourager la densification
Paysage urbain et la densité			
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	6	Implantation des constructions en retrait de 5 m. maximum et dans une bande de 20 m. Dispositions spécifiques pour tenir compte des spécificités du terrain, pour les extensions des constructions, les équipements et les annexes	Densifier les quartiers pavillonnaires tout en répondant aux attentes des habitants Préserver les fonds de jardins des opérations d'ensemble pour développer des continuités végétales

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
			en cœur d'îlots
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	7	Implantation des constructions sur une ou plusieurs des limites séparatives 1.9 m. minimum en cas de retrait Dispositions spécifiques pour les extensions des constructions, les équipements et les annexes	Permettre la réalisation de maisons accolées pour limiter la consommation de foncier et permettre la densification (extension des constructions) Permettre de préserver ou créer un espace libre significatif (cour ou jardin) sur l'une des limites suffisamment généreux pour être bâti dans l'avenir
Emprise au sol des constructions	9	50 %	Permettre des possibilités de densification tout en maintenant des espaces non bâtis pour assurer des espaces de respiration
Hauteur maximale des constructions	10	9 mètres au faîtage et 6 mètres à l'égout du toit pour les toitures à pente, 8 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses. Dispositions spécifiques pour les extensions des constructions, les équipements et les annexes	permettre la densification avec des volumétries R+1+C ou R+1 Limiter la consommation foncière
Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	11	Toiture : cohérence et raccordement à l'existant Façade : matériaux traditionnels Volets roulants non visibles Dispositions spécifiques pour le bâti remarquable Dispositions spécifiques pour les projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques innovantes Clôtures réglementées : principe d'harmonie générale, 1,5 m. maximum sur rue et 2 m. en limites séparatives Capteurs solaires intégrés dans le paysage	préserver les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères des quartiers, tout en permettant des écritures architecturales contemporaines préserver la qualité du paysage urbain par le traitement des clôtures, tout en répondant aux besoins des habitants.
Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations	13	Aires de jeux et de loisirs paysagées et intégrées dans un projet urbain	développer des espaces collectifs qualitatifs

- LA ZONE UE

La zone UE 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).



Zone UE

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
Modes d'occupation des sols			
Occupations et utilisations du sol interdites	1	Les cas non prévus à l'article UE2.	Définir une zone dédiée aux équipements et aux constructions nécessaires à leur fonctionnement Encourager la densification
Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	2	Autoriser sous condition : <ul style="list-style-type: none"> · Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition d'assurer leur insertion dans leur environnement urbain et paysager. · Les constructions destinées à l'habitation et aux bureaux à condition d'être destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardienage des services publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone. Sur grands terrains peu bâtis : ne pas compromettre la réalisation de constructions ultérieures	
Paysage urbain et la densité			
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	6	Implantation des constructions à l'alignement ou en retrait de 1 m. minimum	Assouplir les règles pour ne pas contraindre la réalisation de grands équipements d'intérêt collectif
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	7	Implantation des constructions sur la ou les limites séparatives ou en retrait de 1 m. minimum	
Emprise au sol des constructions	9	Pas de règle	
Hauteur maximale des constructions	10	12 mètres	S'inscrire dans les volumétries du centre-ville Répondre aux besoins des équipements Limiter la consommation foncière
Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	11	Toiture : cohérence et raccordement à l'existant , à pente ou terrasse Façade : cellules photovoltaïque en façade autorisé, couleur foncée pour les bâtiments imposants Clôtures réglementées : 2 m. haie vive doublée ou non d'un grillage Intégration des dispositifs et installations dans le paysage	Encourager les dispositifs énergétiques innovants (capteurs solaires, toitures terrasses végétalisées...) Favoriser la présence végétale en clôtures Intégrer les dispositifs annexes dans le paysage (boite aux lettres, capteurs solaires...)
Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations	13	Plantation des aires de stationnement Plantation devant les aires de stockage	Intégrer les projets dans le paysage et introduire le végétal au sein des espaces urbanisés

- LA ZONE UY

La zone UY correspond aux espaces urbanisés destinés à accueillir des activités économiques qui peuvent difficilement s'intégrer dans la trame urbaine mixte du fait des nuisances qu'elles génèrent ou de leurs besoins spécifiques.

Elle se compose de deux secteurs :

- un secteur UYa essentiellement à vocation artisanale (Le Châtel)
- un secteur UYc à vocation commerciale (Avenue des frères Le Gall)

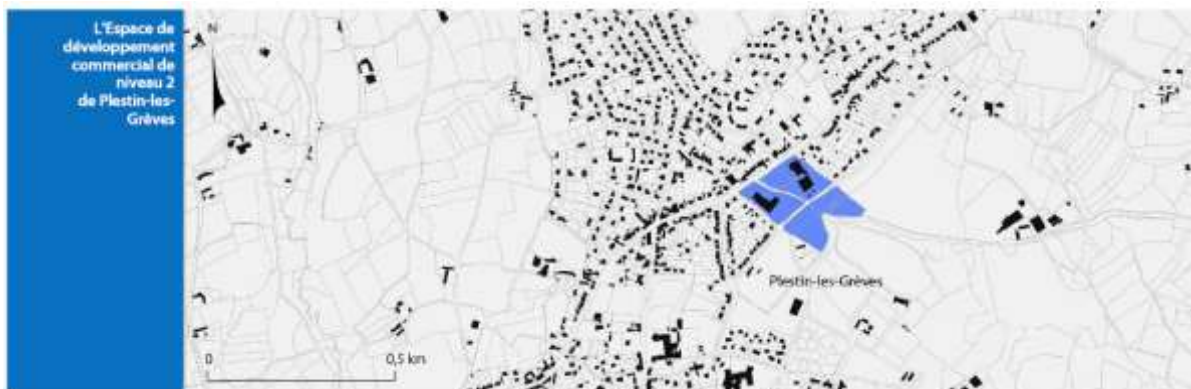


Le secteur UYc



Le secteur UYa au Châtel

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
Modes d'occupation des sols			
Occupations et utilisations du sol interdites	1	l'exploitation agricole ou forestière, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, aires d'accueil des gens du voyage, l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, y compris l'implantation isolée de mobil homes UYa, UYc : commerces de détails et d'artisanat à caractère commercial non mentionnés à l'article UY2	Définir une zone dédiée aux activités économiques peu compatibles avec l'habitat Définir un secteur dédié au commerce de moyenne surface, conformément au SCOT (Cf. extraits du DOO ci-après) Permettre le développement de dispositifs énergétiques innovants dans les parcs d'activités
Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	2	Habitation ICPE Photovoltaïque UYa : espaces de vente correspondant à une activité commerciale UYc : commerce de détail et d'artisanat	
Paysage urbain et la densité			
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	6	Implantation des constructions à l'alignement ou en retrait de 5 m. minimum Dispositions spécifiques selon les caractéristiques du terrain, pour les extensions, les annexes et les équipements	Encourager l'optimisation du foncier par des règles souples tout en évitant des marges de retrait trop réduites inexploitable pour le stationnement, les circulations ou des futures extensions
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	7	Implantation des constructions sur la ou les limites séparatives ou en retrait $L = H/2 > 3$ m. Equipements : 0 ou 1 m. Dispositions spécifiques pour les extensions et les équipements	Permettre la densification tout en limitant les ombres portées
Emprise au sol des constructions	9	Pas de règle	Permettre la densification
Hauteur maximale des constructions	10	UYa : 12 m. UYc : 10 m.	Répondre aux besoins des entreprises tout en s'inscrivant dans le contexte urbain et paysager Limiter la consommation foncière
Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	11	Toiture : cohérence et raccordement à l'existant , à pente ou terrasse Façade : cellules photovoltaïque en façade autorisé, couleur foncée pour les bâtiments imposants Clôtures règlementées : 2 m. haie vive doublée ou non d'un grillage Intégration des dispositifs et installations dans le paysage	Encourager les dispositifs énergétiques innovants (capteurs solaires, toitures terrasses végétalisées,...) Favoriser la présence végétale en clôtures Intégrer les dispositifs annexes dans le paysage (boite aux lettres, capteurs solaires...)
Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations	13	Plantation des aires de stationnement Paysagement des marges de recul des constructions Plantation devant les aires de stockage	Intégrer les projets dans le paysage et introduire le végétal au sein des espaces urbanisés



Trois grands objectifs doivent être visés :

- Maintenir sur Lannion ou à proximité immédiate les capacités d'accueil de grandes enseignes à rayonnement étendu, qui ne s'installeraient pas ailleurs dans le territoire ou qui contribueraient dans ce cas à allonger les distances d'accès au préjudice de l'environnement. L'installation de nouveaux magasins de plus de 3 500 m² ne sera possible que dans l'*Espace de développement commercial* de niveau 1 défini ci-après.
- Maintenir ou créer dans certains des pôles secondaires structurants les conditions pour accueillir des grands magasins de moins de 3 500 m². Ceux-ci apportent des réponses de proximité dans les bassins de vie intermédiaires du territoire et contribuent en ce sens à maîtriser les besoins de déplacements. Ces *Espaces de développement commercial* de niveau 2 seront positionnés au plus près possible des centres-villes de Perros-Guirec, Plestin-les-Grèves, Plouaret et Cavan.
- Prévoir à Saint-Quay-Perros un *Espace de développement commercial* de niveau 2 qui répondra au fort surcroît de demande commerciale liée à la fréquentation touristique estivale de la Côte de Granit Rose.
- Prévoir à Lannion un E.D.C. de niveau 2 qui favorise la requalification d'un espace commercial existant et réponde à la densité de population significative de la ville-centre.

Extrait du DOO du SCOT Trégor : espace de développement commercial sur la commune

- LA ZONE UL

La zone UL est destinée à accueillir des activités touristiques et de loisirs. Elle se compose :

- d'un secteur ULc destiné à accueillir des terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes ainsi que des parcs résidentiels de loisirs (campings de Saint-Efflam, de Keralic et de la Pointe de l'Armorique),
- d'un secteur ULh destiné à accueillir des constructions destinées à l'hébergement hôtelier qui peuvent difficilement s'intégrer dans la trame urbaine mixte du fait des nuisances qu'elles génèrent ou de leurs besoins spécifiques (centres de vacances de Keralic).

L'objectif est de permettre aux structures d'hébergement touristique qui participent de l'attractivité de la commune et de son développement local de se maintenir, tout en assurant la conformité avec la loi Littoral.



Le secteur ULc sur les campings de la Pointe de l'Armorique



Les secteurs ULc et ULh sur le camping et le centre d'hébergement de Keralic



Le secteur ULc sur le camping de Saint-Efflam

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
Modes d'occupation des sols			
Occupations et utilisations du sol interdites	1	Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 2 Construction, installation, changement de destination ou extension en dehors des espaces urbanisés de la bande des 100 mètres	permettre aux structures d'hébergement hôtelier de se maintenir en répondant aux besoins d'évolution de ces activités, dans le respect de la loi Littoral
Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	2	ULc : camping, stationnement des caravanes, l'adaptation et la réfection des habitations légères de loisirs (HLL) existantes , sanitaires nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public et leur extension limitée à 30 % de l'emprise au sol de la construction initiale, la réfection des sanitaires existants nécessaires à ces campings, les aménagements légers de type jeux d'enfants, etc. ULh : extension de l'hébergement hôtelier à condition de ne pas compromettre à la qualité paysagère du site et de son environnement ainsi qu'à la coupure d'urbanisation identifiée au SCoT Trégor e tque l'extension ne dépasse pas 30 % de l'emprise au sol de la construction initiale ; habitation et bureaux	limiter strictement les autorisations sur ces espaces proches du littoral
.Paysage urbain et la densité			
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	6	Implantation des constructions à l'alignement ou en retrait de 3 m. minimum Dispositions spécifiques selon les caractéristiques du terrain, pour les extensions, les annexes et les équipements	Encourager l' optimisation du foncier par des règles souples tout en évitant des marges de retrait trop réduites inexploitable pour le stationnement, les circulations ou des futures extensions
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	7	Implantation des constructions sur la ou les limites séparatives ou en retrait de 3 m. Equipements : 0 ou 1 m. Dispositions spécifiques pour les annexes et les équipements	
Emprise au sol des constructions	9	40 %	Préserver des espaces non bâtis dans ces secteurs proches du littoral
Hauteur maximale des constructions	10	ULc : 7 m. au faitage et 3,5 m. à l'égout du toit pour les toitures à pente , 3,5 m. à l'acrotère pour les toitures terrasses ULh : 14 m. au faitage et 9 m. à l'égout du toit pour les toitures à pente , 10 m. à l'acrotère pour les toitures terrasses Dispositions spécifiques pour les annexes et les extensions	Répondre aux besoins des constructions tout en assurant leur intégration dans le paysage Limiter la consommation foncière
Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	11	Toiture : cohérence et raccordement à l'existant , à pente ou terrasse Façade : cellules photovoltaïque en façade autorisé, couleur foncée pour les bâtiments imposants Clôtures règlementées : 1,5 sur voie, 2 m. en limite, haie vive doublée ou non d'un grillage Intégration des dispositifs et installations dans le paysage	Encourager les dispositifs énergétiques innovants (capteurs solaires, toitures terrasses végétalisées,...) Favoriser la présence végétale en clôtures et l'intégration dans le paysage Intégrer les dispositifs annexes dans le paysage (boite aux lettres, capteurs solaires...)
Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations	13	Plantation des aires de stationnement Plantation devant les aires de stockage	Intégrer les projets dans le paysage

- LA ZONE UN

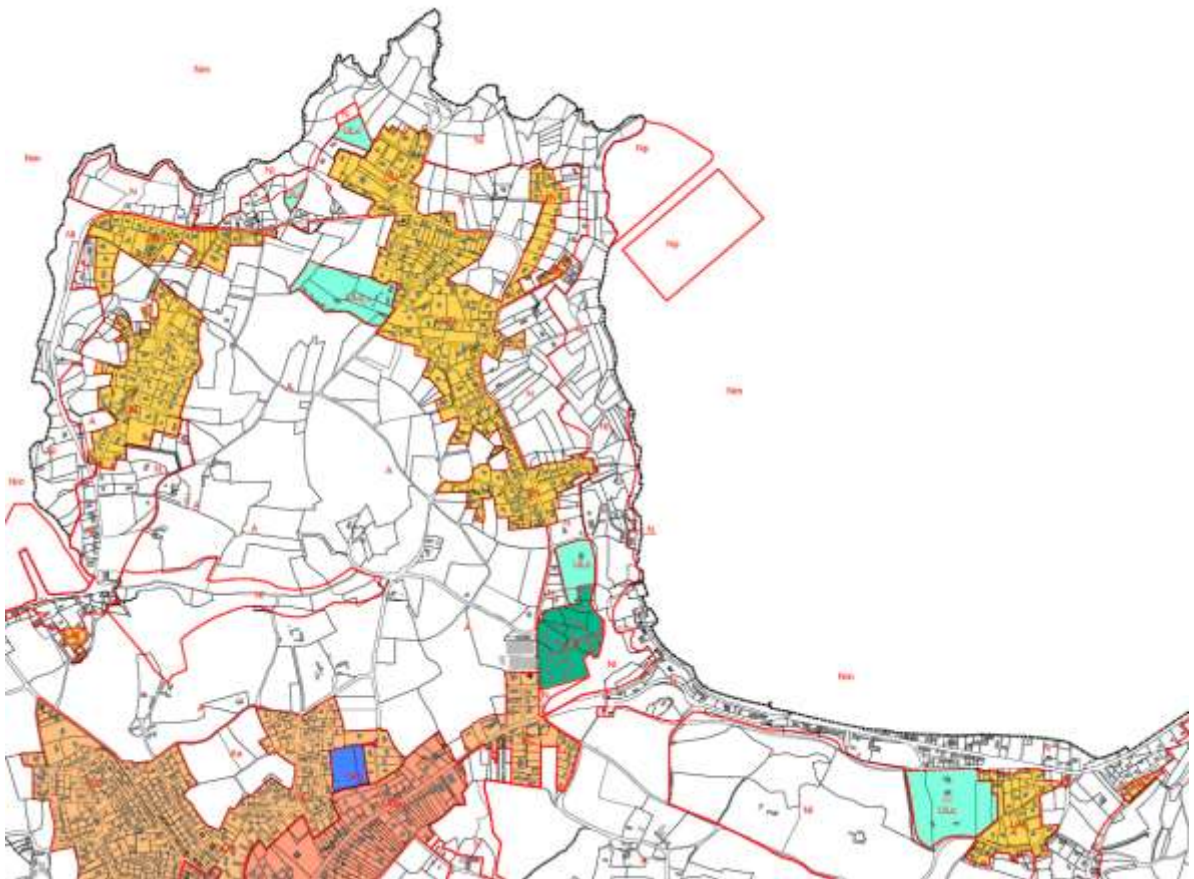
La zone UN comprend les secteurs urbanisés situés sur la frange littorale essentiellement sous forme d'habitat individuel sur le secteur de l'Armorique, de Toul An Hery et de Saint-Efflam.

Le PLU vise à y :

- Préserver le cadre paysager et environnemental
- Permettre une évolution du bâti (changement de destination, extension des constructions et annexes) plus importante qu'en zones A et N, sans y autoriser le comblement des dents creuses et l'extension de l'urbanisation.

Il s'agit d'une zone urbaine justifiée par l'étendue des espaces urbanisés et leur densité significative (sans être considérés comme un village au regard des jugements sur le secteur de Saint-Efflam), mais contrainte dans ses possibilités de développement par les dispositions de la loi Littoral.

En effet, les dernières décisions jurisprudentielles interdisent tout classement au PLU en dehors de l'agglomération ou des villages qui autoriserait des constructions nouvelles. En revanche, rien n'interdit d'autoriser l'extension des constructions existantes puisque la jurisprudence ne les assimile pas à une extension de l'urbanisation, ni les changements de destination.



La zone UN (en jaune)



La zone UN sur la Pointe de l'Armorique



La zone UN à Toul An Hery



Le secteur UN à Saint-Efflam

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
Modes d'occupation des sols			
Occupations et utilisations du sol interdites	1	<p>Interdire les installations et constructions qui nuiraient à la préservation de la qualité de vie au sein des espaces urbanisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les activités nuisantes ou incompatibles avec le mode de vie urbain du fait des nuisances sonores, olfactives... qu'elles génèrent telles que les industries, les exploitations agricoles ; • Les commerces de détails et d'artisanat à caractère commercial • Les modes d'occupations des sols qui nuisent au paysage urbain (dépôts et aires stockage de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs). • cas non prévus à l'article UN2 	<p>Favoriser la mixité des fonctions urbaines conformément à l'esprit de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) qui encourage la mixité fonctionnelle</p> <p>Garantir la mixité fonctionnelle, tout en préservant la qualité du cadre de vie</p>
Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	2	<ul style="list-style-type: none"> • constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative. • constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général • changement de destination des constructions existantes à condition d'être compatible avec l'habitat au regard des nuisances générées • aménagement et l'extension des constructions existantes à condition : de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site, que l'emprise au sol créée par l'extension soit inférieure 50 m² à la date d'approbation du PLU en vigueur ; de ne pas créer de logement supplémentaire. • annexes accolées aux constructions existantes à condition : de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site, de 	<p>permettre des évolutions des constructions existantes (extensions, annexes et changements de destination) sans extension de l'urbanisation conformément à la loi Littoral, en accordant davantage de droits à construire qu'en zones A et N</p>

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
		ne pas dépasser 30 m² d'emprise au sol cumulée, sans dépasser 2 annexes	
Paysage urbain et la densité			
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	6	Implantation des constructions à l' alignement ou en retrait de 3 m. minimum. Dispositions spécifiques pour tenir compte des spécificités du terrain, pour les extensions des constructions, les équipements et les annexes	Permettre une évolution des quartiers pavillonnaires tout en répondant aux attentes des habitants
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	7	Implantation des constructions sur une ou plusieurs des limites séparatives 3 m. minimum en cas de retrait Dispositions spécifiques pour les extensions des constructions, les équipements et les annexes	Permettre la réalisation de maisons accolées pour limiter la consommation de foncier et permettre la densification (extension des constructions) Permettre de préserver ou créer un espace libre significatif (cour ou jardin) sur l'une des limites suffisamment généreux pour être bâti dans l'avenir
Emprise au sol des constructions	9	40 %	Permettre des possibilités de densification tout en maintenant des espaces non bâtis pour assurer des espaces de respiration
Hauteur maximale des constructions	10	7 mètres au faitage et 3.5 mètres à l' égout du toit pour les toitures à pente, 3.5 mètres à l' acrotère pour les toitures terrasses. Dispositions spécifiques pour les extensions des constructions, les équipements et les annexes	Prolonger les volumétries de la trame urbaine existante et limiter les impacts sur le paysage
Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	11	Toiture : harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi qu'avec l'environnement Façade : matériaux traditionnels, harmonie avec les couleurs dominantes générales Volets roulants non visibles Dispositions spécifiques pour le bâti remarquable Dispositions spécifiques pour les projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques innovantes Clôtures règlementées : principe d'harmonie générale , 1,5 m. maximum sur rue et 2 m. en limites séparatives Capteurs solaires intégrés dans le paysage	préserver les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères des quartiers, tout en permettant des écritures architecturales contemporaines préserver la qualité du paysage urbain par le traitement des clôtures, tout en répondant aux besoins des habitants.
Réalisation d'espaces libres , aires de jeux et de loisirs et plantations	13	Aires de jeux et de loisirs paysagées et intégrées dans un projet urbain	développer des espaces collectifs qualitatifs

2.2.5 LES ZONES A URBANISER

Article R.123-6 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zones à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

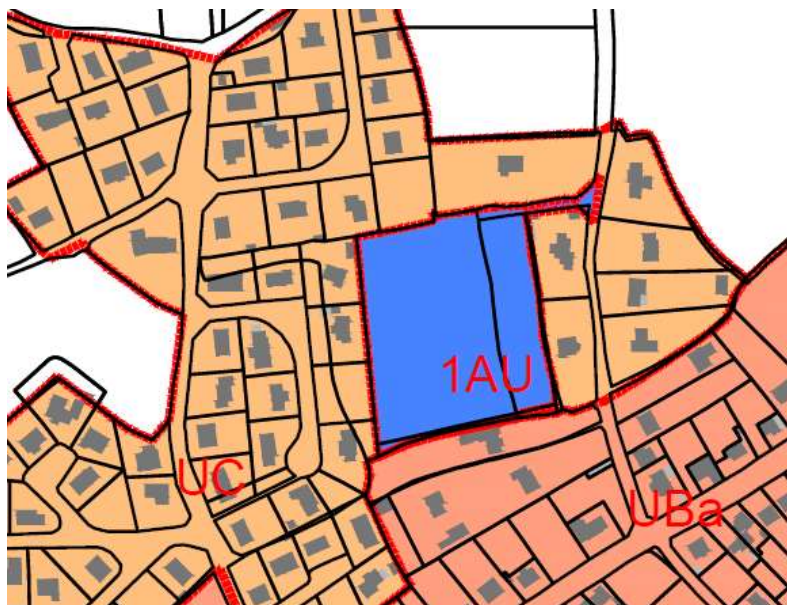
Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durables et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durables et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

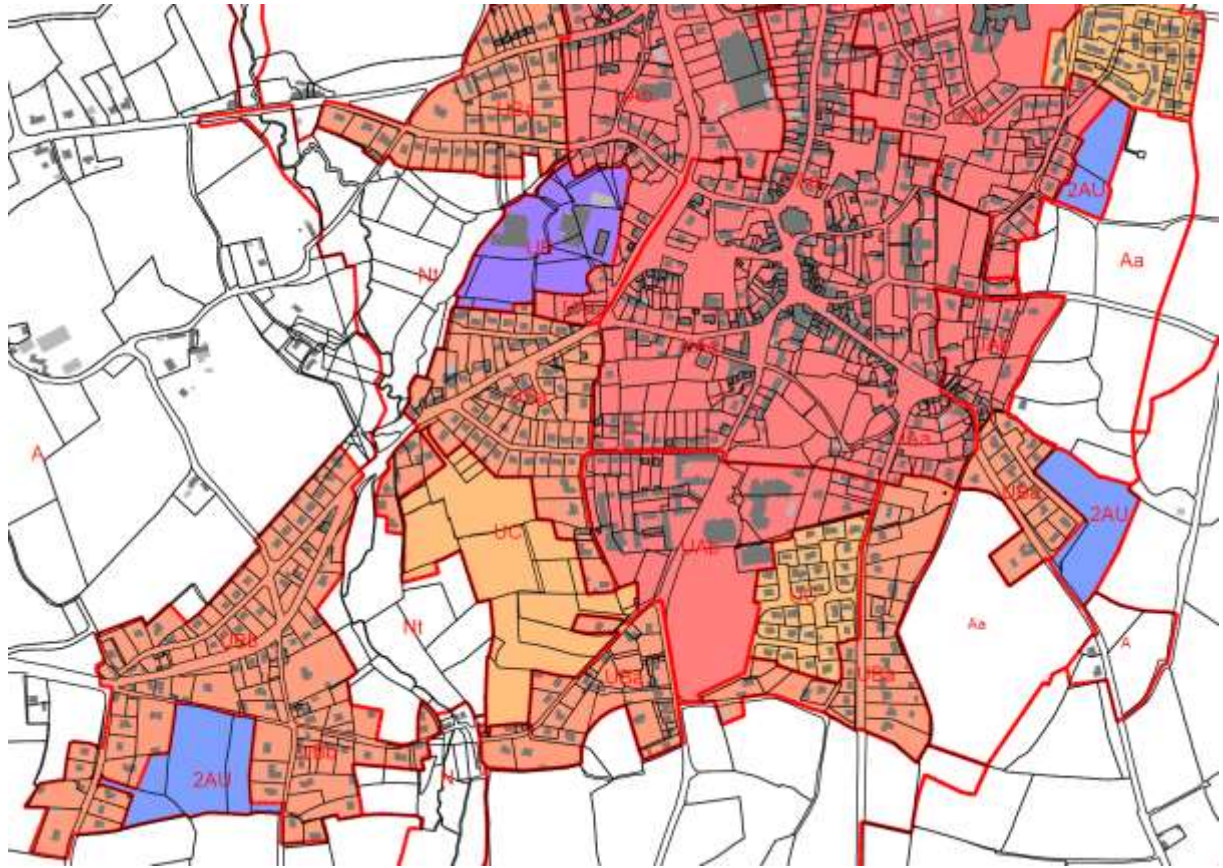
Les zones AU sont divisées en zones 1AU et 2AU suivant leur priorité d'ouverture à l'urbanisation et leur desserte par les équipements et les réseaux. La commune a souhaité planifier l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser en privilégiant tout d'abord les zones 1AU à proximité du centre-bourg. En effet, ces zones disposent des réseaux nécessaires et jouissent d'une proximité immédiate avec les services et les commerces. Elles ont donc été identifiées comme zones à urbaniser à court ou moyen terme. Les zones d'extension urbaine au sud de l'agglomération ont été classées en zones 2AU, c'est-à-dire une zone à urbaniser sur le long terme en raison de leur éloignement par rapport au centre-ville.

Les zones AU sont réparties comme suit :

- La zone 1AU urbanisable à court ou moyen terme est déjà équipée et opérationnelle immédiatement. Elle est à vocation d'habitat, commerces, services et équipements publics. Elle concerne 1 secteur sur un grand terrain non construit situé au cœur des espaces urbanisés (Traon an Dour au Nord de l'agglomération).
- La zone 2AU urbanisable à long terme. Les conditions d'urbanisation ne sont pas encore définies et de fait, son ouverture à l'urbanisation reste conditionnée à une modification ou une révision du PLU. 3 zones d'extension urbaine à long terme ont été définies au sud et à l'est du bourg.



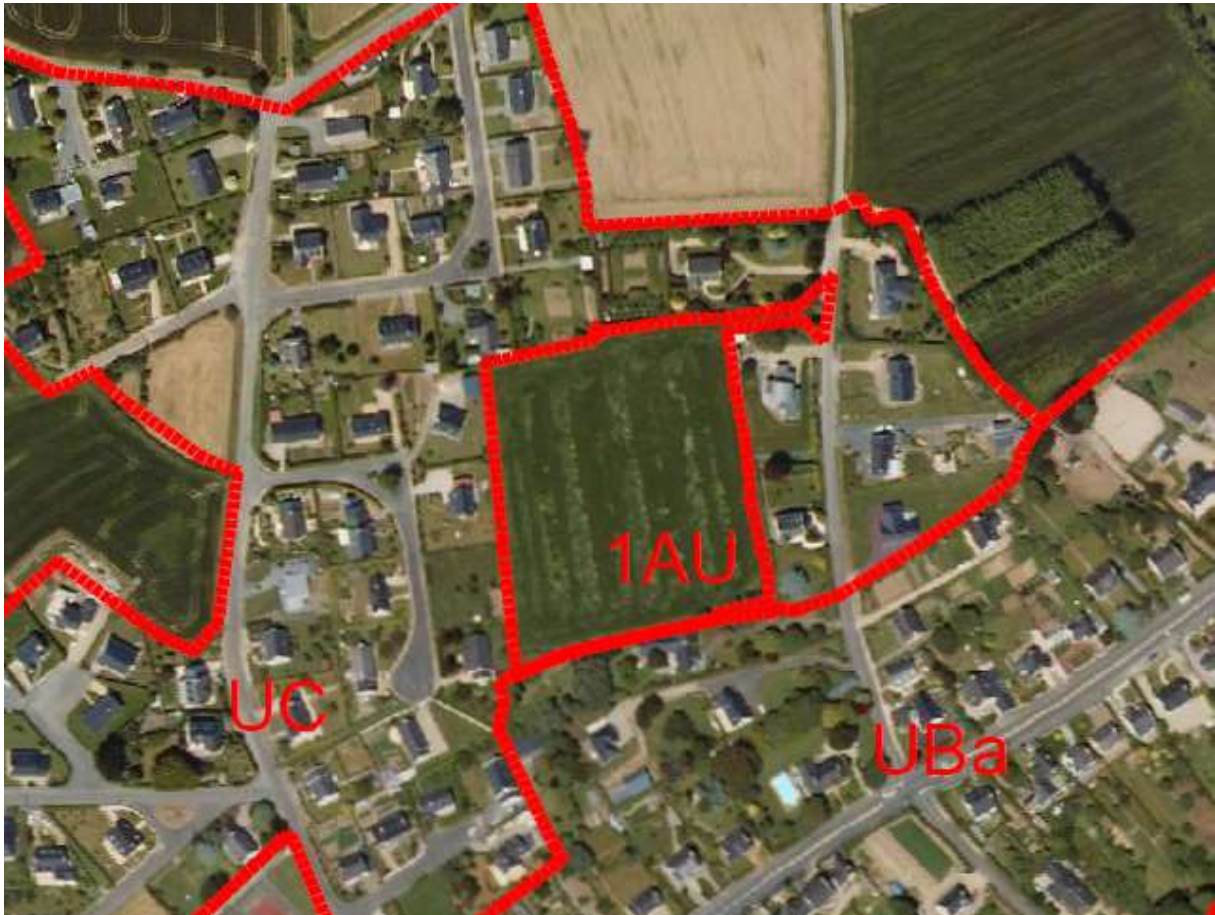
Zone 1AU au Nord de l'agglomération : Traon An Dour



Zones 2AU au Sud de l'agglomération

- LA ZONE 1AU

La zone 1AU correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à court terme, à vocation essentielle d'habitat. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Elle concerne le secteur de Traon an Dour au Nord de l'agglomération.



La zone AU sur le secteur de Traon An Dour

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
Modes d'occupation des sols			
Occupations et utilisations du sol interdites	1	Interdire les installations et constructions qui nuiraient à la préservation de la qualité de vie au sein des espaces urbanisés : <ul style="list-style-type: none"> Les activités nuisantes ou incompatibles avec le mode de vie urbain du fait des nuisances sonores, olfactives... qu'elles génèrent telles que les industries, les exploitations agricoles ; Les commerces de détails et d'artisanat à caractère commercial Les modes d'occupations des sols qui nuisent au paysage urbain (dépôts et aires stockage de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs). 	Favoriser la mixité des fonctions urbaines conformément à l'esprit de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) qui encourage la mixité fonctionnelle Garantir la mixité fonctionnelle, tout en préservant la qualité du cadre de vie et en assurant la pérennité du commerce du centre-ville
Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	2	Programmation de l'OAP	Répondre aux besoins en logements et diversifier le parc
Paysage urbain et la densité			
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	6	Implantation des constructions à l'alignement des voies ou en retrait de 5 m. maximum Dispositions spécifiques pour tenir compte des spécificités du terrain, pour les équipements et les annexes	Structurer l'espace public dans le prolongement de la trame urbaine du centre-ville Permettre des retraits limités des constructions pour aménager un jardin de devant, un espace de stationnement
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	7	Implantation des constructions a minima sur l'une des limites séparatives 3 m. minimum en cas de retrait Dispositions spécifiques pour les équipements et les annexes	Permettre de préserver ou créer un espace libre significatif (cour ou jardin) sur l'une des limites suffisamment généreux pour être utilisé et/ou bâti dans l'avenir
Emprise au sol des constructions	9	60 %	Permettre des possibilités de densification tout en maintenant des espaces non bâtis pour assurer des espaces de respiration
Hauteur maximale des constructions	10	11 m. au faitage et 6,5 m. à l' égout du toit pour les toitures à pente, 6,5 m. à l' acrotère pour les toitures terrasses.	permettre la densification dans le respect des caractéristiques urbaines traditionnelles en limitant la hauteur de façade Limiter la consommation foncière en permettant des volumétries R+1+C ou R+1
Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	11	Façade : matériaux traditionnels Volets roulants non visibles Dispositions spécifiques pour les projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques innovantes Clôtures règlementées : principe d'harmonie générale, 1,5 m. maximum sur rue et 2 m. en limites séparatives Capteurs solaires intégrés dans le paysage	préserver les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères historiques. assurer l'harmonie générale des constructions afin de préserver le caractère patrimonial et le paysage général du site. assurer la continuité de la trame urbaine ancienne, tout en permettant des écritures architecturales contemporaines préserver la qualité du paysage urbain par le traitement des clôtures, tout en répondant aux besoins des habitants.
Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations	13	Espaces paysagers protégés préservés en pleine terre Aires de jeux et de loisirs paysagées et intégrées dans un projet urbain	Encourager l'infiltration naturelle des eaux de pluies et maintenir des espaces végétalisés

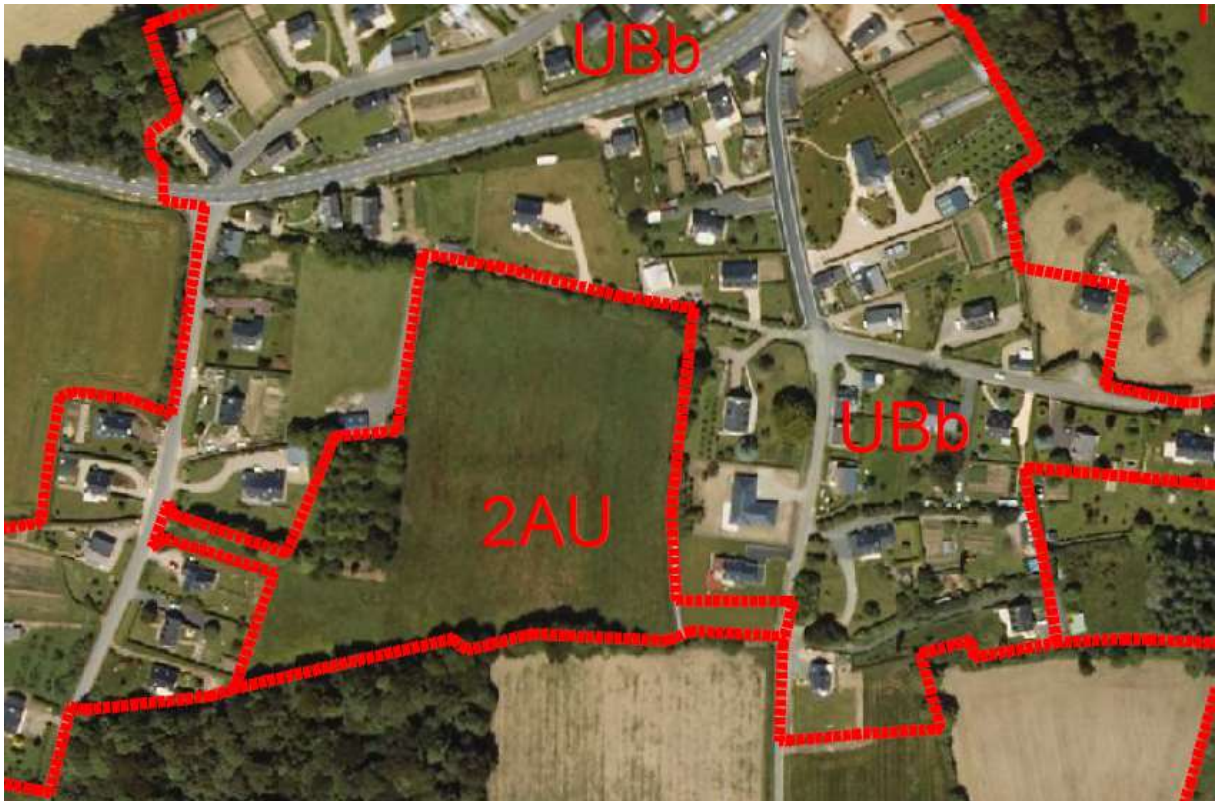
- LA ZONE 2AU

La zone 2AU correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen ou long terme, à vocation essentielle d'habitat. Son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

La zone 2AU concerne les secteurs de Kergado, de Tossenou et de Lestrézec.



La zones 2AU à Kergado



La zones 2AU à Tossenou



La zone 2AU à Lestrézec

Le règlement de la zone 2AU est peu développé dans la mesure où l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est

conditionnée à une modification ou révision du PLU. Il conviendra lors de cette procédure de mieux définir les enjeux de la zone et de la réglementer en fonction.

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
Modes d'occupation des sols			
Occupations et utilisations du sol interdites	1	Interdire les installations et constructions qui nuiraient à la préservation de la qualité de vie au sein des espaces urbanisés : <ul style="list-style-type: none"> • Les activités nuisantes ou incompatibles avec le mode de vie urbain du fait des nuisances sonores, olfactives... qu'elles génèrent telles que les industries, les exploitations agricoles ; • Les commerces de détails et d'artisanat à caractère commercial • Les modes d'occupations des sols qui nuisent au paysage urbain (dépôts et aires stockage de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs). 	Favoriser la mixité des fonctions urbaines conformément à l'esprit de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) qui encourage la mixité fonctionnelle Garantir la mixité fonctionnelle, tout en préservant la qualité du cadre de vie et en assurant la pérennité du commerce du centre-ville
Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	2	Pas de règle	
Paysage urbain et la densité			
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	6	Implantation des constructions à l'alignement des voies ou en retrait de 5 m. maximum Dispositions spécifiques pour tenir compte des spécificités du terrain, pour les équipements et les annexes	Structurer l'espace public dans le prolongement de la trame urbaine environnante Permettre des retraits limités des constructions pour aménager un jardin de devant, un espace de stationnement
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	7	Implantation des constructions a minima sur l'une des limites séparatives 3 m. minimum en cas de retrait Dispositions spécifiques pour les équipements et les annexes	Permettre de préserver ou créer un espace libre significatif (cour ou jardin) sur l'une des limites suffisamment généreux pour être utilisé et/ou bâti dans l'avenir
Emprise au sol des constructions	9	Pas de règle	En attente d'un projet d'aménagement et d'une modification ou révision du PLU
Hauteur maximale des constructions	10		
Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	11		
Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations	13		

2.3 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU sont des outils permettant de définir des principes d'aménagement complémentaires au règlement afin d'accompagner la mise en œuvre du projet de développement urbain.

Elles permettent d'inscrire les futurs projets d'aménagement en relation et en continuité avec le reste des espaces urbanisés et dans le respect de l'environnement, du site et des paysages naturels et urbains.

Les OAP sont établies conformément aux articles L. 151-6 et L. 151-7 du code de l'urbanisme et visent à définir les conditions d'aménagement de ces secteurs.

Article L. 151-7 du code de l'urbanisme :

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Les élus ont fait le choix de travailler sur les dents creuses du centre-ville et sa proche périphérie. Une partie de ces zones urbaines intègre des secteurs d'OAP pour permettre la réalisation de projets de renouvellement urbain (OAP 1 - Place de Kerilly), de densification (OAP 2, 3, 4 et 5).

Ainsi, la consommation d'espace reste limitée. Les extensions urbaines prévues à long terme sont classées en zone 2AU et ne font pas l'objet d'OAP.

En plus de ces OAP essentiellement destinées à l'habitat, une OAP a été définie pour permettre l'achèvement de la zone d'activités du Châtel (OAP 6), tel que prévu au SCoT.

Type de projet	N° OAP	Nom site	Nombre logements	Zonage	surface site	densité/ha	nombre LLS	Part du logement social	Nombre de logement minimal autorisée au SCoT (-20 % de 20 logt par ha)
Habitat									
Renouvellement urbain	1	Kérimly	34	UA	1,14	30	9	25%	18,3
Dent creuse	4	Penker Izellan	27	UA	1,18	23	7	25%	18,9
Dent creuse	5	Prat Ledan	17	UA	0,73	23	4	25%	11,7
Bilan zone U (hors renouvellement urbain)			44		1,91	23	11	25%	
Dent creuse	2	Traon an dour	22	1AU	1,18	19	6	25%	18,9
Dent creuse	3	Lanscolva	18	UB	0,92	20	5	25%	14,7
Extension urbaine à long terme (pas d'OAP)		Kergado	28	2AU	1,40	20	7	25%	22,4
Extension urbaine à long terme (pas d'OAP)		Tossenou	43	2AU	2,15	20	11	25%	34,4
Extension urbaine à long terme (pas d'OAP)		Estrezec	17	2AU	0,69	25	22	125%	11,1
Bilan zone AU			128		6,34	20	28	22%	
Bilan U+AU			172,3		8,25	21	39	22%	132,1
Bilan global			206		9,40	22	47	23%	18,3
		Renouvellement urbain	34		1,14	30	9	25%	18,3
		Dent creuse	84		4,01	21	17	20%	49,5
		Extension urbaine à LT	88		4,24	21	18	20%	56,8
		TOTAL	206	0	9,40	22	43	21%	125
		moyenne de logements à l'hectare :	21						
		moyenne de construction de logements par an sur 10 ans :	17						
Développement économique									
Dent creuse	7	Le Châtel		UYa	3,7				

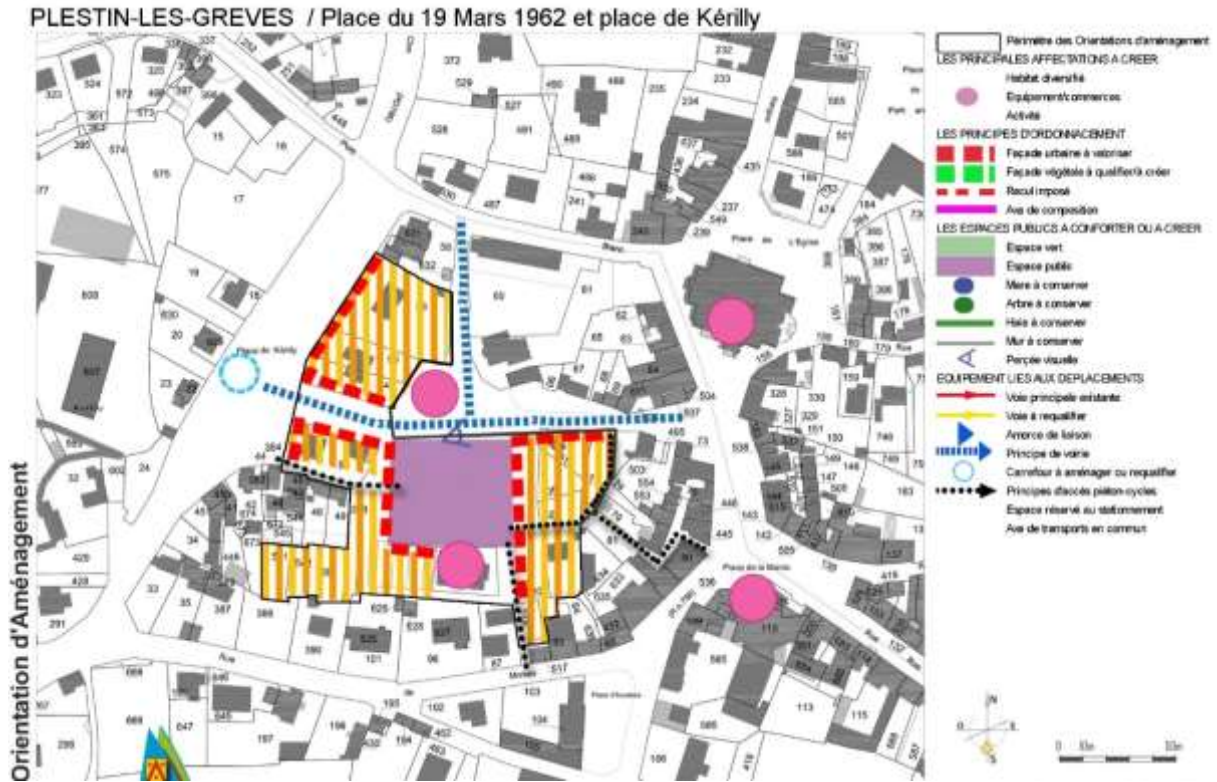


Localisation des sites d'OAP

2.3.1 LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET LA VALORISATION DES DENTS CREUSES AU SEIN DES ESPACES URBANISES

- OAP 1 : PLACE DE KERILLY





PLESTIN-LES-GREVES / Place du 19 mars 1962 et place de Kérilly



Description du site
 Le site de Kérilly se situe au cœur de Plestin-les-Grèves, à proximité immédiate de l'office de Tourisme et de la gendarmerie. Le site possède l'avantage d'être desservi par plusieurs axes. La place du 19 Mars 1962 doit rentrer en résonance avec la place de l'Église, la place d'Auvalais et la place de Kérilly.

Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

- 1/ Servitudes
 - Aucune servitude particulière liée au programme d'habitat
- 2/ Orientations paysagères et programmation
 - Création de fronts bâtis autour de la place
 - Aménagement qualitatif de la place du 19 Mars 1962
 - Préservation du stationnement
 - Création de logement collectif
 - Offrir une attractivité des équipements existants
- 3/ Accessibilité
 - Accès par rue des Prairies
 - Accès par place de Kérilly
 - Accès par rue du Pont Blanc
 - Nouvelles liaisons douces depuis la place de Kérilly et rue de Morlaix

Enjeux / Objectifs

- Structurer et mettre en scène l'espace public de la place du 19 Mars 1962
- Offrir de nouveaux logements avec une typologie d'habitat différente de l'existant
- Accueillir une vaste poche de stationnement, favorisant les commerces et équipements
- Dégager des percées visuelles vers le centre de la ville
- Permettre la création de liaisons douces multiples pour un meilleur usage de la place

Programme

Surface totale de la zone : 1,1 hectare

dont 25% dédié au logement locatif social
 Nombre indicatif de logements : 34

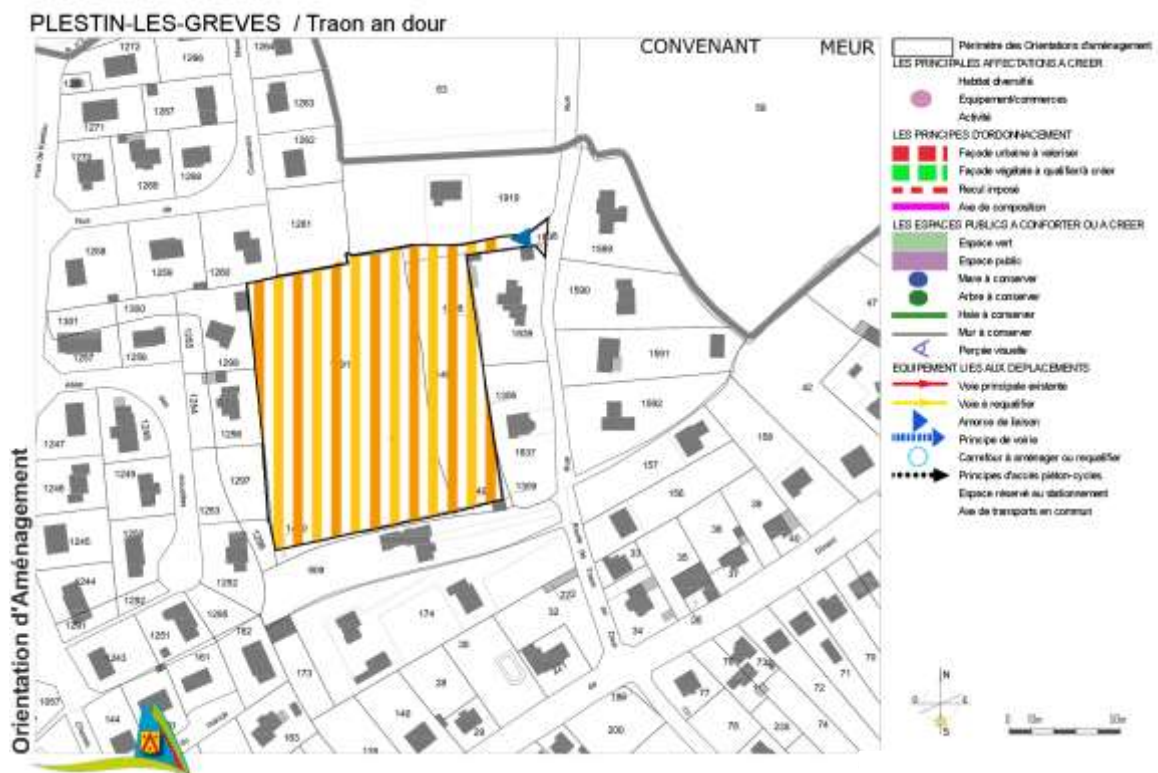
Une gestion alternative des eaux pluviales est à privilégier

Orientation d'Aménagement



CRITERES	JUSTIFICATIONS
Vocation de la zone et référence au PADD	Cette OAP répond à la volonté politique décrite dans le PADD d'aménager et de valoriser le tissu urbain existant et d'encourager les processus d'aménagement des espaces libres au sein du centre-ville et de renouvellement urbain pour assurer une évolution progressive et cohérente de la ville. Elle répond à l'objectif de densifier le tissu urbain et limiter l'étalement urbain.
Situation par rapport au bâti existant	Situé sur la Place de Kerilly, le site est localisé à l'est du centre-ville, à proximité immédiate de la Mairie et de l'église à l'est, de la Médiathèque au sud-est et des grands équipements communaux de la Salle An Dour Meur, des services techniques à l'ouest. Il jouxte l'office du tourisme au nord et le cabinet médical au sud. Il constitue l'une des entrées principales au centre-ville en arrivant depuis la RD786.
Justification du choix du secteur / enjeux d'aménagement	Ce secteur jouit d'une situation exceptionnelle au sein du centre-ville. Son aménagement vise à structurer la place par des éléments bâtis, dans le prolongement du centre bourg et d'organiser le stationnement. Il s'agit de créer une véritable place urbaine accueillant de nouveaux logements à proximité immédiate des commerces, services et équipements structurants. Son aménagement va donc limiter l'usage des déplacements automobiles vers ces activités et équipements structurants.
Desserte par les réseaux	Tous les réseaux sont présents en périphérie immédiate (eau potable, électricité, assainissement collectif, etc.).
Programme	Compte tenu de la situation du secteur au cœur de la zone de centralité, la densité moyenne est de 30 logements par hectare, soit la création de 34 logements minimum, dont 25 % dédiés aux logements locatifs sociaux.
Principes d'aménagement : voiries / déplacements	Le projet prévoit le maintien des voies existantes est-ouest (rue des prairies) et nord-sud (vers la rue Pont Blanc) et le développement d'un réseau de sentes piétonnes. Les places de stationnement seront maintenues. L'aménagement du carrefour Place de Kerilly / RD 786 est également inscrit dans l'OAP.
Principes d'aménagement urbain et paysager	Le projet prévoit la densification des terrains bordant la place et la création d'un front bâti encadrant la place. Des percées visuelles vers le centre-ville historique seront maintenues et mise en valeur pour encourager les connections avec les commerces et services.
Impact sur l'environnement et le paysage	Les impacts seront limités du fait de la situation de dent creuse du site. Les constructions nouvelles s'implanteront dans un tissu urbain déjà constitué.
Impact sur l'agriculture	Le site n'est pas cultivé.
Mesures de préservation et d'insertion paysagère	Les volumétries et implantations des constructions respecteront les règles du secteur UAa, en cohérence avec la trame urbaine du centre-ville. Des perspectives paysagères seront maintenues.

- OAP 2 : TRAON AN DOUR



PLESTIN-LES-GREVES / Traon An Dour



Enjeux / Objectifs

Description du site

Le site de Traon An Dour se situe au Nord du centre de la ville, le long de la rue de Traon An Dour qui mène à la côte maritime. Le site se trouve au cœur d'une zone d'habitat, à la croisée de plusieurs chemins ruraux qui permettent de desservir la zone.

Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

1/ Servitudes

- Aucune servitude particulière liée au programme d'habitat

2/ Orientations paysagères et programmation

- Création d'une porosité douce entre le nouveau quartier de Traon An Dour et la rue de Convent
- Création d'environ 22 logements dont 25% en localif social

3/ Accessibilité

- Accès depuis la rue Traon An Dour

- Garder une typologie d'habitat individuel avec une mixité de taille

Orientation d'Aménagement



Programme

Surface totale de la zone : 1,16 hectare

dont 25% dédié au logement localif social

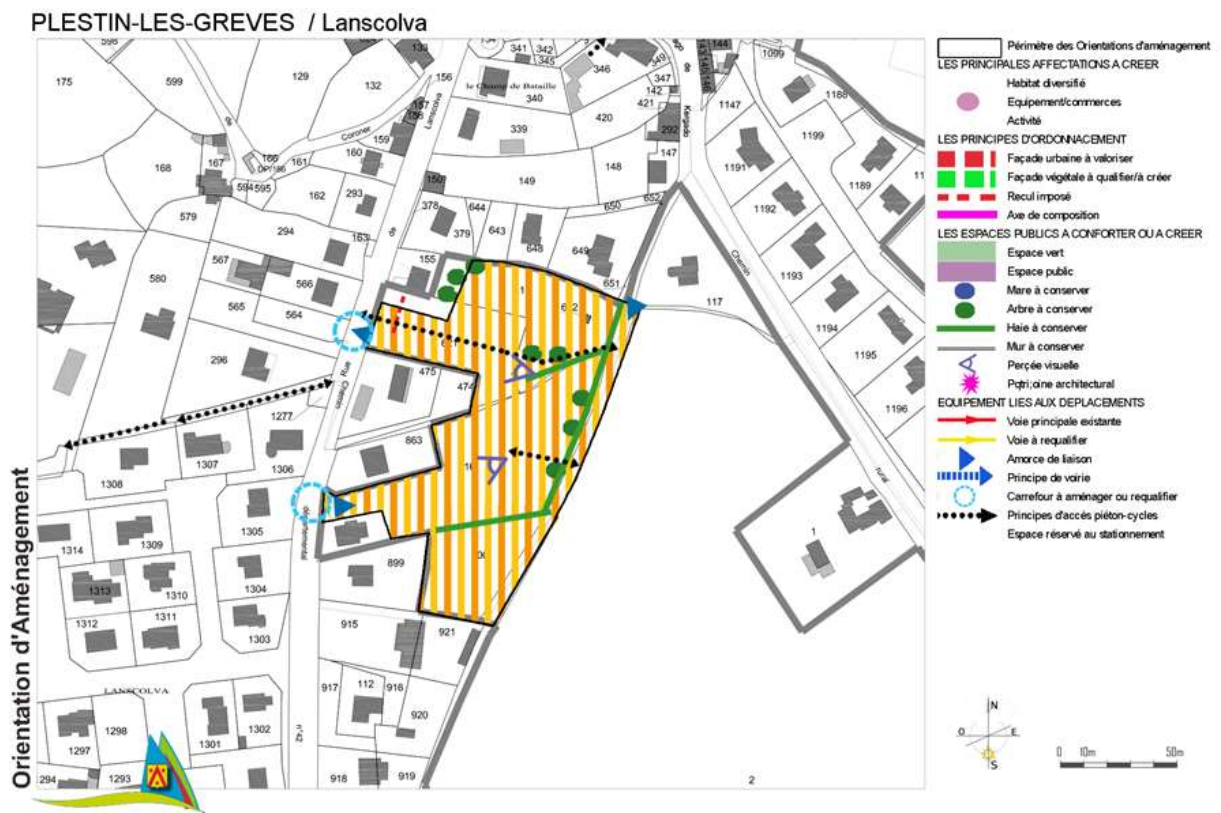
Nombre indicatif de logements : 22

Une gestion alternative des eaux pluviales est à privilégier

CRITERES	JUSTIFICATIONS
Vocation de la zone et référence au PADD	Cette OAP répond à la volonté politique décrite dans le PADD d'aménager et de valoriser le tissu urbain existant et d'encourager les processus d'aménagement des espaces libres au sein du centre-ville et de renouvellement urbain pour assurer une évolution progressive et cohérente de la ville. Elle répond à l'objectif de densifier le tissu urbain et limiter l'étalement urbain.
Situation par rapport au bâti existant	Situé au nord de l'agglomération, le site constitue une enclave non bâtie au cœur des espaces urbanisés composés d'habitat individuel réalisé sous forme d'opérations groupées ou ponctuelle.
Justification du choix du secteur / enjeux d'aménagement	Ce secteur jouit d'une situation au cœur des espaces urbanisés à proximité des espaces agricoles et du littoral. Il se compose d'espaces agricoles et de terrains non bâtis à usage de jardins au nord et à l'ouest du site. L'enjeu de l'aménagement du site est de développer un projet d'aménagement s'inscrivant dans son environnement urbain tout en optimisant le terrain dans un souci d'économie foncière. La densification de cet espace est primordiale afin de limiter l'étalement urbain du bourg et d'éviter la consommation d'espaces agricoles présentant moins de contraintes. Il s'agit en outre d'améliorer le fonctionnement urbain en développement de nouvelles liaisons interquartiers.
Desserte par les réseaux	Tous les réseaux sont présents en périphérie immédiate (eau potable, électricité, assainissement collectif, etc.).
Programme	Compte tenu du relatif éloignement avec le pôle de centralité, la densité moyenne est de 19 logements par hectare, soit la création de 22 logements minimum, dont 25 % dédiés aux logements locatifs sociaux.
Principes d'aménagement : voiries / déplacements	L'accès est prévu depuis la rue de Traon An Dour.
Principes d'aménagement urbain et paysager	Le projet vise à assurer une transition entre les opérations d'aménagement d'ensemble et les l'urbanisation linéaire peu dense le long de la rue de Traon An Dour. Un aménagement paysager au nord du site préservera l'intimité des jardins au nord du site.
Impact sur l'environnement et le paysage	Les impacts seront limités du fait de la situation de dent creuse du site. Les constructions nouvelles s'implanteront dans un tissu urbain déjà constitué.
Impact sur l'agriculture	Le site est cultivé en blé (déclaration PAC 2012) par M. PASQUIOU - EARL du Douron. Impact sur la SAU : 2 %.
Mesures de préservation et d'insertion paysagère	Les volumétries et implantations des constructions règlementées dans la zone 1AU sont en cohérence avec la trame urbaine environnante. Une transition paysagère sera assurée au nord du site.

- OAP 3 : LANSOLVA





PLESTIN-LES-GREVES / Lanscolva



Description du site

Le site de Lanscolva se situe au Sud-Est du centre de Plestin-les-Grèves, en continuité avec le lotissement et la rue du même nom. La présence de haies structure les limites du site avec le paysage agricole. Sa situation et sa topographie offrent des vues dégagées sur la côte.

Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

1/ Servitudes

- Aucune servitude particulière liée au programme d'habitat

2/ Orientations paysagères et programmation

- Création d'environ 18 logements dont 25% en locatif social
 - Préserver et renforcer les haies existantes : en limite avec le territoire agricole et structurant les chemins piétonniers

3/ Accessibilité

- Accès depuis la rue de Lanscolva (entrée par le sud du site et sortie par le nord)

- Liaisons douces reliant les deux parties du site structurées par les haies bocagères

Enjeux / Objectifs

- Créer des liaisons douces entre équipements, habitat et commerces
- Offrir des vues sur la côte en jouant avec la topographie
- Préserver les haies comme élément structurant du paysage et des parcelles

Programme

Surface totale de la zone : 0,9 hectare

dont 25% dédié au logement locatif social
 Nombre indicatif de logements : 18

Une gestion alternative des eaux pluviales est à privilégier

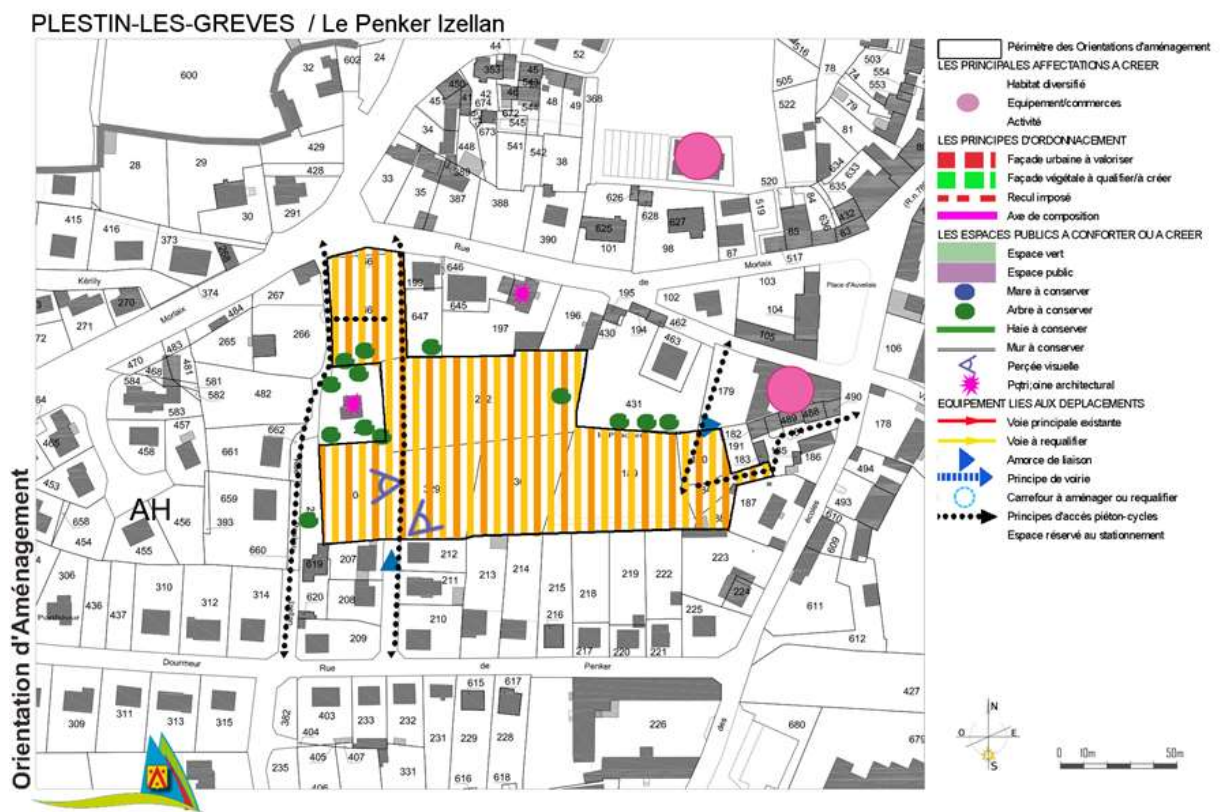
Orientation d'Aménagement



CRITERES	JUSTIFICATIONS
Vocation de la zone et référence au PADD	Cette OAP répond à la volonté politique décrite dans le PADD d'aménager et de valoriser le tissu urbain existant. Elle répond à l'objectif de densifier le tissu urbain, limiter l'étalement urbain et la consommation des espaces agricoles.
Situation par rapport au bâti existant	Situé au sud de l'agglomération, le site constitue un espace non bâti sur des terrains en lanière en arrière de l'urbanisation longeant la RD42 - rue de Lanscolva à l'ouest, bordés sur 3 côtés par des espaces urbanisés. Un chemin rural bord la frange est du site. Le site est marqué par une topographie assez forte (pente est-ouest)
Justification du choix du secteur / enjeux d'aménagement	Ce secteur jouit d'une situation privilégiée au cœur des espaces urbanisés à proximité des espaces agricoles et à proximité du secteur de centralité (à moins de 300 mètres de la mairie). Il se compose de terrains non bâtis non exploités par l'agriculture. L'enjeu de l'aménagement du site est de développer un projet d'aménagement s'inscrivant dans son environnement urbain et paysager tout en assurant une densité de logements significative. Il s'agit d'assurer la préservation de la trame végétale existante. Enfin, l'enjeu d'aménagement est d'assurer une porosité et des liaisons avec les quartiers voisins.
Desserte par les réseaux	Tous les réseaux sont présents en périphérie du site le long de la RD42 (eau potable, électricité, assainissement collectif, etc.).
Programme	Compte tenu du relatif éloignement avec le pôle de centralité, la densité moyenne est de 20 logements par hectare, soit la création de 18 logements minimum, dont 25 % dédiés aux logements locatifs sociaux.
Principes d'aménagement : voiries / déplacements	Le projet prévoit la création d'accès par les amorces de voies existantes à l'est du site sur la RD42- rue de Lanscolva. Pour assurer la sécurité des circulations sur la RD, l'entrée au site se fera par le sud du site et la sortie par le nord. Des liaisons douces seront aménagées vers le chemin rural et la RD42 - rue de Lanscolva.
Principes d'aménagement urbain et paysager	Le projet vise à assurer une transition avec l'urbanisation environnante. La trame végétale structurant le site sera préservée. Des perspectives vers le centre-ville historique et le clocher de l'église notamment, ainsi que vers les espaces agricoles et maritimes seront préservées en jouant avec la topographie.
Impact sur l'environnement et le paysage	Les impacts seront limités du fait de la situation de dent creuse du site. Les constructions nouvelles s'implanteront dans un tissu urbain déjà constitué. En outre, l'OAP impose la préservation de la trame végétale.
Impact sur l'agriculture	Le site n'est pas cultivé.
Mesures de préservation et d'insertion paysagère	Les volumétries et implantations des constructions règlementées dans la zone 1AU sont en cohérence avec la trame urbaine environnante. La préservation de la trame végétale à l'est et au sud-est du site assure l'insertion du site dans son environnement agricole et naturel.

- OAP 4 : PENKER IZELLAN





PLESTIN-LES-GREVES / Penker Izellan



Description du site

Le site de Penker Izellan possède une position stratégique, au sud du centre de Plestin-les-Grèves. Il s'insère dans l'espace intersticiel des lotissements. Sa proximité aux équipements socio-culturels est un atout primordial. Le site offre des vues sur le tissu urbain du cœur de bourg et sur les équipements. Il se caractérise par la présence de petit patrimoine qui rappelle le caractère rural et breton de la ville.

Enjeux / Objectifs

- Valoriser la présence des équipements en dynamisant le tissu existant
- Offrir une diversité des typologies de parcelles et d'habitat
- Créer de véritables liens entre les rues adjacentes
- Mettre en valeur la présence de petit patrimoine

Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

1/ Servitudes

- Aucune servitude particulière liée au programme d'habitat

2/ Orientations paysagères et programmation

- Création d'environ 27 logements dont 25% en locatif social
- Renforcer l'attractivité des équipements
- Mise en place d'un maillage piéton

La surface de l'atelier existant sur le site pourra être sortie du calcul de la densité en logements

3/ Accessibilité

- Accès depuis la rue des écoles
- Accès depuis la rue de Penker
- Liaisons douces depuis la rue de Penker, rue de Morlaix, la venelle de Penker et rue des Ecoles

Programme

Surface totale de la zone : 1,18 hectare

dont 25% dédié au logement locatif social

Nombre indicatif de logements : 27

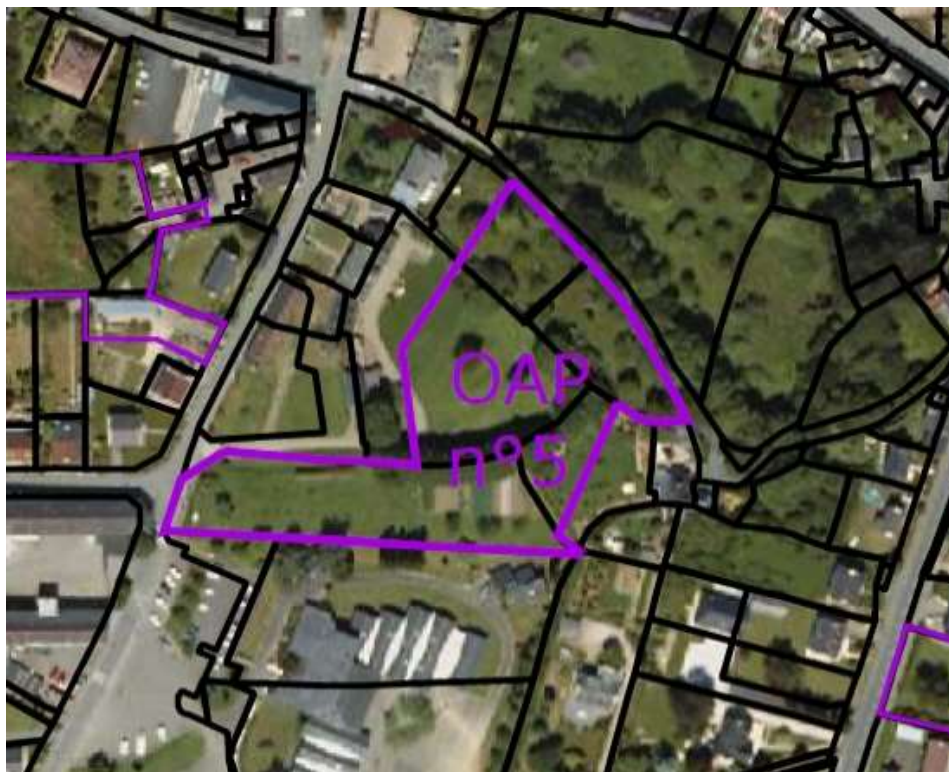
Une gestion alternative des eaux pluviales est à privilégier

Orientation d'Aménagement



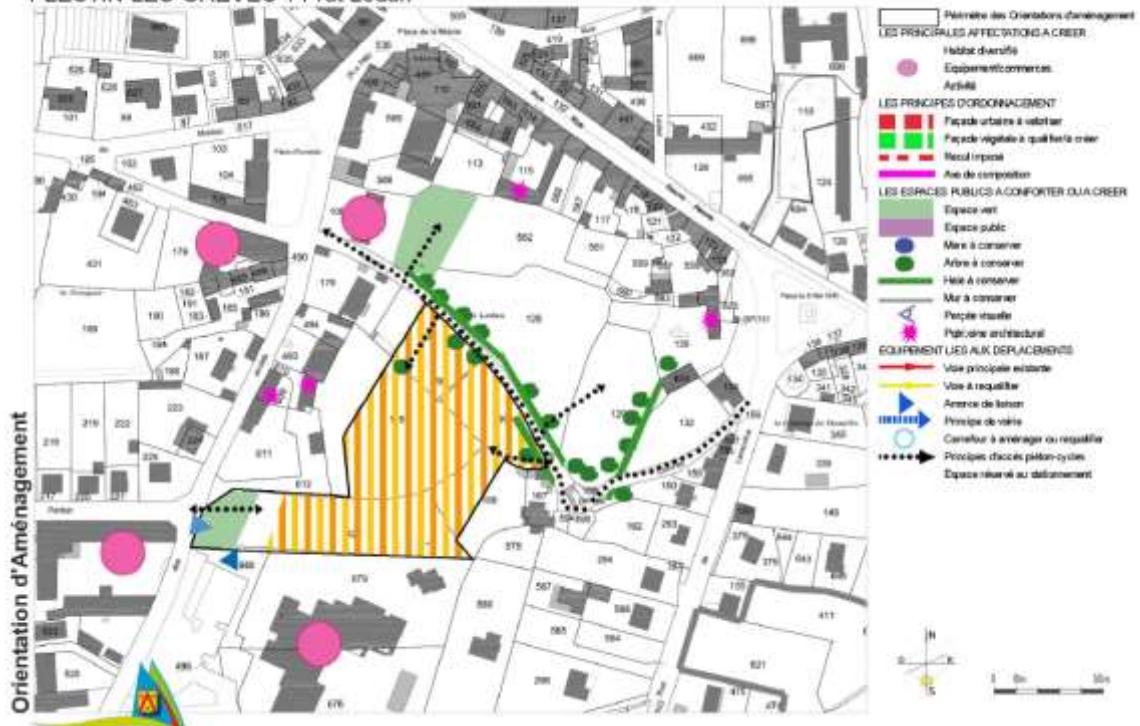
CRITERES	JUSTIFICATIONS
Vocation de la zone et référence au PADD	Cette OAP répond à la volonté politique décrite dans le PADD : <ul style="list-style-type: none"> - d'aménager et de valoriser le tissu urbain existant, - de soutenir le commerce, les services, l'artisanat et les activités culturelles sur la commune en renforçant la mixité urbaine - de densifier le tissu urbain, limiter l'étalement urbain et la consommation des espaces agricoles.
Situation par rapport au bâti existant	Situé à proximité immédiate de la Mairie et de la Médiathèque au nord-est et des Ecoles au sud-est, le site constitue un grand terrain non bâti au cœur du centre-ville. Il s'inscrit dans une trame urbaine traditionnelle au nord et à l'est marquée par des continuités bâties sur les espaces publics et une trame moins dense à l'ouest et au nord composée d'habitat individuel implanté souvent en milieu de parcelle. Quelques bâtiments d'intérêt architectural et des jardins boisés sont identifiés au nord et à l'ouest du site.
Justification du choix du secteur / enjeux d'aménagement	Ce secteur jouit d'une situation privilégiée au cœur du centre-ville à proximité des commerces, services et équipements structurants. L'enjeu d'aménagement porte sur l'urbanisation de ce site relativement enclavé et complexe, notamment en terme d'accès. Il s'agit de créer une transition entre la trame urbaine traditionnelle et pavillonnaire et de développer l'offre de logements dans le centre-ville, dans un objectif de pérennisation des commerces de proximité et de limitation des déplacements motorisés.
Desserte par les réseaux	Tous les réseaux sont présents en périphérie du site le long de la rue du Penker, de la rue de Morlaix et de la rue des Ecoles (eau potable, électricité, assainissement collectif, etc.).
Programme	Compte tenu de la situation centrale du site, la densité moyenne est de 27 logements par hectare, soit la création de 23 logements minimum, dont 25 % dédiés aux logements locatifs sociaux.
Principes d'aménagement : voiries / déplacements	Le projet prévoit la création d'accès par la rue de Morlaix et le parking de la médiathèque au nord, et par la rue du Penker au sud du site. Des liaisons douces seront aménagées pour relier les pôles de centralité, les équipements et les quartiers existants et futurs par des liaisons douces confortables et sécurisées.
Principes d'aménagement urbain et paysager	Le projet vise à assurer une transition avec l'urbanisation environnante. La trame végétale structurant le site sera préservée. Des perspectives vers le centre-ville historique et le grand paysage seront préservées.
Impact sur l'environnement et le paysage	Les impacts seront limités du fait de la situation de dent creuse du site. Les constructions nouvelles s'implanteront dans un tissu urbain déjà constitué. En outre, l'OAP prévoit la préservation de la trame végétale.
Impact sur l'agriculture	Le site n'est pas cultivé.
Mesures de préservation et d'insertion paysagère	Les volumétries et implantations des constructions règlementées dans la zone UAa sont en cohérence avec la trame urbaine environnante.

- OAP 5 : PRAT LEDAN



OAP5

PLESTIN-LES-GREVES / Prat Ledan



PLESTIN-LES-GREVES / Prat Ledan



Description du site

Le site de Prat Ledan se situe au Sud-Est du centre de Plestin-les-Grèves. Il constitue un cœur vert dans le centre de Plestin-les-Grèves structuré en deux parties autour du chemin creux dit la Venelle du Coroner. Il offre une ambiance intimiste. Un savoir marque la présence de l'eau.

Enjeux / Objectifs

- Préserver le chemin creux et son ambiance végétale
- Permettre une proximité plus grande aux équipements
- Offrir une typologie diversifiée des parcelles
- Rendre attractif les espaces publics environnants
- Permettre une grande porosité piétonne douce

Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

- 1/ Servitudes**
 - Aucune servitude particulière liée au programme d'habitat
- 2/ Orientations paysagères et programmation**
 - Création d'environ 17 logements dont 25% en localité sociale
 - Conserver et revaloriser la venelle végétale existante
 - Partie Nord à garder comme lieu paysager support d'usages
 - Penser ce lieu comme un éco-quartier
 - Liaisons directes avec les structures scolaires

3/ Accessibilité

- Accès depuis la rue des Ecoles ou le parking du collège
- Liaisons douces passant par la venelle du Coroner depuis la place d'Auvetais par la rue Lanscoha

Programme

Surface totale de la zone : 0,73 hectares

dont 25% dédié au logement localité sociale
 Nombre indicatif de logements : 17

Une gestion alternative des eaux pluviales est à privilégier

Orientation d'Aménagement



CRITERES	JUSTIFICATIONS
Vocation de la zone et référence au PADD	Cette OAP répond à la volonté politique décrite dans le PADD : <ul style="list-style-type: none"> - d'aménager et de valoriser le tissu urbain existant, - de soutenir le commerce, les services, l'artisanat et les activités culturelles sur la commune en renforçant la mixité urbaine - de densifier le tissu urbain, limiter l'étalement urbain et la consommation des espaces agricoles.
Situation par rapport au bâti existant	Situé à proximité immédiate de la Mairie au nord-ouest du site et des Ecoles au sud, le site constitue un grand terrain non bâti au cœur du centre-ville. Il s'inscrit dans une trame urbaine traditionnelle à l'ouest (ancien corps de ferme) marquée par des continuités bâties sur les espaces publics et une trame moins dense au sud composée d'habitat individuel assez lâche et de grands équipements. Un chemin creux arboré longe la partie nord du site et conduit à un lavoir. Plus au nord encore des espaces végétalisés de grande qualité sont présents en arrière du front bâti de la rue Neuve qui mène à la Mairie. Quelques bâtiments d'intérêt architectural et des jardins boisés sont identifiés autour du site.
Justification du choix du secteur / enjeux d'aménagement	Ce secteur jouit d'une situation privilégiée au cœur du centre-ville à proximité des commerces, services et équipements structurants. L'enjeu d'aménagement porte sur l'urbanisation de ce site relativement enclavé et complexe, notamment en terme d'accès. Il s'agit de créer une transition entre la trame urbaine traditionnelle et pavillonnaire et de développer une offre de logements diversifiée dans le centre-ville, dans un objectif de pérennisation des commerces de proximité et de limitation des déplacements motorisés.
Desserte par les réseaux	Tous les réseaux sont présents en périphérie du site le long de la rue des Ecoles (eau potable, électricité, assainissement collectif, etc.).
Programme	Compte tenu de la situation centrale du site tout en tenant compte de la complexité de son aménagement, la densité moyenne est fixée à 23 logements par hectare, soit la création de 17 logements minimum, dont 25 % dédiés aux logements locatifs sociaux.
Principes d'aménagement : voiries / déplacements	Le projet prévoit la création d'accès depuis le parking de l'école au sud du site ou la rue des Ecoles. Des liaisons douces seront aménagées pour relier le chemin creux et les espaces verts au nord du site.
Principes d'aménagement urbain et paysager	Le projet vise à assurer l'urbanisation du site dans le respect du cadre paysager exceptionnel dans lequel il s'inscrit. La trame végétale bordant le chemin creux au nord du site sera préservée. Des espaces verts collectif (du type aire de jeux) seront aménagés afin de proposer des espaces de respiration et de rencontres en centre-ville.
Impact sur l'environnement et le paysage	Les impacts seront limités du fait de la situation de dent creuse du site et du peu de perceptions du site depuis les espaces publics. En outre, l'OAP prévoit la préservation de la trame végétale.
Impact sur l'agriculture	Le site n'est pas cultivé.
Mesures de préservation et d'insertion paysagère	Les volumétries et implantations des constructions règlementées dans la zone UAa sont en cohérence avec la trame urbaine environnante.

- OAP 6 : ZONE D'ACTIVITES





PLESTIN-LES-GREVES / Zone d'activités



Description du site

La zone d'activités se situe dans le hameau du Châtel à environ 1 km au Sud du centre-bourg de Plestin-les-Grèves, dans le prolongement de la zone d'activités existante. Le site est entouré d'espaces boisés sur ses franges nord et ouest, tandis que sa limite est est structurée par une haie bocagère. L'ensemble de ces éléments assure une transition avec les espaces agricoles proches.

Enjeux / Objectifs

- Permettre l'implantation et le développement d'activités économiques, notamment artisanales, sur un site jouissant d'une bonne desserte ;
- Assurer l'insertion paysagère par la préservation de la trame bocagère ;
- Intégrer la zone humide dans la conception du projet d'aménagement pour garantir sa pérennité.



Orientation d'Aménagement



Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

- 1/ Servitudes**
 - Aucune servitude particulière liée au programme économique
- 2/ Orientations paysagères et programmation**
 - Préserver et poursuivre le maillage de haie bocagère en limite du site
 - Préserver la zone humide et ses abords en y intégrant un espace de rétention des eaux pluviales
- 3/ Accessibilité**
 - Accès depuis la rue desservant la zone d'activités existante débouchant sur la RD42

Une gestion alternative des eaux pluviales est à privilégier

Programme
 Surface totale de la zone : 3,67 hectares
 Accueil d'activités économiques

CRITERES	JUSTIFICATIONS
Vocation de la zone et référence au PADD	Cette OAP répond à la volonté politique décrite dans le PADD : <ul style="list-style-type: none"> - de soutenir le commerce, les services, l'artisanat et les activités culturelles sur la commune en renforçant la mixité urbaine - maintenir les activités artisanales et industrielles nécessitant d'avantage d'espace et des équipements spécifiques déjà présentes sur son territoire, et potentiellement permettre l'accueil de nouvelles structures économiques. - pérenniser les espaces restant sur la zone d'activités du Châtel, secteur économique à vocation intercommunale
Situation par rapport au bâti existant	Situé au lieu-dit le Châtel, le site de projet est bordé au sud par la zone d'activités du Châtel, au nord par des espaces boisés et à l'ouest et au sud-ouest par une trame urbaine dédiée à l'habitat qui s'est réalisée au cours par coup.
Justification du choix du secteur / enjeux d'aménagement	Ce secteur constitue les espaces non aménagés de la zone d'activités du Châtel. Son urbanisation est prévue au SCOT Trégor. L'enjeu d'aménagement est de poursuivre la zone d'activités existante tout en préservant la zone humide identifiée sur le site.
Desserte par les réseaux	Tous les réseaux sont présents en périphérie du site depuis la zone d'activités (eau potable, électricité, assainissement collectif, etc.).
Programme	Le site est dédié à l'accueil d'activités économiques.
Principes d'aménagement : voiries / déplacements	Le projet prévoit la création d'accès depuis la zone d'activités.
Principes d'aménagement urbain et paysager	La trame végétale boisée et bocagère, ainsi que la zone humide seront préservés. Un espace tampon sera perçu en frange de la zone humide.
Impact sur l'environnement et le paysage	Les impacts seront limités du fait de la préservation de la trame verte et bleue.
Impact sur l'agriculture	Le site est exploité en céréales. En attente de données.
Mesures de préservation et d'insertion paysagère	Les volumétries et implantations des constructions règlementées dans la zone UYa sont en cohérence avec la trame urbaine environnante (zone d'activités).

- **Le parc d'activités artisanales du Châtel (Plestin-les-Grèves) :**
L'espace d'activités artisanales du Châtel est situé au sud de Plestin-Les-Grèves en bordure de la R.D. 786, sur l'axe Lannion-Morlaix, et à proximité de la R.N. 12. Il accueille 6 entreprises dans les secteurs du bâtiment et de la construction navale. Son aménagement sur 4 hectares est en cours, sans qu'il ait vocation à être davantage étendu d'ici 2020.

Extrait du DOO du SCOT Trégor

2.4 LES EMPLACEMENTS RESERVES

Article L151-41 - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Dans ces emplacements réservés, toute occupation ou utilisation du sol de nature à rendre le terrain impropre à la destination projetée est interdite. Des constructions peuvent néanmoins être autorisées à titre précaire, suivant les dispositions du code de l'urbanisme. Le ou les propriétaires des terrains concernés par un emplacement réservé disposent d'un droit de délaissement.

6 emplacements réservés sont définis au PLU en vue de l'élargissement, création de voirie, d'aménagement d'aires de stationnement et d'agrandissement du cimetière :

Emplacement réservé n°	Situation	Objet	Superficie	Bénéficiaire
ER 1	Bourg : Hent an Ti Skoll	Elargissement de la voirie	728 m ²	Commune
ER 2	Pointe de l'Armorique : Hent Foennec – Impasse Run Rouz	Prolongement de la voirie	913 m ²	Commune
ER 3	Bourg : Lestrezec	Création d'une voirie	428 m ²	Commune
ER 4	Bourg : Keranaman	Elargissement de voirie	792 m ²	Commune
ER 5	Bourg : rue du Stade	Agrandissement du cimetière communal	4 184 m ²	Commune
ER 6	Kernévez	Création d'un chemin pédestre	2 094 m ²	Commune



LOCALISATION DES EMPLACEMENTS RESERVES N°2



LOCALISATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°6



LOCALISATION DES EMPLACEMENTS RESERVES N°1, 3, 4 ET 5

2.5 LA PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL

2.5.1 LES ESPACES BOISES CLASSES

- **RAPPEL DE L'ARTICLE L.121-27 DU CODE DE L'URBANISME**

Article L. 121-27 6 - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. :

Le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Article L113-1 - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

- **EVOLUTION DES EBC**

Evolution des EBC du POS

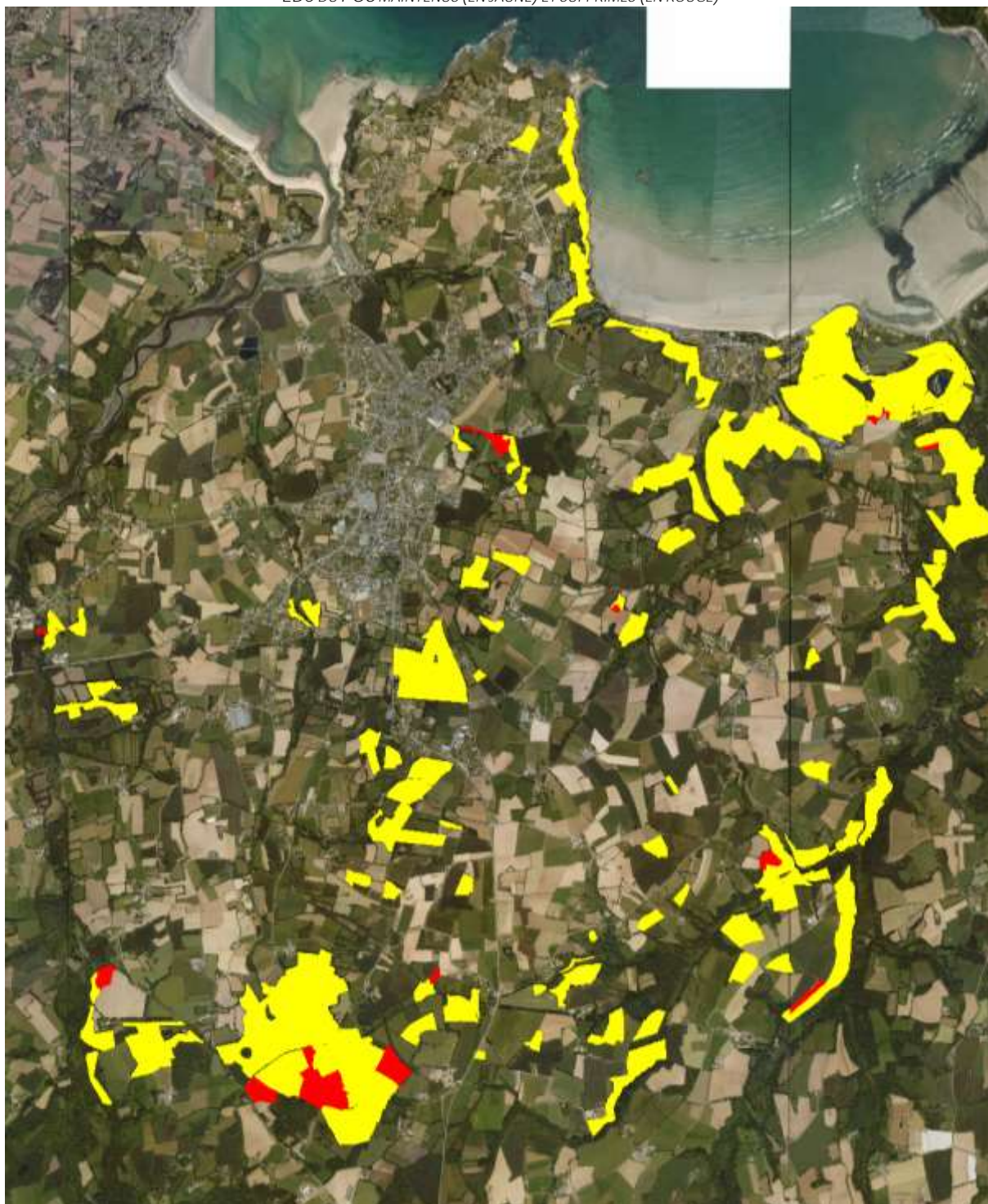
Le POS classait 373,8 ha d'espaces en EBC.

Le projet de PLU en maintient la grande majorité. 21,9 ha d'EBC ont été supprimés pour assurer en cohérence avec la réalité du terrain, soit 5,9 % des EBC du POS.

	ha	%
EBC au POS	373,8	100,0
EBC au POS supprimés	21,9	5,9
EBC au POS maintenus	351,9	94,1

Ainsi, les EBC supprimés (en rouge sur la carte) ne correspondent pas à des boisements mais souvent à des espaces agricoles pour lesquels un reboisement n'est pas envisagé. Il s'agit pour la plupart de corrections d'erreurs matérielles.

EBC DU POS MAINTENUS (EN JAUNE) ET SUPPRIMÉS (EN ROUGE)



Les EBC supprimés sont les suivants :

- Château de Coat Garic (est du bourg) : suppression des EBC sur les espaces non boisés – remplacement par un classement « loi Paysage »



- Toul all Lann et Belle Roche (nord-est de la commune) : suppression des EBC sur des parcelles agricoles exploitées



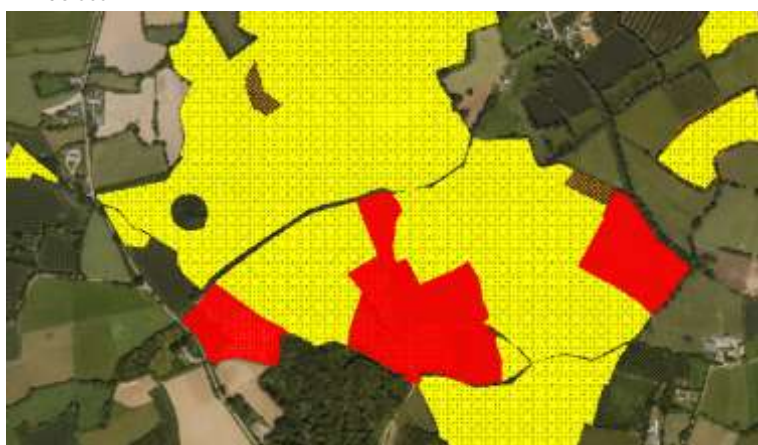
- Kervourdon (sud-est de la commune – proche déchèterie) : suppression des EBC sur des parcelles agricoles exploitées



- Keraëret (sud-est de la commune – proche déchèterie) : suppression des EBC sur des parcelles agricoles exploitées



- Sud-est de Kerdauid (Sud-ouest de la commune) : suppression des EBC sur des parcelles agricoles au cœur d'espaces boisés



- Château de Lézormel : suppression d'un EBC sur une parcelle agricole exploitée.



- Lein An Queff Bihan : suppression d'un EBC injustifié sur une parcelle agricole exploitée depuis 50 ans.



Complément des EBC par rapport au POS

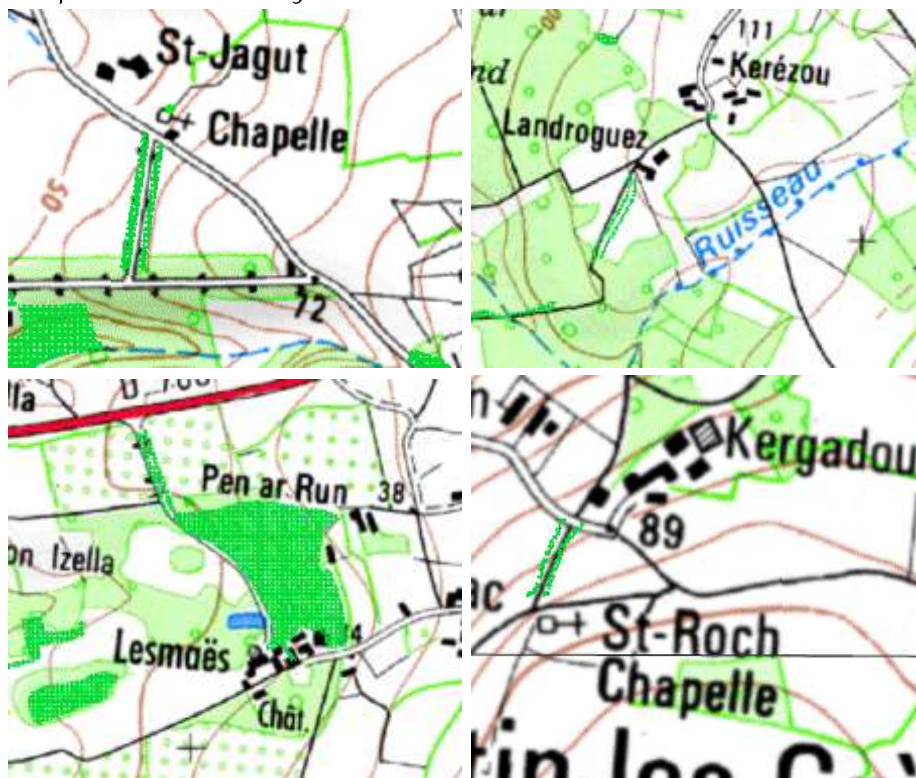
136,4 ha d'EBC ont été ajoutés dans le cadre de la révision du POS valant élaboration du PLU.

	ha	%
EBC ajoutés au projet de PLU	136,5	100,0
EBC pour espaces boisés	134,7	98,7
EBC pour arbre remarquable	1,8	1,3

Il s'agit des espaces suivants :

- Complément des EBC identifiés autour de grands boisements : vallée du Yar, nord de Saint-Efflam, lieux-dits Lanscolva et Sainte-Anne ;
- Identification de boisements épars au cœur de la commune et sur la Pointe de l'Armorique ;
- Protection des boisements le long de la vallée du Douron (classée en zone Natura 2000). Une partie des espaces boisés inventoriés en zone humide n'a pas été classée en EBC mais au titre de la « Loi Paysage » afin de permettre d'éventuels aménagement et ne pas empêcher la réouverture des milieux. Ce travail a été mené en collaboration avec le Bassin Versant.
- Protection d'alignements d'arbres le long des voies sur des espaces patrimoniaux (allée de châteaux notamment)

Exemples de classements d'alignement d'arbres en EBC.

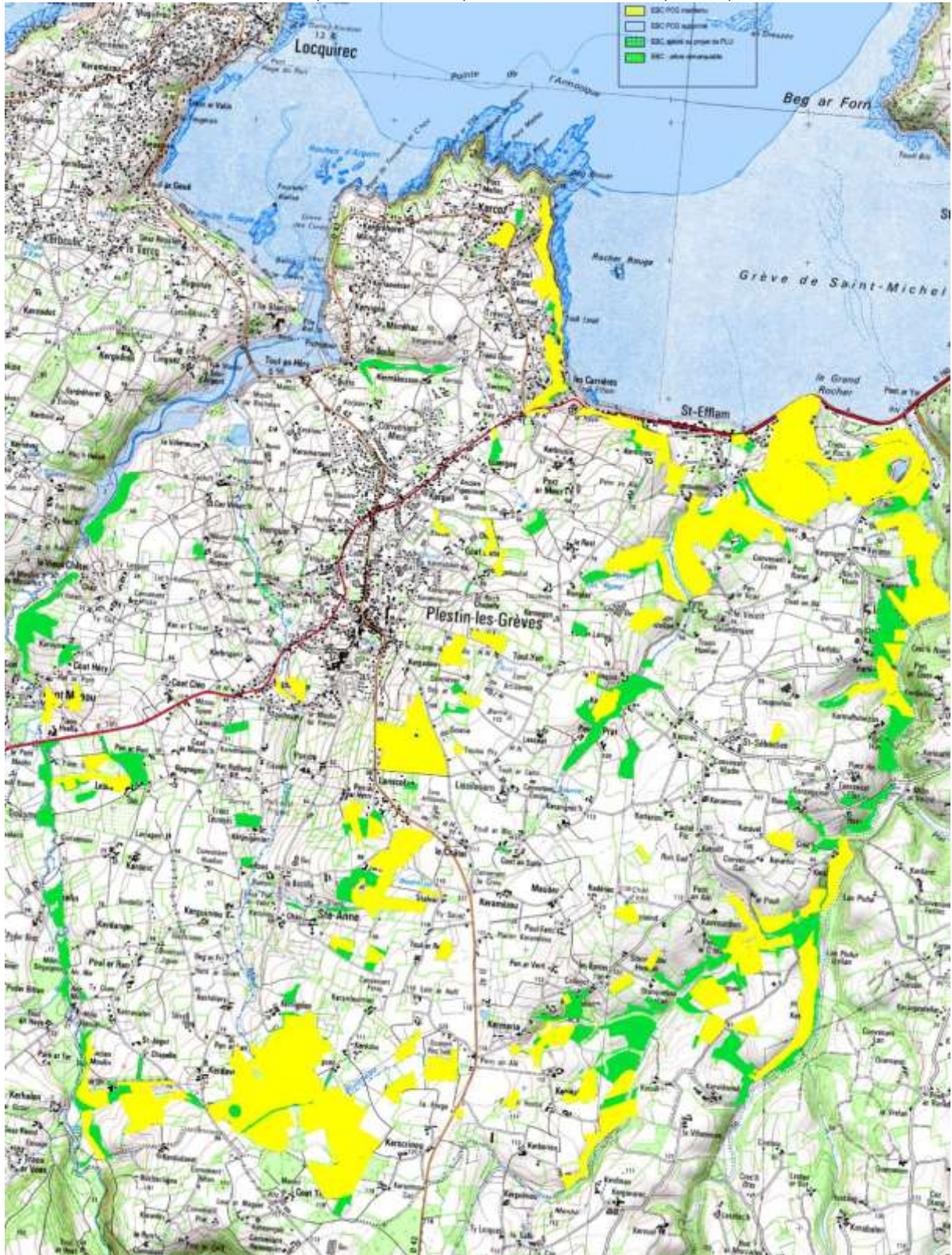


De plus, des arbres remarquables ont été classés en EBC en s'appuyant sur l'inventaire réalisé par le CD22. 15 arbres ont ainsi été repérés et protégés.

Exemples d'arbres protégés en EBC (bourg et Saint Jagut)



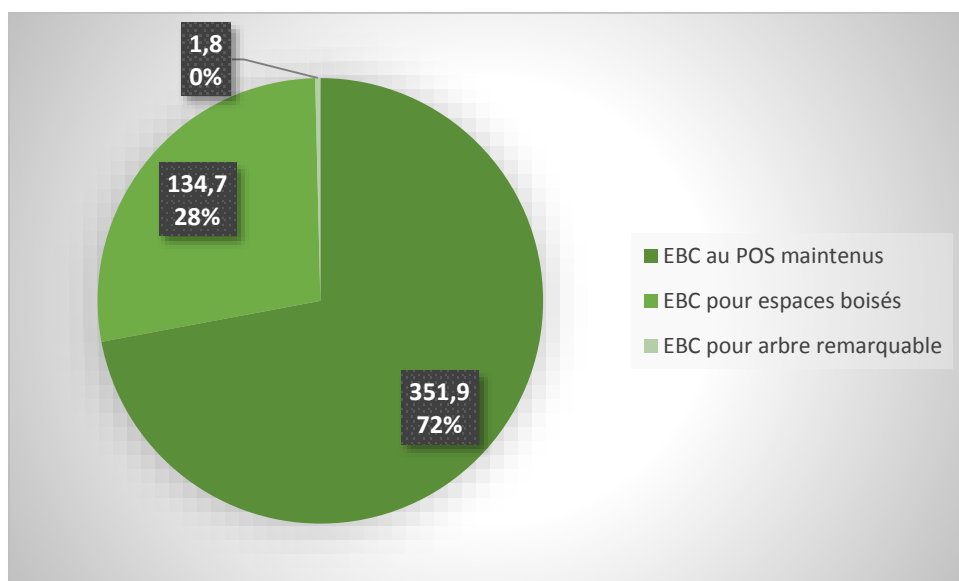
EBC AJOUTES (EN VERT SUR LA CARTE) ET EBC DU POS MAINTENUS (EN JAUNE)



- BILAN DES EBC

Au total, le projet de PLU classe 488,8 ha en espaces boisés classés, dont 36 % étaient déjà protégés au POS.

Projet de PLU	ha	%
EBC Total	488,3	100,0
EBC au POS	351,9	72,1
EBC au PLU	136,5	27,9



2.5.2 LES SITES ET SECTEURS A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE

Article L. 151-23 - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. :

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Trois types d'éléments ont été identifiés sur la commune et sont indiqués sur les documents graphiques du règlement :

Les espaces paysagers protégés (aplat de croix vertes)

Il s'agit des parcs de grandes propriétés, des lisières des grands boisements en accompagnement des EBC, de certains boisements classés en zones humides pour lesquels une réouverture du milieu pourrait être envisagée, de trame verte ouverte (prairies notamment) en accompagnement des boisements groupés ou isolés. **Au total 67,8 ha d'espaces sont protégés au PLU.**

Les dispositions générales du règlement rappellent :

« Sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, tous travaux ayant pour effet de modifier ou détruire un élément de paysage identifié sur les documents graphiques en application de la loi Paysage article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Les espaces paysagers arborés ou non seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie. »

Le règlement du PLU protège les espaces paysagers aux articles 1, 2 et 13.

Dans les zones urbaines concernées, y sont seulement autorisés les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée, les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée et l'aménagement des accès aux constructions. De plus, le règlement stipule à l'article 13 une conservation des espaces en pleine terre sur les surfaces non concernées par ces aménagements.

Dans les zones N et A, le règlement rappelle à l'article 13 que tous travaux ayant pour effet de détruire les espaces paysagers ou bocagers identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable de travaux.

Les haies protégées (tiret vert) :

Il s'agit de la trame bocagère identifiée qu'elle soit existante depuis longtemps ou plantée récemment dans le cadre de l'aménagement foncier de la commune (Breizh Bocage).

Pour les éléments bocagers, les dispositions générales du règlement rappellent :

« Toute destruction définitive d'élément bocager est soumise à déclaration préalable de travaux.

L'exploitation périodique du bois des haies n'est pas considérée comme destruction définitive et n'est donc pas soumise à déclaration préalable de travaux, à partir du moment où la gestion du linéaire permet une régénération de la haie (naturelle ou par replantation).

Cette déclaration 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 comme présenté dans l'état initial de l'environnement et conformément aux orientations prises dans le PADD.

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). »

Le règlement du PLU protège les linéaires bocagers aux articles 13. Il rappelle que tous travaux ayant pour effet de détruire les espaces paysagers ou bocagers identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable de travaux.

Les zones humides (aplat de tirets bleus)

Il s'agit des espaces recensés lors de l'inventaire des zones humides réalisé sur la commune par le comité des bassins versant de la Lieu de Grèves entre 2013 et 2015. Ce travail de recensement a permis d'identifier 532.3 hectares de zones humides soit 15.3 % du territoire communal.

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.

Les dispositions générales du règlement rappellent :

Tout projet d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme et affectant le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide est interdit:

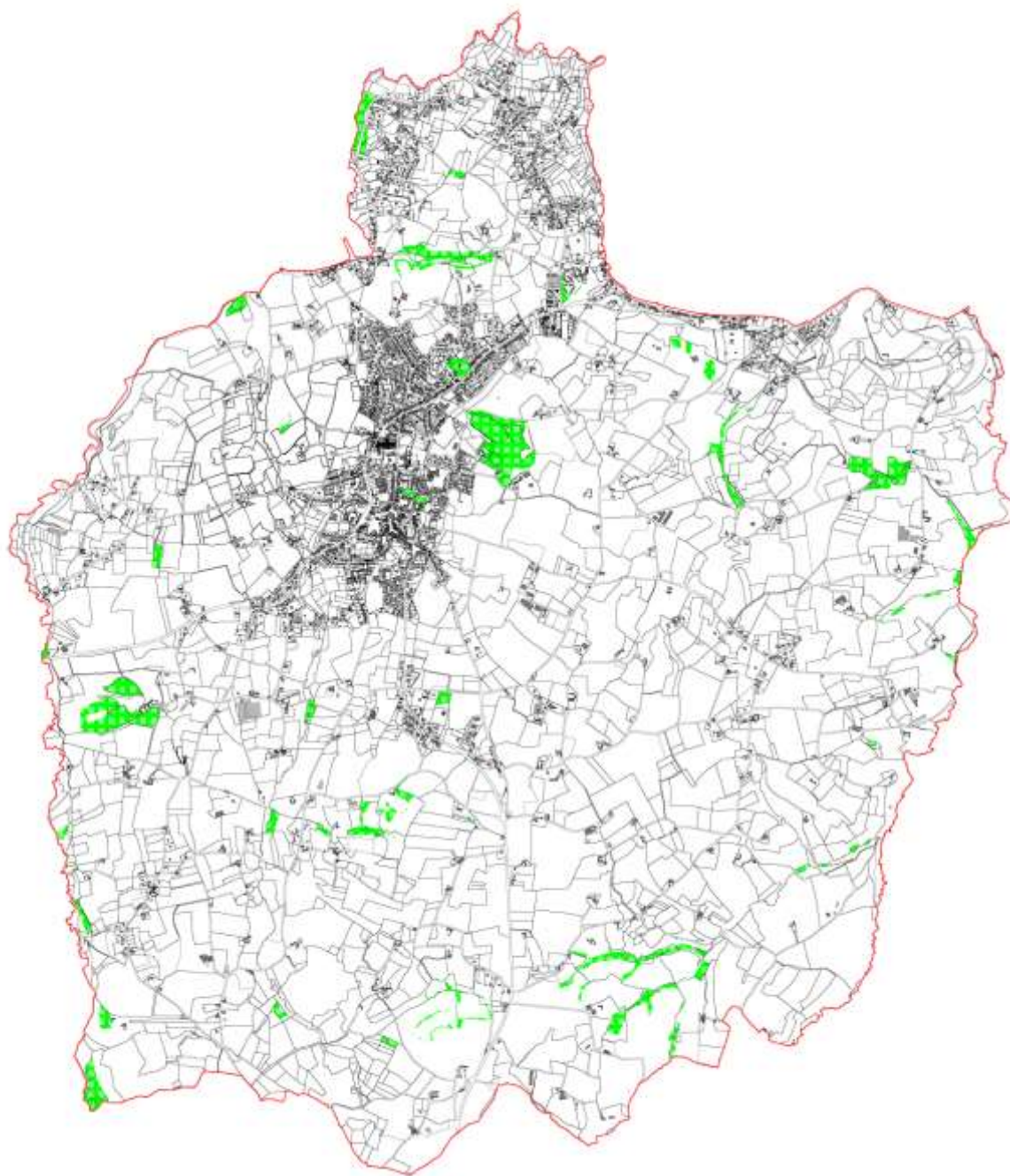
- toutes constructions, installations ou extensions de constructions existantes,
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :
- comblement, affouillement, exhaussement et dépôts divers
- création de plans d'eau,
- travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains.

Pourront néanmoins être autorisés, dès lors qu'il n'y a pas d'alternative avérée, dans le cadre du respect des mesures préconisées dans le SDAGE et le SAGE de la Baie de Lannion (Cf. Dispositions générales du règlement), sous réserve de mise en place de mesures compensatoires et après avis des services instructeurs de la police de l'eau :

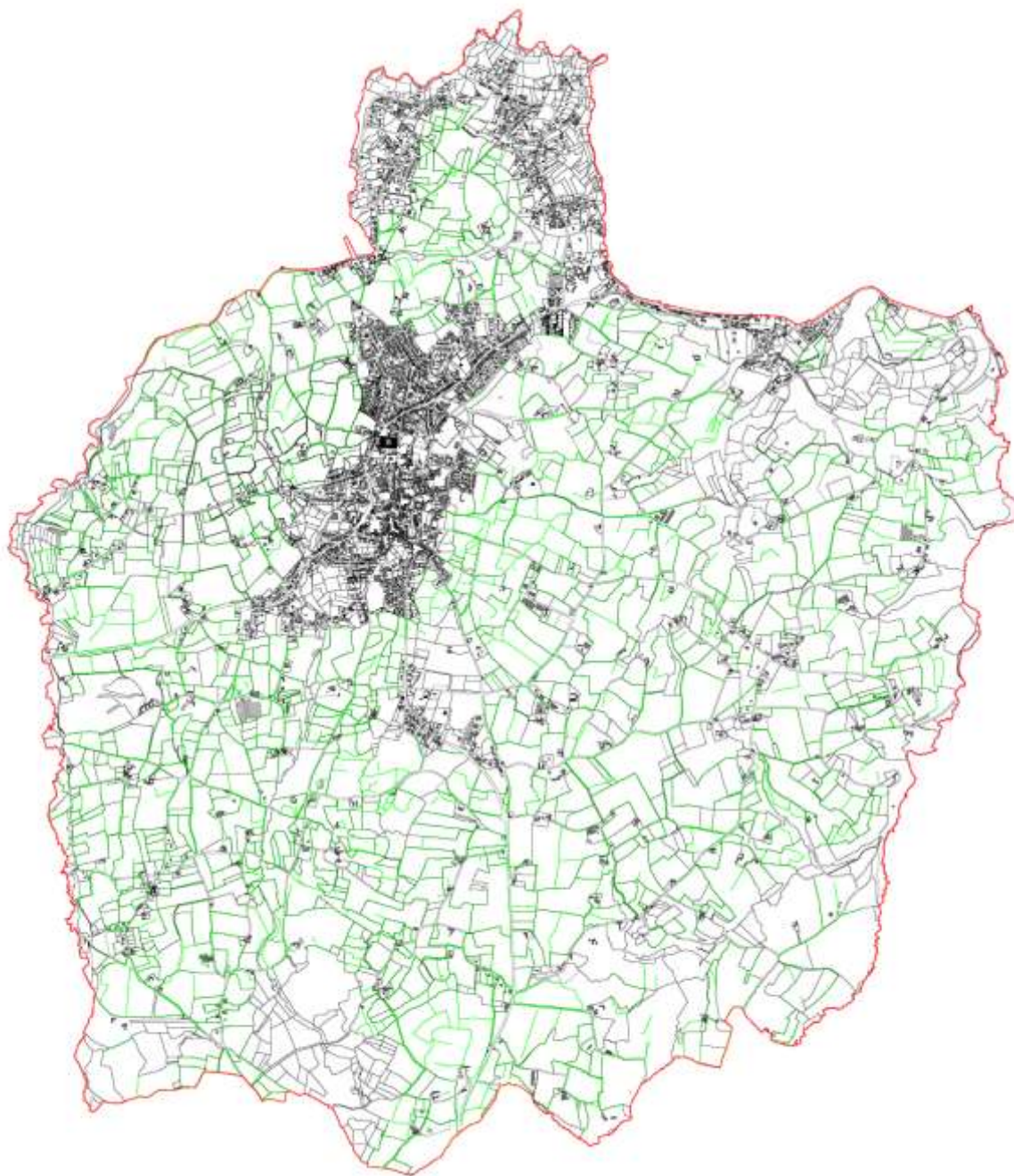
- des aménagements légers à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (ouverture au public) ;
- des travaux lourds destinés à restaurer ou réhabiliter des zones humides dégradées ou disparues ;
- des installations et ouvrages strictement nécessaires et liés à la sécurité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative d'intérêt général ;
- des constructions motivées par une mise aux normes environnementales ou par une nécessité économique et/ou technique avérée, quand leur emplacement est assujéti à des contraintes techniques, et ce notamment en agriculture.

Pour rappel : Les mesures compensatoires imposées par le SDAGE du Bassin Loire-Bretagne (Disposition 8B-2)

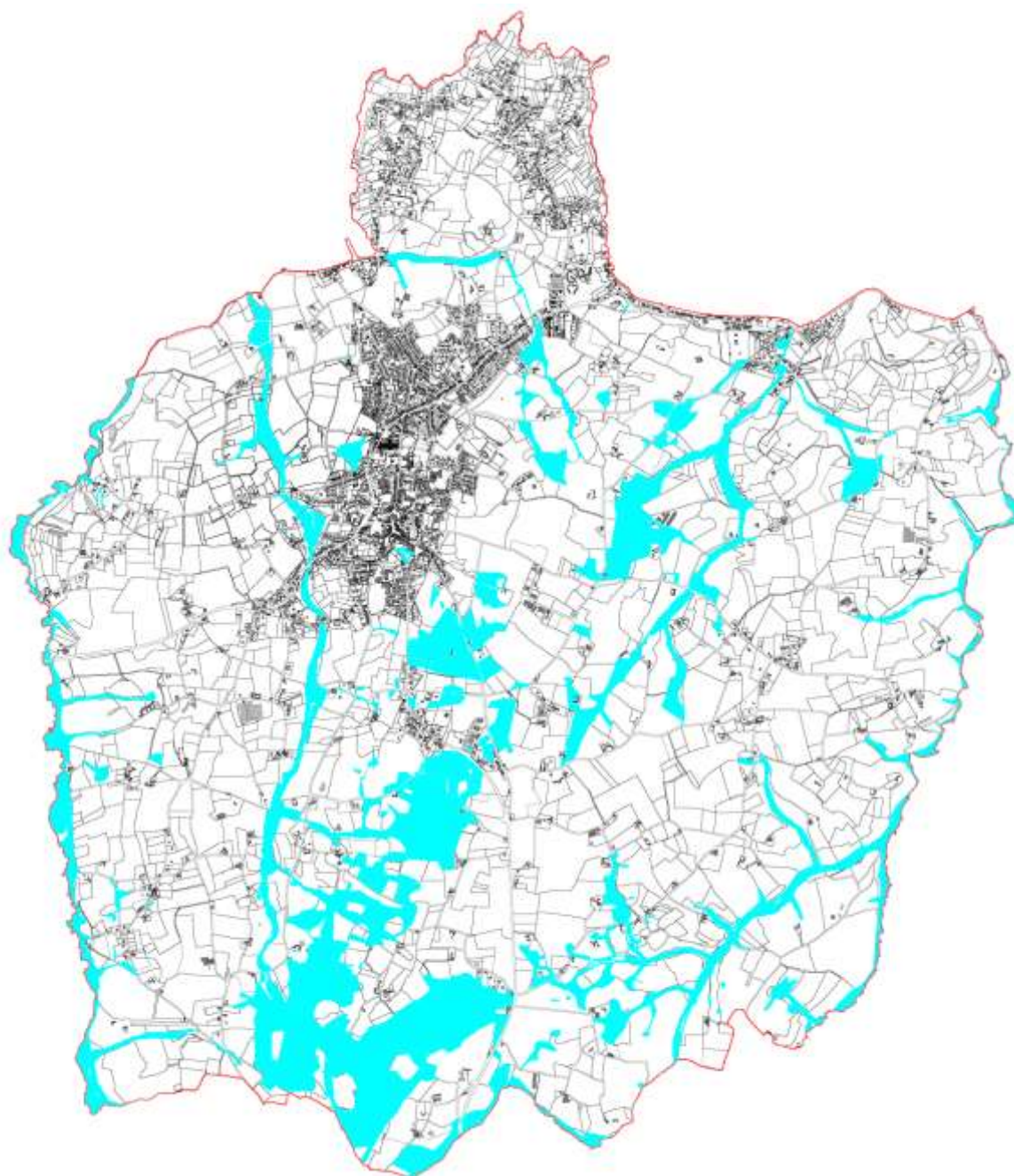
« Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la récréation ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité. A défaut, la compensation porte sur une surface au moins égale à 200 % de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme. »



ESPACES PAYSAGERS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CU



ÉLÉMENTS BOCAGERS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CU



ZONES HUMIDES PROTEGEES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CU

2.6 LE PATRIMOINE CULTUREL ET BATI

2.6.1 LE PATRIMOINE BATI CLASSE OU INSCRIT AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES

Plestin-les-Grèves dispose de 7 bâtiments classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques :

- **L'église paroissiale Saint-Efflam** : classement au titre des Monuments Historiques le 1er décembre 1908,
- La chapelle St-Jacut et son enclos : classement au titre des Monuments Historiques le 27 mars 2000,
- **Le portail d'entrée du manoir de Kerviziou** : inscription à l'Inventaire des Monuments Historiques le 5 février 1927,
- La chapelle Sainte-Barbe : inscription à l'Inventaire des Monuments Historiques le 9 octobre 1934,
- Le château de Lesmaës : inscription à l'Inventaire des Monuments Historiques le 5 février 1927,
- La fontaine Sainte-Efflam : inscription à l'Inventaire des Monuments Historiques le 20 janvier 1926,
- **Le manoir de Leslac'h** : inscription à l'Inventaire des Monuments Historiques le 22 décembre 1927.

La loi du 13 mai 1913 relative à la protection des monuments historiques permet de préserver les éléments les plus remarquables du patrimoine urbain et architectural national et de les protéger. Ainsi, d'après les articles L.621-30 à L.621-32 du code du Patrimoine, les projets de travaux situés dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit sont soumis à autorisation préalable de l'autorité administrative compétente délivrée sur avis de l'architecte des Bâtiments de France. Cette autorisation préalable est obligatoire pour les travaux portant sur un immeuble visible du monument protégé ou visible en même temps que lui et situé dans un périmètre n'excédant pas 500 mètres.

Le code du Patrimoine (modifié par le décret n°2014-1314 du 31 octobre 2014 et la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 - art. 75) prévoit la possibilité d'instituer des périmètres de protection modifiés autour des bâtiments inscrits ou classés au titre des Monuments Historiques. Les dispositions de cet article figurent à l'article L.621-31 du Code du Patrimoine :

Le périmètre délimité des abords prévu au premier alinéa du II de l'article L. 621-30 est créé par décision de l'autorité administrative, sur proposition de l'architecte des Bâtiments de France, après enquête publique, consultation du propriétaire ou de l'affectataire domanial du monument historique et, le cas échéant, de la ou des communes concernées et accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale.

A défaut d'accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale, la décision est prise soit par l'autorité administrative, après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture, lorsque le périmètre ne dépasse pas la distance de cinq cents mètres à partir d'un monument historique, soit par décret en Conseil d'Etat, après avis de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture, lorsque le périmètre dépasse la distance de cinq cents mètres à partir d'un monument historique.

Lorsque le projet de périmètre délimité des abords est instruit concomitamment à l'élaboration, à la révision ou à la modification du plan local d'urbanisme, du document d'urbanisme en tenant lieu ou de la carte communale, l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale diligente une enquête publique unique portant à la fois sur le projet de document d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords.

Les enquêtes publiques conduites pour l'application du présent article sont réalisées dans les formes prévues au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Le périmètre délimité des abords peut être modifié dans les mêmes conditions.

En outre, les dispositions de la Loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (CAP) n° 2016-925 du 7.7.16 prévoient la consultation des propriétaires ou de l'affectataire domanial du monument historique concerné avant l'enquête publique :

Article L621-31 (Modifié par LOI n°2016-925 du 7 juillet 2016 - art. 75)

Le périmètre délimité des abords prévu au premier alinéa du II de l'article L. 621-30 est créé par décision de l'autorité administrative, sur proposition de l'architecte des Bâtiments de France, après enquête publique, consultation du propriétaire ou de l'affectataire domanial du monument historique et, le cas échéant, de la ou des communes concernées et accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale.

Par délibération en date du 12 juin 2014, le Conseil Municipal de Plestin-les-Grèves a prescrit, sur préconisation du Service Territoriale de l'Architecture et du Patrimoine l'élaboration de Périmètres de Protection Modifiés (PPM) autour des 7 bâtiments de la commune inscrits ou classés au titre des Monuments Historiques inscrits et classés.

Les procédures **d'élaboration du PLU et des PPM** ont fait **l'objet d'une enquête publique conjointe**.



LES PERIMETRES DE PROTECTION DE 500 METRES AUTOUR DES BATIMENTS CLASSES OU INSCRITS AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES
(AVANT MODIFICATION DES PERIMETRES)

2.7 LES ELEMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER, A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER POUR DES MOTIFS D'ORDRE CULTUREL, HISTORIQUE OU ARCHITECTURAL

Article L. 151-19 - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Les éléments de patrimoine identifié, dont la liste annexée au règlement est ci-après reproduite (étoile et aplat rouge)

Les ensembles bâtis à protéger (hachure rouge)

Deux types d'éléments ont été identifiés sur la commune et sont indiqués sur les documents graphiques du règlement :

Le bâti remarquable (aplat orange et numéro)

Il s'agit :

- « Des immeubles ou parties d'immeubles publics ou privés qui, sans justifier une demande de classement immédiat, présentent un intérêt d'histoire ou d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation pourront, à toute époque, être inscrits, par décision de l'autorité administrative, au titre des monuments historiques.» (art. L. 621-25 du code du patrimoine)
- des bâtiments recensés à l'inventaire du patrimoine culturel de Bretagne. Ces bâtiments, ou ensembles de bâtiments, dont la volumétrie et les éléments architecturaux conservés, caractéristiques de l'époque de construction, sont remarquables et ont joué un rôle important dans l'histoire de la commune.

Après vérification de leur existence, ces éléments ont été regroupés par typologie, listés et numérotés. Ces éléments sont numérotés sur les documents graphiques du règlement et listés en annexe du règlement écrit.

223 bâtiments ont ainsi été repérés et protégés (Cf. liste ci-après).

Le bâti d'intérêt patrimonial ou architectural (en aplat jaune)

Le bâti d'intérêt patrimonial ou architectural correspond aux bâtiments ou ensemble de bâtiments, dont la volumétrie et les éléments architecturaux sont représentatifs du patrimoine de la commune ou qui possèdent des caractéristiques locales. Il s'agit de bâtiments s'intégrant dans le paysage urbain, naturel et/ou agricole.

31 bâtiments ont ainsi été repérés et protégés.

Pour ces 2 types de bâtiments protégés, les dispositions générales du règlement rappellent la procédure de demande d'autorisation :

« Des éléments ou ensembles bâtis sont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural sur les documents graphiques du règlement par une trame spécifique identifiée au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. La liste des éléments repérés est annexée au présent règlement.

Les dispositions réglementaires littérales déclinées ci-après définissent les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs identifié par le présent PLU, en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet au préalable d'une autorisation dans les conditions prévues. »

Le règlement protège ces bâtiments à l'article 11 des zones concernées :

« Dispositions spécifiques applicables aux éléments bâtis remarquables, d'intérêt patrimonial ou architectural :

Tous travaux ayant pour effet de détruire les éléments bâtis identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable de travaux (Cf. dispositions générales du règlement).

Les éléments bâtis remarquables repérés aux documents graphiques du règlement et protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme sont soumis aux prescriptions suivantes :

- *Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique, architectural ou sanitaire.*
- *Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues*

à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.

- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique. »

Ces bâtiments peuvent faire l'objet d'un changement de destination en zone A et N dans les conditions édictées à l'article 2 des zones.

Liste du bâti remarquable

Petit Patrimoine

TYPE	DENOMINATION	ADRESSE	REFERENCES CADASTRALES	N° sur plan
PATRIMOINE RELIGIEUX	Chapelle	Sainte Catherine - Leslac'h	000 Z1 28	1
	Chapelle	Sainte-Anne	000 ZY 54	2
	Chapelle	Saint-Efflam	000 AB 38	3
	Chapelle	Saint-Haran	000 YH 42	4
	Chapelle	Saint-Roch	000 ZD 38	5
	Chapelle	Saint-Sébastien	000 ZL 66	6
	Maison de prêtre	Glastranen	000 YD 60	7
	Maison de prêtre	rue de Pont-Menou	000 AE 17	8
	Presbytère	21 rue Fétérel	000 AE 95	9
CHATEAUX ET DEMEURES	Ancien manoir (ferme)	Locrénan	000 ZD 54	10
	Château	Coat-Caric	000 B 03	11
	Manoir	9, 11 rue de Guergay	000 ZC 5/58	12
	Manoir	Kerbourdon	000 ZP 13	13
	Manoir	Kermabusson	000 ZB 27	14
	Manoir	Le Quinquis	000 ZK 65	15
	Manoir	Coat-Carric	000 B 136	16
	Manoir	Kerjean	000 ZB 21	17
	Manoir	Lézormel	000 ZW 43	18
	Manoir	Marc'hallac'h	000 ZS 4	19
	Manoir	Porjou Bras	000 B 16/17/19	20
	Manoir	Porspoden	000 YK 49	21
	Manoir (maison de notable)	Toul-an-Héry	000 YK 26/55	22
	Manoir (maison de notable)	Toul-an-Héry	000 YK 57/24	23
ANCIEN EQUIPEMENT	Ancien hospice	L'hospice (rue de) 14	000 AE 696	24
	Ancien hospice	Neuve (rue) 13	000 AE 128/432	25
	Ancien hôtel de voyageur	La lieue de grève (avenue de) 10	000 C 587	26
	Ancien hôtel de voyageur	La lieue de grève (avenue de) 14	000 C 589	27
	Ancien hôtel de voyageur (hôtel de la plage)	La lieue de grève (avenue de) 22	000 C 594	28
	Ancien hôtel de voyageur (maison de la Tour Carrée)	1088 rue de la Corniche de Kerallic	000 A 1846	29
	Ancien relais de poste	rue de Pont-Menou	000 YE 01	30
	Ancien relais de poste	38 rue de Pont-Menou	000 AE 397	31
	Ancienne école communale	30 rue de Kergus	000 AE 734	32
	Ancienne école communale (centre culturel Ti-an-Oll)	7 place d'Auvelais	000 AH 106	33
	Colombier	Guergay	000 ZC 30	34
	Dispensaire	22 rue du dispensaire	000 AD 151	35
	Magasin de commerce (& maison)	9 rue de Kergus	000 AE 435	36
	FERMES	Ferme	Ker Avenou	000 ZE 20
Ferme		Kerangrec'h bihan	000 ZN 51	38
Ferme		Kergadoudal	000 ZD 62	39
Ferme		Kerhuellan	000 ZI 29	40
Ferme		Kerléan	000 ZL 24/25/26	41

Ferme	Ker-Rolland	000 YB 64/66	42
Ferme	Kerscrinou-Bras	000 ZV 48	43
Ferme	Lein-ar-Heff	000 ZV 28	44
Ferme	Leur-ar-Goff	000 YH 100	45
Ferme	Poul-ar-Wis	000 ZN 59	46
Ancienne ferme	La Corniche de l'Armorique (rue de), Kerdréhoret	000 A 401	47
Ancienne ferme	La Corniche de l'Armorique (rue de), Kerdréhoret	000 A 420	48
Ancienne ferme	Ar Stang	000 ZY 18	49
Ancienne ferme	Coat-ar-Manac'h	000 YD 65	50
Ancienne ferme	Coat-Cléo	000 YE 15	51
Ancienne ferme	Convenant-Jiguer	000 ZX 25	52
Ancienne ferme	Convenant-Le-Gall	000 ZO 24	53
Ancienne ferme	Convenant-Pistic	000 YH 115	54
Ancienne ferme	Goas-Ruguen	000 YI 95	55
Ancienne ferme	Guergay, route de Guergay	000 ZC 33	56
Ancienne ferme	Henguer	000 YI 47	57
Ancienne ferme	Kéraliou	000 YK 31	58
Ancienne ferme	Kéramézou	000 YA 23	59
Ancienne ferme	Kéranaman	000 YI 28/29	60
Ancienne ferme	Kerbiriou-Sainte-Anne	000 ZY 52/57	61
Ancienne ferme	Kerbrigant	000 YE 37	62
Ancienne ferme	Kerbrizilic	000 ZC 43/44	63
Ancienne ferme	Kerdanger	000 ZX 12	64
Ancienne ferme	Kerézou	000 ZY 87	65
Ancienne ferme	Kerguiniou Huellan	000 ZX 102	66
Ancienne ferme	Kerguiniou-Perceval-Bourhis	000 YD 48	67
Ancienne ferme	Kerhélary	000 ZX 119	68
Ancienne ferme	Kerilly, rue de Morlaix	000 AH 32	69
Ancienne ferme	Kerinec	000 ZL 02	70
Ancienne ferme	Kerjean	000 ZB 17	71
Ancienne ferme	Kerjean	000 ZB 19	72
Ancienne ferme	Kerjézéquel	000 ZS 27	73
Ancienne ferme	Kerlibouban	000 ZS 30	74
Ancienne ferme	Kermabilon	000 ZD 02	75
Ancienne ferme	Kermaria	000 YA 47	76
Ancienne ferme	Kermenguy, route de Saint-Sébastien	000 AE 756/757	77
Ancienne ferme	Kernalen	000 ZW 56	78
Ancienne ferme	Kernévez	000 ZI 21	79
Ancienne ferme	Kernogon	000 ZD 57	80
Ancienne ferme	Kéronic-Lanmeur	000 YD 78	81
Ancienne ferme	Kerriou	000 ZB 30	82
Ancienne ferme	Kervourdon-Vihan	000 ZO 48	83
Ancienne ferme	La Villeneuve	000 YK 14	84
Ancienne ferme	Le rest cosquer	000 ZD 10	85
Ancienne ferme	Le rest menou	000 ZD 14	86
Ancienne ferme	Le Rumen	000 YB 45	87
Ancienne ferme	Lec'h-Hameury	000 YH 184	88
Ancienne ferme	Lestrézec, rue de lestrézec	000 B 1143	89
Ancienne ferme	Leur-ar-Goff	000 YH 31	90
Ancienne ferme	Moulin du Porjou (rue du) 415	000 G 562	91
Ancienne ferme	Pen-an-Allée	000 ZC 17	92
Ancienne ferme	Pen-ar-Prat-Huellan	000 ZK 39	93
Ancienne ferme	Pen-ar-Prat-Izellan	000 ZK 41	94
Ancienne ferme	Pen-Bouillen	000 YI 72	95

	Ancienne ferme	Pont-ar-Yar	000 ZH 27	96
	Ancienne ferme	Pont-Menou (rue du) 14/16	000 AD 286	97
	Ancienne ferme	Pors-an-Meur	000 ZC 40	98
	Ancienne ferme	Porspoden	000 YK 48	99
	Ancienne ferme	Poul Guilloux (rue)	000 AD 107	100
	Ancienne ferme	Poul-ar-Wis	000 ZN 60	101
	Ancienne ferme	Poul-Fanc	000 YA 26	102
	Ancienne ferme	Roscerff	000 ZM 26/27	103
	Ancienne ferme	Rugregon	000 YE 73	104
	Ancienne ferme	Saint-Anne	000 ZY 10	105
	Ancienne ferme	Scrivolic	000 YE 34	106
	Ancienne ferme	Traon-Izellan	000 ZK 05	107
MAISONS	Maison	8 mai 1945 (place du) 12	000 AH 139	108
	Maison	Claude Coty (rue) 9, Les Quatre-Chemins	000 AD 636	109
	Maison	Claude Coty (rue) 13, Les Quatre-Chemins	000 AD 638	110
	Maison	Auvelais (place d') 2	000 AH 104	111
	Maison	Auvelais (place d') 3/5	000 AH 585	112
	Maison	Belle-roche	000 ZH 45/47	113
	Maison	Carrières (rue des) 3	000 AB 159/162	114
	Maison	Claude Coty (rue) 52, Kerjean	000 ZB 15	115
	Maison	Claude Coty (rue), Toul-an-Héry	000 IK 28	116
	Maison	Claude Coty (rue), Toul-an-Héry	000 ZB 02	117
	Maison	Coat-Cléo	000 YE 16	118
	Maison	Ecoles (rue des)	000 AH 178	119
	Maison	Ecoles (rue des) 5	000 AH 493	120
	Maison	Eglise (place de) 11	000 AE 328	121
	Maison	Fétérel (rue du) 4	000 AE 158	122
	Maison	Fétérel (rue) 7/9	000 AE 178/179/180	123
	Maison	Fétérel (rue) 15	000 AE 174	124
	Maison	Frères Le Gall (rue des) 20	000 AD 644	125
	Maison	Frères Le Gall (rue des) 25	000 AD 88	126
	Maison	Frères Le Gall (rue des) 35	000 AC 01	127
	Maison	Frères Le Gall (rue des) 37	000 AC 04	128
	Maison	Frères Le Gall (rue des) 49	000 AC 19	129
	Maison	Frères Le Gall (rue des) 55	000 AC 24	130
	Maison	Frères Le Gall (rue des) 65	000 AC 221	131
	Maison	Keranauffret	000 G 1219	132
	Maison	Kerangrec'h Bras	000 ZN 09	133
	Maison	Ker-ar-C'hoat	000 YI 78/79	134
	Maison	Kergado (rue de) 5	000 AE 118	135
	Maison	Kergus (rue de) 2	000 AE 565/566	136
	Maison	Kergus (rue de) 25	000 AE 224	137
	Maison	Kergus (rue de) 31	000 AE 207	138
	Maison	Kergus (rue de) 37	000 AE 213	139
	Maison	Kergus (rue de) 40	000 AD 191	140
	Maison	Kergus (rue de) 42	000 AD 642	141
	Maison	Kergus (rue de) 44	000 AD 186	142
	Maison	Kergus (rue de) 65	000 AD 214/215	143
	Maison	Kéronic-Lanmeur	000 YD 124	144
	Maison	Kéronic-Lanmeur	000 YD 81	145
	Maison	La Corniche d'Armorique (rue de) 981	000 A 1027	146
	Maison	La Garenne (rue de) 3	000 A 1932	147
	Maison	La lieue de grève (avenue de) 3	000 C 600	148
	Maison	La lieue de grève (avenue de) 6	000 C 583	149

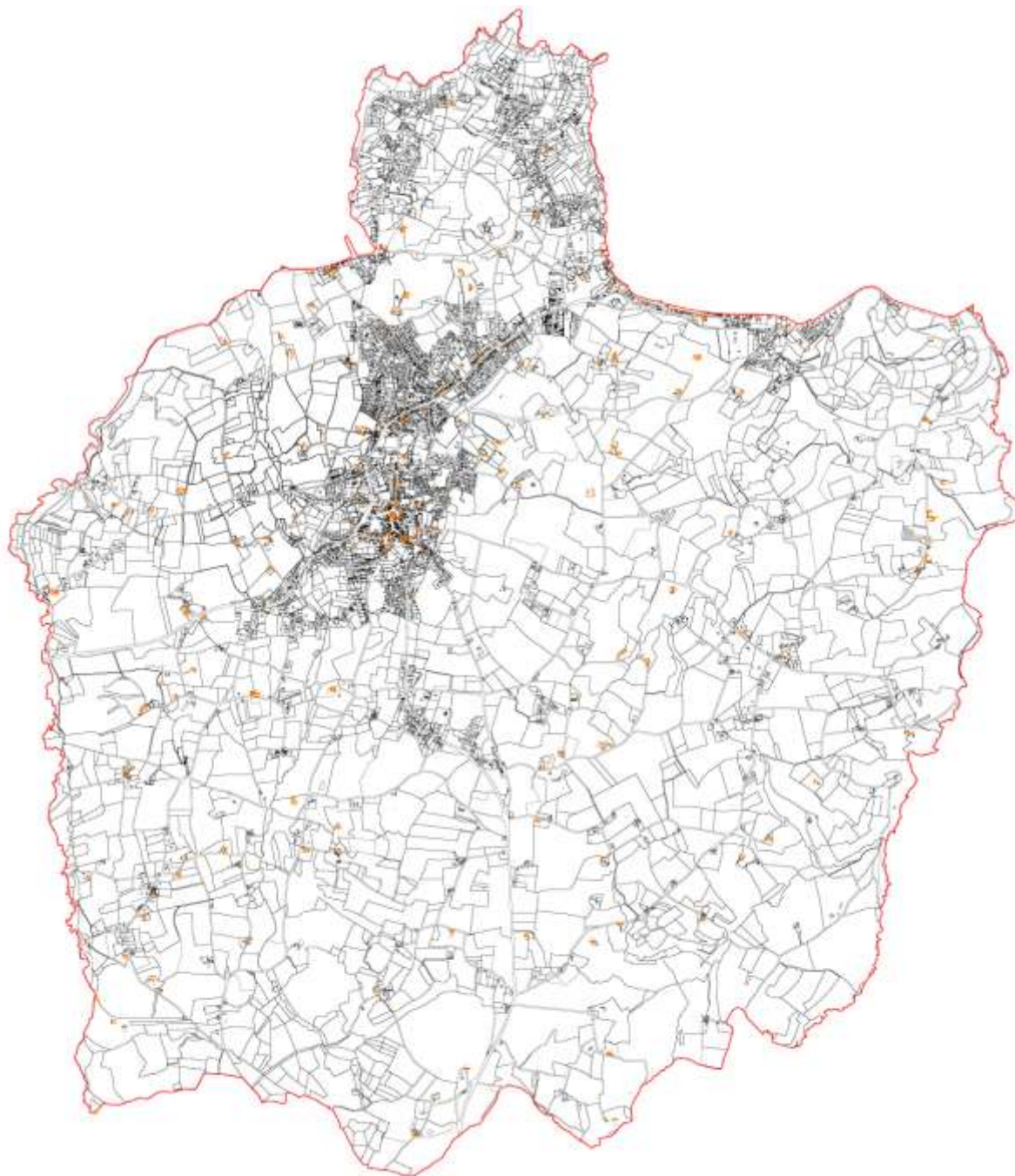
Maison	La lieue de grève (avenue de) 8	000 C 584	150
Maison	La lieue de grève (avenue de) 24	000 C 597	151
Maison	La lieue de grève (avenue de) 31	000 C 504	152
Maison	La lieue de grève (avenue de) 35	000 C 511	153
Maison	La lieue de grève (avenue de) 58	000 C 18	154
Maison	La mairie (place de) 7	000 AH 445	155
Maison	La mairie (place de) 7713	000 AH 79	156
Maison	La vieille côte (rue de) 18	000 G 219	157
Maison	Lanscolva (rue de) 281	000 G 112/917	158
Maison	Leslac'h	000 ZI 42	159
Maison	Ménéhaz	000 ZA 43	160
Maison	Ménéhaz	000 ZA 45	161
Maison	Mézou-Spern	000 YE 47	162
Maison	Morlaix (rue de) 2	000 AH 83	163
Maison	Morlaix (rue de) 4	000 AH 84	164
Maison	Morlaix (rue de) 14	000 AH 625	165
Maison	Morlaix (rue de) 16	000 AH 390	166
Maison	Morlaix (rue de) 46	000 AH 424	167
Maison	Moulin du Porjou (rue du) 310	000 G 964	168
Maison	Neuve (rue) 7	000 AE 131	169
Maison	Neuve (rue) 9	000 AE 498	170
Maison	Neuve (rue) 10	000 AH 588	171
Maison	Neuve (rue) 12	000 AH 587	172
Maison	Neuve (rue) 26	000 AH 123	173
Maison	Pen-an-Allée	000 ZO 51	174
Maison	Pen-ar-Run	000 YE 62	175
Maison	Penker-Izellan (rue du) 1	000 AH 201	176
Maison	Place du champ de bataille	000 AH 558	177
Maison	place Sainte-Barbe	000 A 497	178
Maison	Pont-ar-Yar	000 ZH 24	179
Maison	Pont-Blanc (rue du) 1	000 AH 396	180
Maison	Pont-Blanc (rue du) 4	000 AE 241	181
Maison	Pont-Blanc (rue du) 6	000 AE 487	182
Maison	Pont-Blanc (rue du) 8	000 AE 530	183
Maison	Pont-Blanc (rue du) 24	000 AE 351	184
Maison	Pont-Menou (rue du) 20	000 AE 16	185
Maison	Pont-Menou (rue du) 46	000 AE 288	186
Maison	Pont-Menou (rue)	000 YH 143	187
Maison	Poul-ar-Ran	000 ZX 103	188
Maison	Poul-ar-Ran	000 ZX 38	189
Maison	Saint-Efflam, rue des Carrières	000 AB 171	190
Maison	Saint-Jacut	000 ZX 57	191
Maison	Stanquellou-Izellan	000 ZP 54	192
Maison	Toul-an-Héry	000 A 696/697	193
Maison	Traon-an-dour	000 ZB 35	194
Maison	Trévost (rue de) 11	000 A 1500	195
Maison	Trévost (rue de) 12	000 A 1467	196
Maison	Venelle du Peulven	000 YI 34	197
Maison	Venelle du Peulven	000 YI 39	198
Maison	Henguer	000 YI 53	199
Maison	Kerscrinou-Coz	000 ZV 57/56	200
Maison	Le Veuzit	000 ZE 86	201
Maison	Traou-ar-Roch'		202
Maison (dite manoir)	Toul-an-Héry	000 A 501/503	203
Maison (dite Villa)	Carrières (rue des) 15	000 AB 167	204
Maison (dite Villa)	La Corniche de Kerrallic (rue de) 1119, Poul-Guioç'h	000 A 1453	205
Maison de notable	Frères Le Gall (avenue des) 43	000 AC 207	206
Maison de notable	Kergus (rue de) 16	000 AE 203	207

	Maison de notable	Kergus (rue de) 49	000 AE 728	208
	Maison de notable	La Lieue de Grève (avenue de) 36	000 C 498	209
	Maison de notable (dite château)	La Lieue de Grève (avenue de) 56	000 C 12	210
	Maison de notable (manoir de Kérallic)	Kérallic	000 B 11	211
	Maison/café	La mairie (place de) 2	000 AE 526	212
	Maisons jumelles	Frères Le Gall (avenue des) 19/21	000 AD 100/101	213
	Maisons jumelles	Neuve (rue) 6/8	000 AH 114/115	214
MOULINS A EAU	Ancien moulin	Milin-Bégaignon	000 ZX 113	215
	Ancien moulin	Milin-Haouel	000 ZX 03	216

Patrimoine remarquable

TYPE	DENOMINATION	ADRESSE	REFERENCES CADASTRALES	N° sur plan
PATRIMOINE RELIGIEUX	Chapelle (classée MH)	Saint-Jagut	000 ZW 02	217
	Chapelle (inscrite MH)	Sainte-Barbe	000 A 496	218
	Eglise (classée MH)	Place de l'église	000 AE 156	219
CHATEAUX ET DEMEURES	Château (inscrit MH)	Lesmaës	000 YD 77	220
	Manoir (inscrit MH)	Kerviziou	000 ZC 16	221
	Manoir (inscrit MH)	Le Leslac'h	000 Z1 28	222
LAVOIRS FONTAINES et DOUVES	Fontaine	Saint-Efflam	AB non cadastré DP	223

A ces éléments s'ajoutent les murs bordant la venelle du Coroner qui sont également protégés au PLU.



LES BATIMENTS PROTEGES AU PLU

• LES ELEMENTS DE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Les dispositions relatives au recensement et à la protection du patrimoine archéologique sont codifiées aux articles L.510-1 et suivants et R.522-1 et suivants du code du patrimoine.

Pour l'application du décret n°2004-490 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, compte-tenu de la sensibilité archéologique présumée des sites, le service régional de l'archéologie de la DRAC Bretagne distingue deux degrés de protection :

- Site de degré 1
- Site de degré 2 : classement en zone naturelle (N)

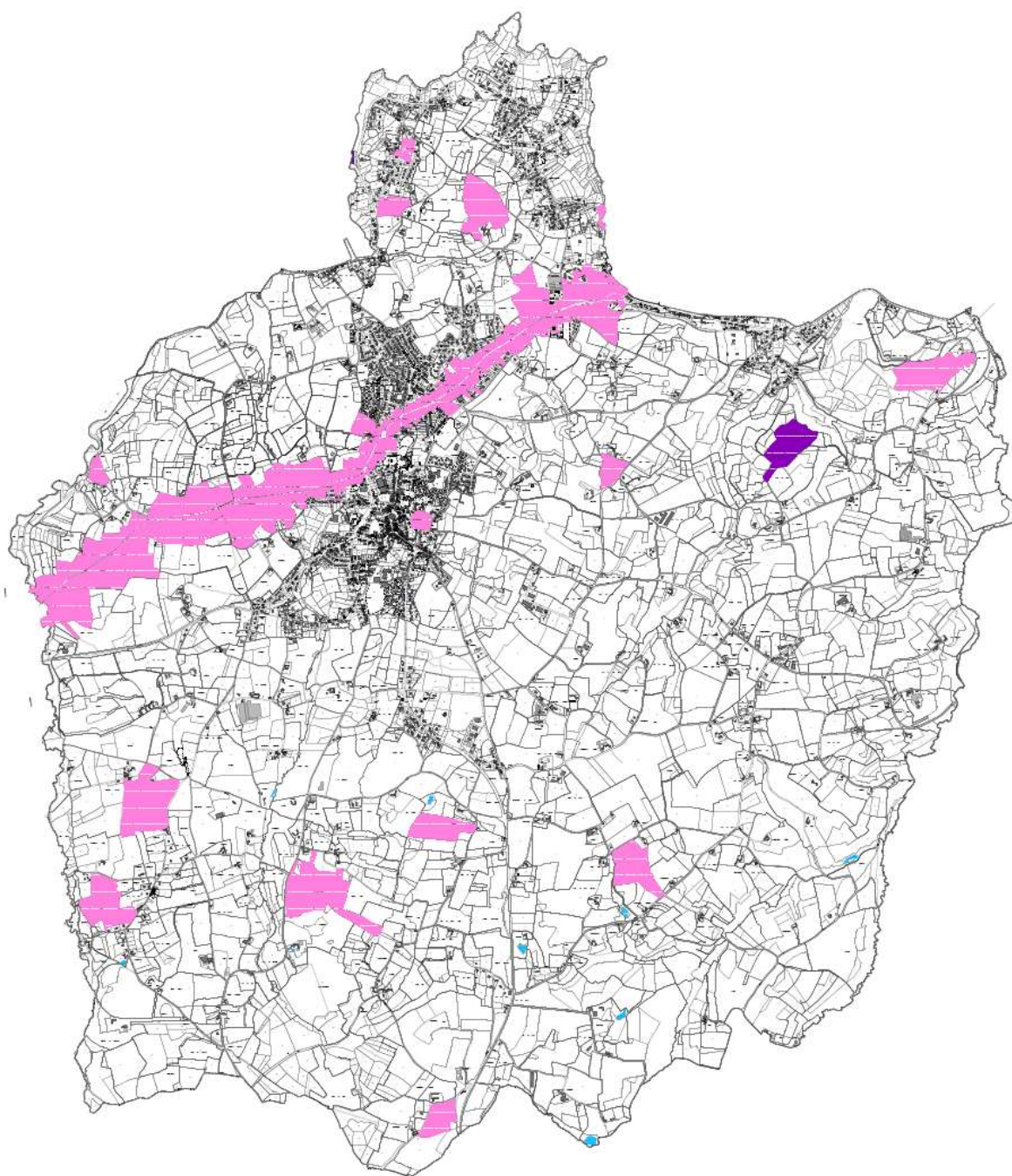
Deux sites de degré 2 sont inventoriés sur la commune : Le Hogolo sur la Pointe de l'Armorique et Pen An Nec'h.

La commune de Plestin-les-Grèves possède de nombreux sites archéologiques recensés sur la commune² :

Objet de la protection	Mode de protection	Parcelles	Identification de l'EA
1	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2013 : ZD.16	263 / 22 194 0001 / PLESTIN-LES-GREVES / LE REST MENOUE / LE REST MENOUE / dépôt / Age du bronze final
10	zone N du PLU au titre de l'archéologie	2013 : ZE.72;ZE.78à82	2614 / 22 194 0013 / PLESTIN-LES-GREVES / PARK COZ ILIZ / PEN AN NEC'H / fanum / Gallo-romain
11	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2013 : YD.57;YD.75;YD.76	264 / 22 194 0014 / PLESTIN-LES-GREVES / KERONIC / KERONIC / exploitation agricole / Age du fer
12	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2013 : C.1427;C.145;C.1539;C.163; C.165à170	63 / 22 194 0015 / PLESTIN-LES-GREVES / CARRIERE DU ROCHER / CARRIERE DU ROCHER / dépôt monétaire / Gallo-romain
12	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2013 : C.1427;C.145;C.1539;C.163; C.165à170	22941 / 22 194 0023 / PLESTIN-LES-GREVES / TRAOU AR ROCH / TRAOU AR ROCH / occupation / Gallo-romain
13	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2013 : ZA.35	4549 / 22 194 0016 / PLESTIN-LES-GREVES / KERVAGAREC / KERVAGAREC / occupation / Gallo-romain
14	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2013 : AE.104;AE.434;AE.644;AE.646;AE.647;AE.649;AE.651à653;AE.672à674;AE.676à680; AE.744;AE.745	4550 / 22 194 0017 / PLESTIN-LES-GREVES / / ECOLE SAINT JOSEPH / occupation / Gallo-romain
15	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2013 : A.1030;A.1031;A.1045;A.1046;A.1395;A.1733;A.1734;A.1755;A.609	10304 / 22 194 0018 / PLESTIN-LES-GREVES / MILIN COZ / MILIN COZ / Age du bronze / objet isolé
16	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2013 : ZY.6;ZY.63;ZY.64;ZY.65;ZY.66;ZY.67;ZY.8	9624 / 22 194 0019 / PLESTIN-LES-GREVES / PARC ARGAC / PARC ARGAC / atelier de terre cuite architecturale / Gallo-romain
17	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2013 : AE.25;AE.265à267;AE.269;AE.273;AE.276à280;AE.283;AE.285à296;AE.298;AE.300à310;AE.312à315;AE.319;AE.32;AE.320;AE.324;AE.33;AE.339;AE.34-35;AE.352;AE.354-355;AE.36à39;AE.394à397;AE.399-400;AE.402;AE.404à409;AE.415-416;AE.44;AE.457-458;AE.464-465;A	19891 / 22 194 0022 / PLESTIN-LES-GREVES / VOIE LANNION/MORLAIX / Section de La Lieu de Greve / gué / route / Gallo-romain - Epoque indéterminée

² Source : service régional de l'archéologie, janvier 2015

Objet de la protection	Mode de protection	Parcelles	Identification de l'EA
17	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2013 : AB.107;AB.110;AB.118à122; AB.12;AB.134à140;AB.142;A B.149- 150;AB.152à154;AB.165à17 0;AB.175à177;AB.182- 183;AB.192à196;AB.32à35;A B.37à41;AB.43;à47;AB.49- 50;AB.76;AB.78;AB.86à88;A B.90à97;AC.1;AC.100;AC.10 4-105;AC.109- 110;AC.119;AC.121;AC.122; AC.125;A	19621 / 22 194 0021 / PLESTIN-LES-GREVES / VOIE LANNION/MORLAIX / section unique de la Chapelle Saint-Efflam au Pont-Menou / route / Gallo-romain - Epoque indéterminée
18	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2013 : HY.44-45; HY.49	22942 / 22 194 0012 / PLESTIN-LES-GREVES / COZ C'HASTEL / COZ C'HASTEL / enceinte / Epoque indéterminée
2	zone N du PLU au titre de l'archéologie	2013 : A.562	40 / 22 194 0002 / PLESTIN-LES-GREVES / LE HOGOLO / LE HOGOLO / thermes / Gallo-romain
3	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2013 : A.1343;A.1593;A.1719;A.172 0;A.1806;A.1807;A.474;A.47 9;A.480	265 / 22 194 0003 / PLESTIN-LES-GREVES / KERVIGNE(CORNICHE DE L'ARMORIQUE) / KERVIGNE(CORNICHE DE L'ARMORIQUE) / coffre funéraire / Age du bronze
4	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2013 : YI.34	466 / 22 194 0004 / PLESTIN-LES-GREVES / HENGUER / HENGUER / tumulus / Age du bronze
5	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2015 : A.1738à1740	4547 / 22 194 0005 / PLESTIN-LES-GREVES / TOULINET POUULLOUPRY / LE TOULL LINAD / occupation / Paléolithique ancien
6	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2013 : ZY.32-33	10631 / 22 194 0008 / PLESTIN-LES-GREVES / COZ JARDIN / COZ JARDIN / Epoque indéterminée ? / fossé
7	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2013 : ZV.50-51	10630 / 22 194 0009 / PLESTIN-LES-GREVES / KERSCRINO LOZ / KERSCRINO LOZ / Epoque indéterminée ? / enclos
8	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2013 : ZX.14;ZX.18	10629 / 22 194 0010 / PLESTIN-LES-GREVES / POUL AR RAN / POUL AR RAN / Epoque indéterminée / enclos
9	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2013 : ZP.2;ZP.45	10628 / 22 194 0011 / PLESTIN-LES-GREVES / RADENNEC / RADENNEC / Epoque indéterminée / enclos



LES SITES ARCHEOLOGIQUES REPORTES AU PLU



LE SITE ARCHEOLOGIQUE DE DEGRE 2 : LE HOGOLO

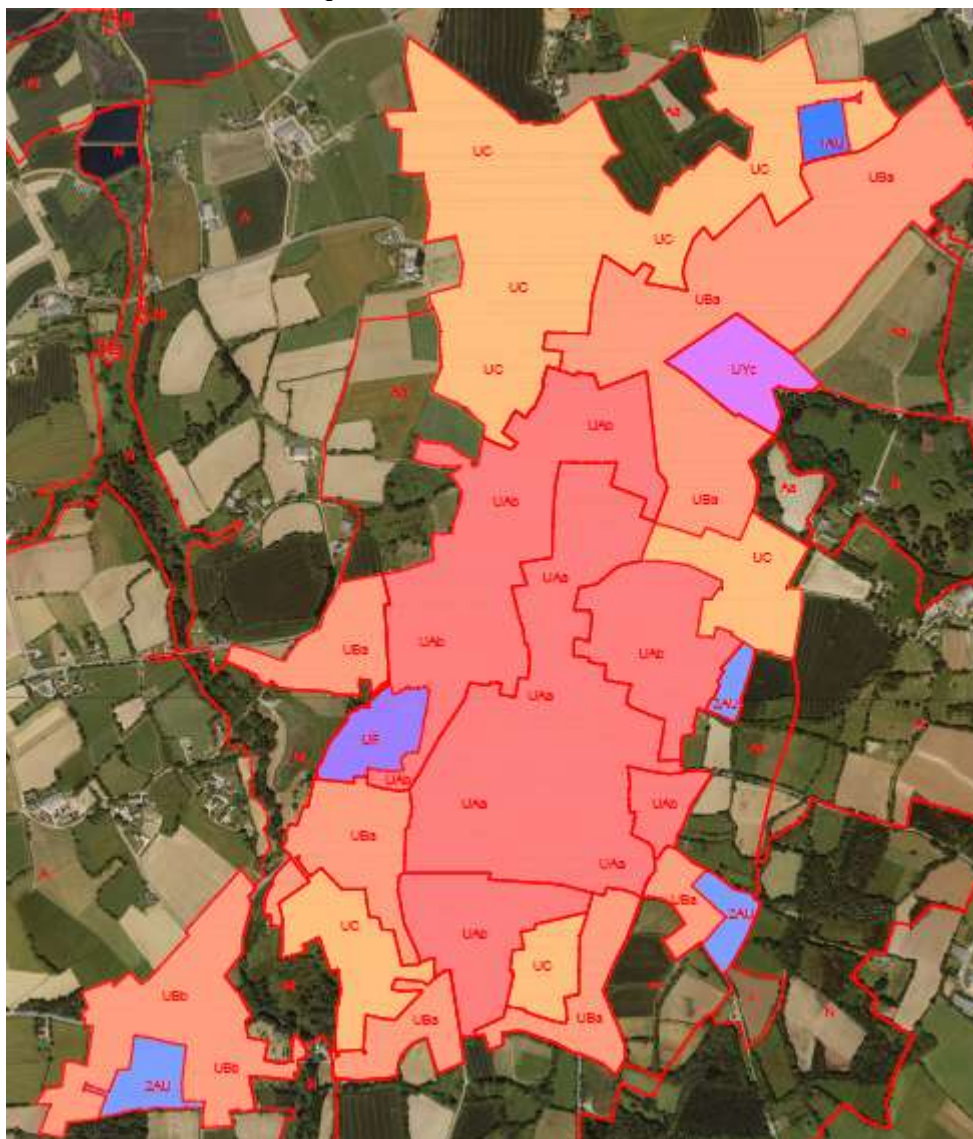
2.8 LA CONFORMITE AVEC LA LOI LITTORAL

2.8.1 EXTENSION DE L'URBANISATION EN CONTINUITE DES ZONES URBANISEES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

Article L121-8 - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

L'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Le PLU prévoit l'ensemble de ses zones d'extensions de l'urbanisation en continuité avec l'agglomération, aucun village n'ayant été identifié comme tel au SCoT Trégor.



ZONES D'EXTENSIONS URBAINES (EN BLEU SUR LA CARTE)

Article L121-9:

L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont en outre subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme.

Les terrains de campings ont fait l'objet d'un secteur spécifique de la zone UL : le secteur ULc destiné à accueillir des terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes ainsi que des parcs résidentiels de loisirs (campings de Saint-Efflam, de Kerallic et de la Pointe de l'Armorique). Le règlement, aux articles 1 et 2, encadre strictement les droits à construire en autorisant uniquement sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique

- :
- le camping, le stationnement des caravanes,
 - **l'adaptation et la réfection des habitations légères de loisirs (HLL) existantes,**
 - l'édification de sanitaires nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et leur extension limitée à 30 % de l'emprise au sol de la construction initiale, ainsi que la réfection des sanitaires existants nécessaires à ces campings
 - les aménagements légers de type jeux d'enfants, etc.

Article L121-10 - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Par dérogation aux dispositions de l'article L. 121-8, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Article L121-11 - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Les dispositions de l'article L. 121-8 ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.

Le règlement de la zone A intègre ces dispositions aux articles 1 et 2 qui autorisent les constructions ou installations agricoles, pastorales et forestières à condition de :

- respecter le principe de continuité par rapport à l'urbanisation existante, conformément aux dispositions de l'article L 121-8 du code de l'urbanisme. Toutefois, hors des espaces proches du rivage, les installations ou constructions liées aux activités agricoles, incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation, peuvent déroger à ce principe général sous les conditions fixées à l'article L. 121-10 du code de l'urbanisme. Il en est de même pour les opérations de mise aux normes prévues à l'article L 121-11 du code de l'urbanisme.
- s'implanter à plus de 10 mètres du bord des cours d'eau, pour les nouvelles constructions.
- veiller à ce que ces bâtiments s'intègrent dans leur environnement bâti et paysager.

Article L121-12 - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Les ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent ne sont pas soumis aux dispositions de l'article L. 121-8, lorsqu'ils sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Ils peuvent être implantés après délibération favorable de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou, à défaut, du conseil municipal de la commune concernée par l'ouvrage, et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Ces ouvrages ne peuvent pas être implantés s'ils sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables.

La dérogation mentionnée au premier alinéa s'applique en dehors des espaces proches du rivage et au-delà d'une bande d'un kilomètre à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article L. 321-2 du code de l'environnement. Le plan local d'urbanisme peut adapter, hors espaces proches du rivage, la largeur de la bande d'un kilomètre.

Le PLU permet uniquement l'implantation de petites éoliennes, en dehors des espaces proches du rivage comme le prévoit la loi Littoral.

2.8.2 EXTENSION DE L'URBANISATION LIMITEE, JUSTIFIEE ET MOTIVEE DANS LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

Article L121-13 - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. (extrait)

L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Extrait du DOO du SCoT Trégor :

Le SCoT recommande :

- Dans les espaces proches du rivage, le renouvellement urbain et le comblement des dents creuses est le mode de développement à privilégier.
- Les P.L.U. feront figurer la limite de l'espace proche du rivage sur les documents graphiques.

La délimitation des espaces proches du rivage n'a pas été modifiée depuis le POS en vigueur sur la base de la délimitation établie par les services de l'Etat et reprise par le SCoT Trégor. Les critères de distance séparant la zone du rivage, de caractère urbanisé ou non de la zone et de covisibilité entre cette zone et la mer ont été vérifiés et confirmés.

Ils sont reportés sur les documents graphiques du règlement.

Le PLU ne prévoit pas d'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage.



LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

2.8.3 URBANISATION INTERDITE DANS LA BANDE LITTORALE

Article L121-16 - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement.

Article L121-18 - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes sont interdits dans la bande littorale.



LA BANDE DES 100 METRES A COMPTER DE LA LIMITE HAUTE DU RIVAGE

L'élaboration du PLU de Plestin ne prévoit aucune zone urbaine ou à urbaniser dans la bande des 100 mètres.

2.8.4 DETERMINATION DES CAPACITES D'ACCUEIL

Article L. 121-21 - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. :

Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

1° De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 ;

2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;

3° Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.

Article L121-23 - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. (extrait) :

Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

Rappel des objectifs, prévisions et besoins :

Dans le PADD, la commune a pour objectif de poursuivre la croissance de 0,8 % en moyenne par an. Pour répondre à cet objectif démographique, les besoins ont été estimés à 250 logements. Les besoins globaux en fonciers ont été estimés à 12,4 ha, dont environ 8 ha en densification et 4 ha en extension urbaine.

Préservation des espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques

Les objectifs de la commune ont été fixés en tenant compte de la préservation des espaces naturels et en particulier des espaces remarquables qui ont été classés en zone NI au PLU.

De même, le PLU assure la préservation de l'ensemble des éléments composant la trame verte et bleue, support des connexions écologiques par un zonage N et des outils de protections des boisements, du bocage, des prairies... (EBC et loi Paysage), ainsi que des zones humides (loi Paysage), des fonds de vallées (zone N), des cours d'eau et leurs abords (règles spécifiques au règlement du PLU).

La délimitation des zones urbaines sur les espaces urbanisés d'une densité significative tel que stipulé au SCoT ont été définis en tenant compte de la protection de la frange littorale. Ainsi, aucune zone urbaine n'a été définie dans la bande des 100 mètres (à l'exception des campings cités ci-avant), ni dans les espaces remarquables.

Les zones urbaines définies à proximité immédiate du littoral se situent sur la Pointe de l'Armorique, à Toul An Héry et dans une moindre mesure à St Efflam. Elles ont fait l'objet d'un zonage spécifique UN permettant d'intégrer les dispositions de la loi Littoral et les dernières décisions jurisprudentielles. Ces décisions interdisent tout classement au PLU qui autoriserait des constructions nouvelles. En revanche, rien n'interdit d'autoriser l'extension des constructions existantes puisque la jurisprudence ne les assimile pas à une extension de l'urbanisation, ni les changements de destination.

Les espaces urbanisés de Toul An Hery sont classés en zone N pour tenir compte de l'ambiance maritime du lieu. Les espaces urbanisés hors bande des 100 mètres ont été classés en zone UN.

A Saint-Efflam, une grande partie de l'urbanisation est classée en zone N. Seule l'urbanisation d'une densité significative (40 logements environ) en retrait de la bande des 100 mètres ainsi que le camping municipal qui accueille des constructions (sanitaires et mobil homes) a été classée en zones UN et ULc.

Les espaces urbanisés de la Pointe de l'Armorique forment une urbanisation importante (environ 300 logements classés en zone urbaine) sous forme d'opération groupée (lotissement) et de construction individuelle réalisée au coup par coup. Seuls les espaces suffisamment denses ainsi que les campings, en dehors de l'urbanisation linéaire et de la bande des 100 mètres, ont été classés en zone urbaine ne permettant pas d'extension de l'urbanisation.



LA PROTECTION DES ESPACES LITTORAUX SUR LA POINTE DE L'ARMORIQUE ET A TOUL AN HERY



LA PROTECTION DES ESPACES LITTORAUX A SAINT-EFFLAM

La protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes

Le PLU a largement intégré la protection des espaces agricoles, forestiers et maritimes en définissant un zonage adapté aux utilisations du sol actuelles et projetées.

Ainsi, les espaces agricoles ne présentant pas d'enjeux environnementaux et n'étant pas concernés par des projets d'urbanisation ont fait l'objet d'un classement en zone A.

Seuls 3 sites exploités sont impactés par l'urbanisation :

- Traon An Dour en zone 1AU entourée d'espaces urbanisés
- Kergado en zone 2AU, urbanisable à long terme
- Lestrézec en zone 2AU urbanisable à long terme.

Au total, la surface impactée représente 3,28 ha, sur une surface communale globale de 3 452 ha, soit 0,095 % de la superficie communale.

Plusieurs terrains autour du bourg ont été classés en secteur Aa où les droits à construire sont limités afin d'anticiper les le développement de l'agglomération dans une vision à très long terme et limiter les impacts sur l'agriculture.

Les boisements significatifs protégés par des EBC sont classés en zone N, conformément à la vocation naturelle et forestière de la zone. Les constructions nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières sont autorisées sous condition en zone A et les aménagements liés à ce type d'activités sont autorisés sous condition en zone N. Dans les EBC, les bâtiments et installations nécessaires à la gestion forestière peuvent être autorisés, sous réserve de justifier qu'ils ne compromettent pas la protection des boisements.

La protection des activités maritime est assurée par la définition d'un spécifiquement dédié aux espaces maritimes, le secteur Nm.

En outre, un secteur Np spécifiquement dédié aux activités portuaires a été défini au PLU (Cf. justifications de la zone N).

Ainsi, le PLU vise la préservation des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes.

Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés. Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.

Plestin-les-Grèves est une commune touristique balnéaire. Ainsi, le PADD inscrit les orientations suivantes (extraits) :

Protéger les espaces naturels d'intérêts environnementaux forts tout en permettant leur valorisation

Le projet communal vise une préservation forte de ces espaces naturels et des milieux associés en y limitant fortement les possibilités de construire. Cette préservation ne doit pas signifier la fermeture de ces espaces au public. Cependant, il est nécessaire de trouver un équilibre entre la mise en valeur de ces espaces, la gestion des flux touristiques et les activités de loisirs. Il s'agit de ne pas porter atteinte à la conservation et la biodiversité de ces espaces.

Favoriser les activités maritimes, touristiques et de loisirs

Au vu des caractéristiques géographiques de Plestin-les-Grèves, les différentes activités tournées vers la mer occupent une part non négligeable de la vie économique de la commune. La volonté de la municipalité est de favoriser le maintien et le développement de ces activités.

Dans cet objectif, la commune veillera à préserver et entretenir les ouvrages maritimes et portuaires pour poursuivre le développement des activités sportives et de loisirs en lien avec la mer et le littoral.

Une attention toute particulière sera portée à la conservation des équipements et infrastructures liés au tourisme en favorisant le maintien et le développement de la capacité d'accueil touristique par le biais de son offre de campings, gîtes et hôtelleries implantés sur la commune. En effet, la capacité d'accueil en matière d'hôtellerie semble aujourd'hui insuffisante sur la commune. Maintenir et conserver les déplacements doux sur la commune

Au niveau du développement des activités touristiques et de loisirs, la commune souhaite affirmer la continuité de son circuit pédestre sur le pourtour du littoral et au sein de son espace rural (chemins douaniers).

Ainsi, l'objectif de la commune est de trouver un équilibre entre préservation des espaces naturels et notamment littoraux et valorisation dans le cadre du développement communal, notamment en terme d'activités touristiques et de loisirs et d'attractivité communale.

Le PLU traduit ses orientations dans son règlement en définissant un zonage protecteurs des sites et des paysages (zone N sur une grande partie de la façade littorale) tout en permettant **aux structures d'hébergement hôtelières et aux aires de camping de s'adapter et d'évoluer sur leur site, dans le respect de la loi Littoral**. Ainsi, les campings ont fait l'objet d'un zonage spécifique ULc et les structures hôtelières implantées à proximité du littoral (l'hôtel « Les Panoramas » et la résidence hôtelière « Les Côtes d'Armor ») ont été classées en zone UN. Il s'agit de permettre l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.

Concernant la fréquentation des espaces naturels, du rivage et des équipements liés, la commune dispose d'espaces ouverts au public tels que :

- les chemins piétonniers, notamment littoraux,
- les parkings,
- les plages (Lieu de Grève à St Eflam, les plages de Porz Mellec, plage de Tossen Ar C'Hoz sur le cordon nord de la corniche de la Pointe de l'Armorique, et les plages des curés et de la Roche d'Argent à l'est de la Corniche),
- les mouillages de Beg Douar et Toul An Héry
- le centre nautique de Saint-Efflam

Le PLU vise à préserver ces espaces tout en poursuivant leur ouverture au public. Elle prévoit l'extension des parkings sur la façade littorale, dans le respect de la réglementation. Ces aménagements visent à améliorer la gestion des flux en permettant d'organiser les stationnements, notamment en période estivale, sans pour autant augmenter la capacité d'accueil. Il s'agit d'encadrer une situation existante pour améliorer les accès aux plages et aux mouillages de façon confortable et sécurisée.



CARTE DES PARKINGS LITTORAUX : EN ROSE LES PARKINGS EXISTANTS

Les études préalables au projet de mouillage groupé de Beg Douar ont identifié un déficit de stationnement³. L'accès à la zone de mouillage de Beg Douar se fait à partir de la RD 42 puis par l'intermédiaire d'une petite voie communale menant jusqu'au site. Il existe un petit parking à proximité du terre-plein et des deux cales de mise à l'eau (25 places). Le stationnement est également possible sur le terre-plein (environ 30 places), le long des enrochements assurant sa pérennité. La capacité d'accueil pour le stationnement est toutefois très limitée compte tenu du nombre de mouillages présents. Les stationnements existants ne suffisent pas à accueillir la totalité des véhicules potentiels. La municipalité doit donc proposer une aire de stationnement adéquate, afin d'augmenter la capacité de stationnement. Il y a donc actuellement un déficit d'environ 115 places. Compte tenu de la configuration des lieux, il n'est pas possible de proposer une aire de stationnement à proximité immédiate du site de mouillage capable de combler ce déficit. La municipalité de Plestin-les-Grèves prévoit d'acquérir les parcelles cadastrales A 23 et A 1906 pour réaliser une aire de stationnement qui va permettre une meilleure gestion de la fréquentation des espaces naturels du site de Beg Douar. Cela permettra de maîtriser

³ Source : Etudes sur les mouillages groupés de Beg Douar et Toul An Hery, GEOLITT, 2010

la fréquentation automobile dans ce secteur sensible, notamment en période estivale (fréquentation des plages situées à proximité). Le fait d'accueillir les véhicules des plaisanciers sur cette aire de stationnement qui ne leur est pas exclusivement dédiée va permettre de résoudre le problème du stationnement existant au sein de la concession portuaire. Il convient de préciser que cette aire de stationnement ne sera ni bitumée, ni cimentée, conformément aux dispositions de la loi Littoral. Aucun aménagement lourd ne sera réalisé. Le règlement du PLU encadre les aménagements envisagés sur ce site classé en zone NI. **Aucun emplacement réservé n'est indiqué au PLU puisque la commune est déjà propriétaire des terrains.**

La zone N intègre également les constructions et installations en lien avec les activités nautiques notamment sur Saint-Efflam. Les possibilités d'aménagement sont régies par les dispositions de la loi Littoral.

Dans les zones U et AU, la recherche de la compacité des zones agglomérées et de la promotion d'un urbanisme économe en espace (fixation de règles de densité de construction dans les OAP) est motivée par la volonté de ne pas nuire aux activités agricoles. Les capacités d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser ont par ailleurs été confrontées aux possibilités de desserte en voiries et réseaux divers, sachant que l'ensemble des zones AU est desservi en réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Enfin, les équipements publics existants ou prévus (eau, assainissement, traitement des déchets) sont suffisants pour répondre à l'extension de l'urbanisation envisagée (Cf. annexes sanitaires).

Ainsi, le PLU vise à concilier l'urbanisation et aménagement de l'espace avec la préservation de l'environnement.

L'accroissement limité du nombre de parcelles constructibles ainsi que la fréquentation des plages ne met pas en péril la protection des espaces remarquables.

2.8.5 PRESERVATION DES COUPURES D'URBANISATION

Article L121-22 - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.

Extrait du DOO du SCoT Trégor :

Le SCoT prescrit :

- Les documents d'urbanisme des Communes préservent durablement les coupures d'urbanisation figurées dans le schéma ci-après. Ils en précisent les contours et l'épaisseur. Ils prévoient un zonage adapté (A, N ou Nh) et des dispositions qui interdisent les extensions urbaines. Ils pourront toutefois permettre le comblement de dents creuses, uniquement dans les secteurs urbanisés qui s'y trouvent. Cela exclue les espaces mités. Les P.L.U. prévoient également les dispositions nécessaires pour permettre aux bâtiments de faire l'objet d'une extension limitée ou d'un changement de destination. Les évolutions des bâtiments agricoles doivent être permises dans les limites fixées par la loi.

Le SCoT recommande :

- Les communes identifieront dans leur document d'urbanisme, les coupures d'urbanisation d'intérêt communal.
- Lors de l'inscription des coupures d'urbanisation dans les documents d'urbanisme, un regard particulier sera porté aux exploitations agricoles et aux campings pour ne pas empêcher inutilement leur évolution.

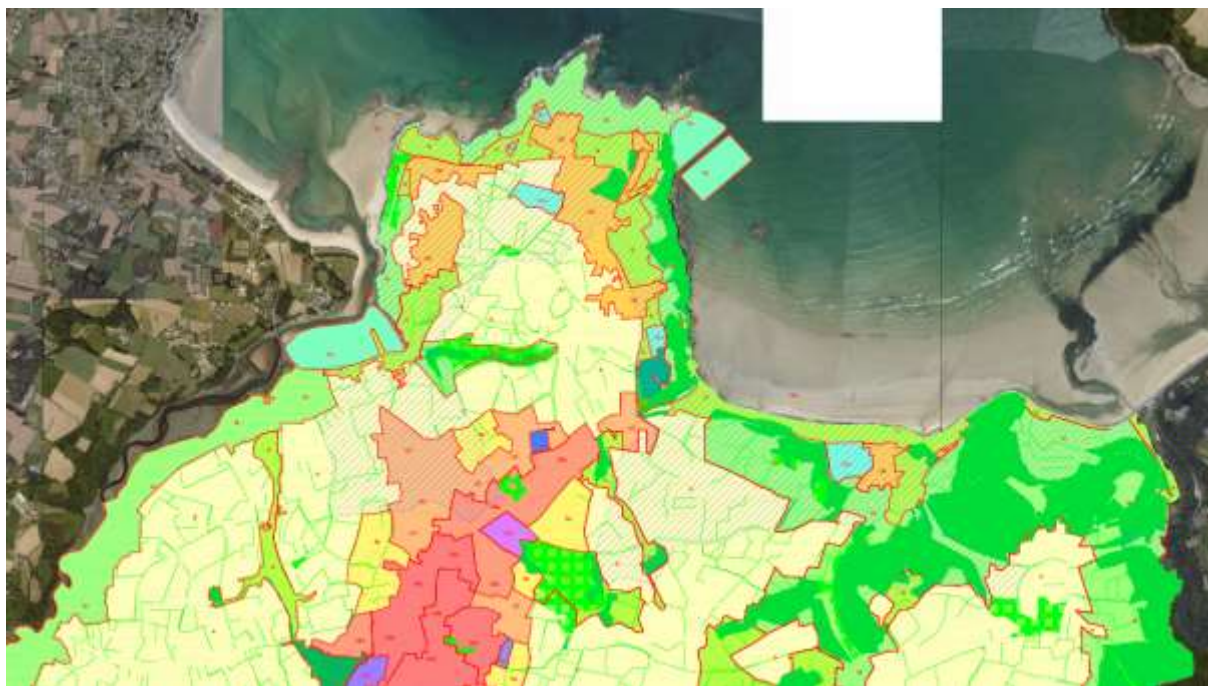


Le PADD intègre la préservation des coupures d'urbanisation et les identifie sur la carte de synthèse (en orange sur la carte) :

« En outre, le PADD vise la préservation des coupures paysagères et naturelles identifiées sur le territoire, en cohérence avec le SCoT Trégor, entre d'un côté les espaces urbanisés du bourg, et de l'autre, les hameaux et écarts implantés en frange littorale. Le maintien de ces « coupures vertes » assure la mise en relation des vallées avec les espaces maritimes et littoraux, principaux supports de la biodiversité communale. »



Ces orientations sont traduites réglementairement par un classement de ces espaces en zone N ou A, ou ULc pour le secteur de Kerallic déjà aménagé en terrain de camping.



2.8.6 PRESERVATION DES ESPACES REMARQUABLES OU CARACTERISTIQUES ET DES MILIEUX NECESSAIRES AU MAINTIEN DES EQUILIBRES BIOLOGIQUES

Article L121-23 - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 79/409 CEE du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages.

Article L121-24 - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Des aménagements légers peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public.

Le PLU protège l'ensemble des espaces remarquables délimités par les services de l'Etat, sur la base des documents transmis par la Préfecture. Ils ont été classés en zone NI au PLU et assorties des règles en conformité avec la loi Littoral.



LA ZONE NI

2.8.7 CLASSEMENT DES PARCS ET ENSEMBLES BOISES

Article L121-27 - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Le PLU a classé les boisements significatifs de la commune au titre des EBC (Cf. § « Les espaces boisés classes »). Ils ont été soumis à l'avis de la CDNPS le 28 avril 2016 qui a émis un avis favorable.

