

Lannion Trégor Communauté
Commune de Plouguiel



MODIFICATION N°2
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
Dossier d'approbation

Notice explicative

- Exposé des motifs des changements apportés
- Compléments au rapport de présentation

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme	Approuvé le 23 avril 2012
Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme	Approuvé le 29 juin 2015
Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme	Approuvé le 04 février 2020

SOMMAIRE

1. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU.....	2
1.1- L'objet de la modification n°2 du PLU.....	2
1.2- La procédure de modification du PLU	3
1.3- Le contenu du dossier de modification n°2 du PLU.....	5
2. JUSTIFICATIONS DES ADAPTATIONS ET CONSEQUENCES SUR LE DOSSIER DE PLU	5
2.1- L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU7 au sud du centre-bourg ..	5
2.2- Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU12 de la Roche Jaune	9
2.3- La rectification du règlement écrit	11
3. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES SITES NATURA 2000	12
3.1. La prise en compte de l'environnement dans l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU7 au sud du centre-bourg	12
3.2. La prise en compte de l'environnement dans l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU12 au nord de la Roche Jaune	14
3.3. La rectification du règlement	15
4. COMPATIBILITE AVEC LA LOI LITTORAL ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX.....	16
4.1. Compatibilité avec la loi Littoral	16
4.2. Compatibilité avec le SCoT du Trégor	16
4.3. Compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat (PLH)	17
5. LES CONSEQUENCES SUR LE DOSSIER DE PLU.....	18
5.1- Au niveau du règlement graphique.....	18
5.2- Au niveau du règlement écrit	20
5.3- Au niveau des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	21
5.4- Au niveau du rapport de présentation	25
6. LES MODIFICATIONS SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE	26
6.1- Augmentation de la densité.....	26
6.2- Accès à la zone 1AU7	26
6.3- Incidence paysagères sur le secteur 1AU12	26
6.4- Accès à la zone 1AU12.....	26
6.5- incidence paysagère sur le secteur 1AU12	26

1. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU

1.1- L'objet de la modification n°2 du PLU

La commune de Plouguiel est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 23 avril 2012. Une première modification a été approuvée le 29 juin 2015.

En 2016, afin de faire évoluer certains éléments de son document d'urbanisme, la commune a engagé une procédure de modification du PLU visant à :

- l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU7 située au centre-bourg, pour un projet d'habitat
- l'ouverture à l'urbanisation d'une partie la zone 2AU12 située à la Roche Jaune, pour un projet d'aire de stationnement de camping-cars
- l'évolution du règlement sur la réglementation des toitures.

Afin de lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espace agricole, la loi ALUR (Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014 a introduit dans le cadre d'un projet de modification portant sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, l'obligation de justifier, au travers d'une délibération motivée, de l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones (article L153-38 du code de l'Urbanisme).

Depuis le 27 Mars 2017 et en application de la loi ALUR et en l'absence de minorité de blocage, Lannion-Trégor Communauté est devenue compétente en PLU. A ce titre, après accord de la commune concernée, elle peut finaliser les procédures en cours au moment du transfert de compétence.

Le conseil Communautaire, par délibération en date du 4 Avril 2017 a validé les poursuites de procédures communales lorsqu'elles les communes en feraient la demande.

Par délibération en date du 13 Mars 2017, la commune de Plouguiel a autorisé Lannion-Trégor Communauté à poursuivre la procédure de modification engagée par la commune avant le transfert de compétence.

Une délibération motivée d'ouverture à l'urbanisation a été votée le 26 septembre 2017 par l'agglomération.

L'objectif de cette procédure, précisé dans l'arrêté du maire du 03 février 2017, est d'adapter le PLU en vigueur sur 3 points (et leurs justifications dans le rapport de présentation du PLU) :

1. l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU7 au sud du centre-bourg
2. l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU12 au nord du village de la Roche Jaune
3. la modification des règles de hauteurs et de type de toiture

1.2- La procédure de modification du PLU

La prise en compte des 3 objets cités précédemment **satisfait aux conditions de la procédure de modification du PLU**, conformément à l'article L.151-31 du CU, dans la mesure où les adaptations envisagées :

- ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

L'article L.153-36 du CU précise que sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le PLU est modifié lorsque l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

L'article L.153-37 du CU stipule que la procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'EPCI qui établit le projet de modification.

L'article L.153-40 du CU indique qu'avant l'ouverture de l'enquête publique, le président de l'EPCI notifie le projet de modification aux Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

L'article L.153-41 du CU prévoit que lorsque le projet de modification est soumis à enquête publique, celle-ci est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement par le président de l'EPCI.

L'article L.153-43 du CU prévoit également qu'à l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'EPCI.

SCHEMA DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

(articles L.153-36 à L.153-44 du CU)

Arrêté du maire et/ou président de l'EPCI prescrivant la modification du PLU



Elaboration technique du projet de modification du PLU
(notice de présentation et extrait des pièces du dossier de PLU modifiés)



Notification du projet de modification aux Personnes Publiques Associées

mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du CU



Préparation de l'enquête publique

- ▶ Publication notamment par voie d'affichage sur les lieux concernés par l'enquête, par voie de publication locale ou par voie électronique d'un avis et affichage au siège de la communauté ainsi que dans la ou les mairies concernées, 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant celle-ci
- ▶ Dossier : joindre au dossier qui a fait l'objet de la notification, l'ensemble des avis reçus de la part des Personnes Publiques Associées



Enquête publique (1 mois minimum)

- ▶ Dossier complet en mairie et au siège de l'EPCI (comprenant les avis PPA éventuels) accompagné d'un registre d'enquête permettant au public d'y inscrire ses observations
- ▶ Rédaction du rapport et des conclusions motivées du Commissaire enquêteur (1 mois maximum après la clôture de l'enquête) et validation de ceux-ci par le Tribunal Administratif (15 jours)



Approbation de la modification du PLU par délibération du Conseil de la Communauté

- ▶ Adaptations éventuelles du projet pour tenir compte des avis des services de l'Etat et des PPA ainsi que des observations du public
- ▶ Suite à l'approbation, transmission du dossier en Préfecture en 2 exemplaires accompagnés de la délibération (pour le contrôle de légalité)
- ▶ Réalisation des mesures de publicité : affichage de la délibération au siège de la communauté et dans la ou les mairies concernées pendant un mois, et mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département (en caractères apparents et rubrique Annonces Légales)
- ▶ Rendu exécutoire dès accomplissement des mesures de publicité et du dépôt du dossier en Préfecture

1.3- Le contenu du dossier de modification n°2 du PLU

Dans le cas de la présente modification (pas de changement au niveau du PADD et des Annexes), le dossier ne comprend donc que les éléments qui ont été modifiés ou ajoutés par rapport au dossier du PLU en vigueur, à savoir :

- le règlement graphique modifié,
- le règlement écrit modifié,
- le document d'Orientations d'Aménagement modifié,
- le rapport de présentation modifié.

La présente notice explicative ainsi que les pièces de procédure viennent compléter le dossier.

Les planches du règlement graphique de la modification n°2 seront entièrement rééditées à l'échelle 1/5000^{ème} pour l'approbation.

Il en est de même pour le règlement écrit et le document d'Orientations d'Aménagement.

Le rapport de présentation sera complété.

2. JUSTIFICATIONS DES ADAPTATIONS ET CONSEQUENCES SUR LE DOSSIER DE PLU

2.1- L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU7 au sud du centre-bourg

- **Un projet nécessaire pour la dynamique communale, avec pour enjeu de faire venir de nouvelles familles sur la commune**

La commune de Plouguiel enregistre depuis 1968 une baisse de sa population, passant de 2017 habitants en 1968 à 1792 habitants en 2013. Elle a connu 2 périodes de légère croissance (+ 0,2 % annuel) entre 1982 et 1990 et 1999 et 2008. Le caractère excentré de la commune, éloignée des pôles d'emplois de Lannion et Guingamp-Saint Brieu, n'a pas favorisé l'arrivée de jeunes ménages. De ce fait, la population vieillit, la part des moins de 20 ans étant de 20 %, et les classes d'âge de 45 à 74 ans étant les plus représentées.

Il apparaît donc nécessaire pour la commune d'engager une politique de croissance afin de renouveler sa population, afin de faire perdurer sur la commune les équipements, commerces et services nécessaires à la vie locale. C'est pourquoi les élus souhaitent accueillir un projet d'habitat conséquent au centre-bourg. Ce projet porte sur la partie Est de la zone 2AU7 et sera de maîtrise d'ouvrage communale. La commune est assistée par l'établissement public foncier régional (EPFR Bretagne) pour la réalisation des études et l'acquisition du foncier.

Parallèlement à ce projet qui verra le jour à moyen terme, elle souhaite permettre à des porteurs de projet privés de réaliser des opérations ponctuelles toujours à proximité du centre-bourg. L'ouverture à l'urbanisation de la partie ouest de la zone 2AU7 permettra de répondre à cet objectif d'offrir à court terme des possibilités de constructions dans l'objectif de revitaliser le centre-bourg.

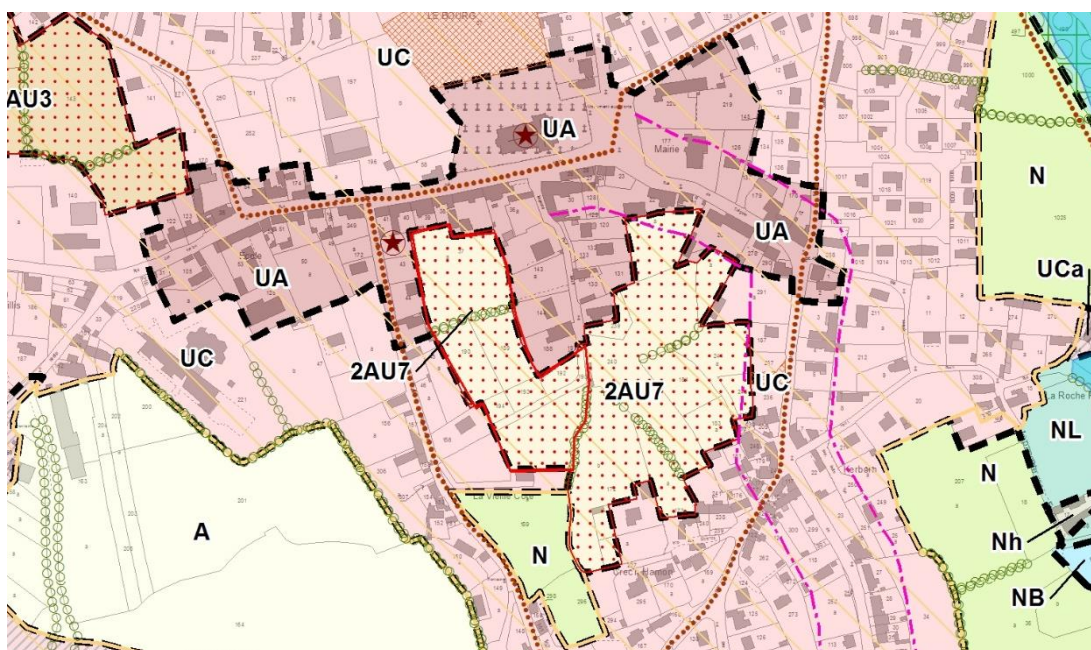
➤ **Une réserve foncière inscrite dans le PLU de 2012**

Une des orientations du PADD du PLU approuvé en 2012 est : « 1-2 Rompre avec le développement urbain diffus et éclaté ». Il s'agit de promouvoir « un développement urbain concentrique et en encourageant la densification du tissu urbain existant. Il s'agit donc de renforcer et densifier les tissus urbains constitués du Bourg et du village de la Roche Jaune. ».

Au PLU de 2012, les terrains situés au centre-bourg, localisés au sud du centre ancien, ont ainsi été mis en 2AU, car ils n'étaient pas aménagés.

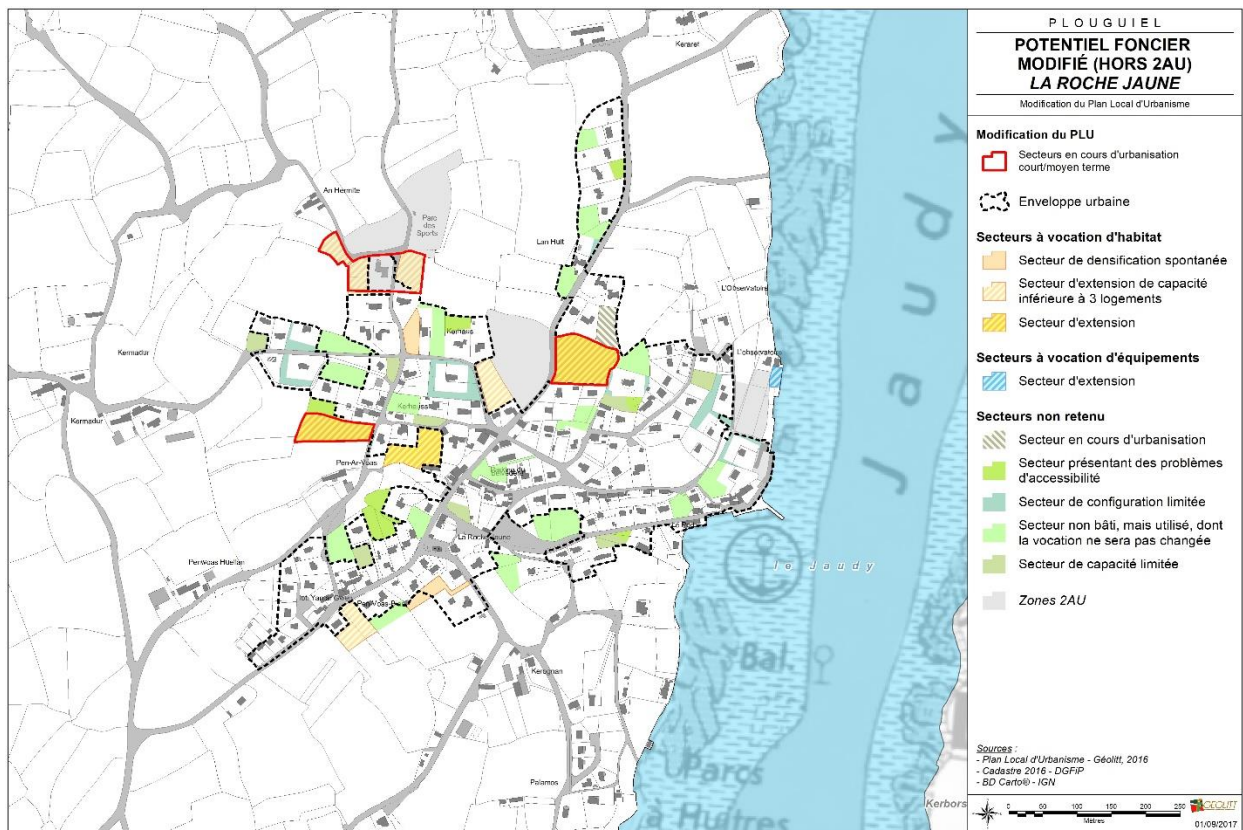
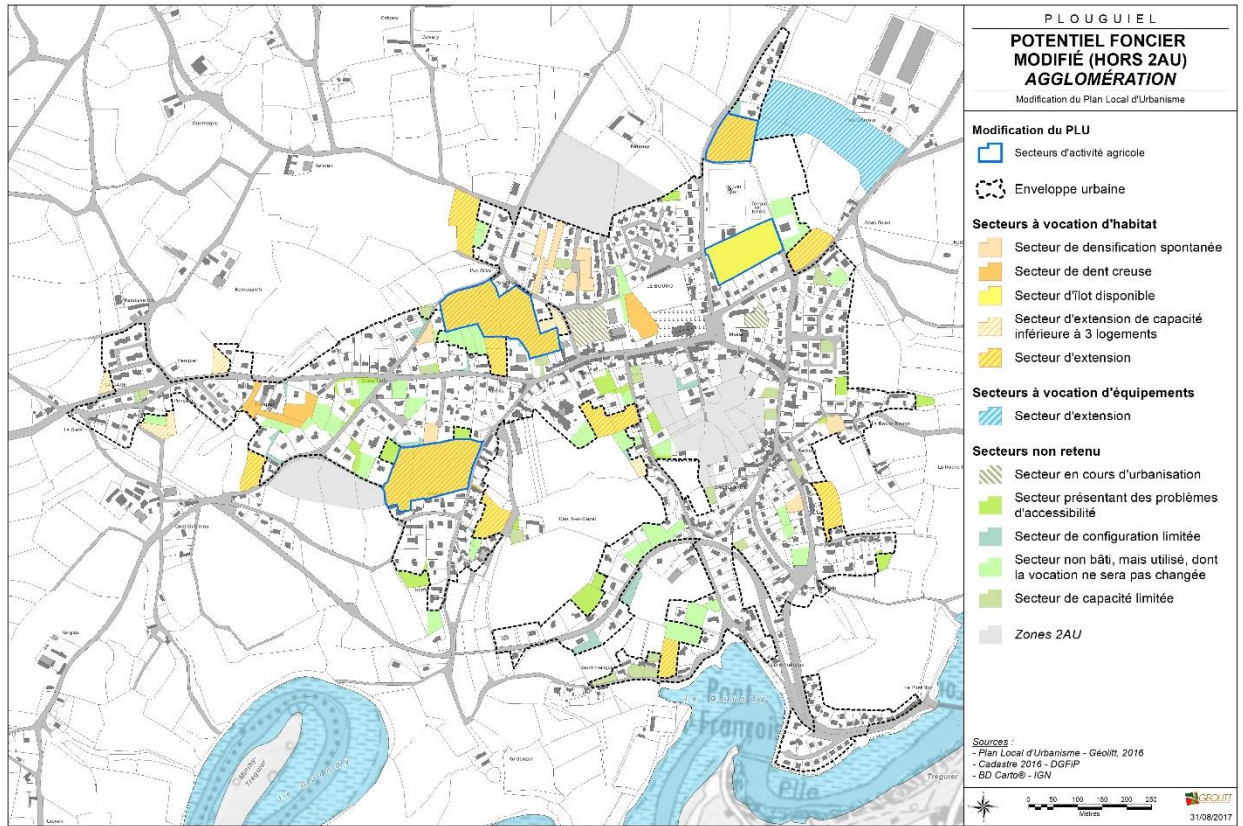
➤ **La partie ouest de la zone 2AU7 à ouvrir à l'urbanisation**

Ce secteur, d'une emprise d'environ 1,2 ha, est situé au sud du centre-bourg. Il s'agit d'un espace libre inséré au plus près du tissu urbain existant et pour sa majeure partie, sans vocation agricole. Il est relativement enclavé et fait ainsi l'objet de 2 emplacements réservés pour permettre son accessibilité.



Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur avec mise à jour cadastral 2016

➤ **Bilan des capacités d'urbanisation encore inexploitées au sein des zones déjà urbanisées (U) et au sein des zones 1AU**



⇒ Bilan des capacités d'urbanisation encore inexploitées au sein des zones déjà urbanisées (U)

Sur la base d'une analyse du cadastre à jour, de la photo aérienne, d'un repérage de terrain et de l'application d'une densité de 12 logements/ha, le potentiel d'espaces disponibles au sein de l'espace urbanisé en zone U (zone urbaine à vocation d'habitat) est d'environ 5,34 ha, uniquement au sein de l'agglomération du bourg et du village de la Roche Jaune (cf. carte page précédente).

Par ailleurs, quelques terrains ne sont pas retenus en tant que potentialités du fait de l'absence d'accès ou de la forte pente qui limitent la constructibilité.

Le potentiel réellement mobilisable dans les années à venir en zone U est donc de 5.34 ha, soit 64 logements potentiels.

⇒ Bilan des capacités d'urbanisation prévues dans les zones 1AU

L'article L 153-38 du Code de l'Urbanisme fait référence aux « capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ». Bien que les zones 1AU dites à Urbaniser ne peuvent être considérées au titre du code de l'urbanisme comme des zones urbanisées, la collectivité a souhaité réaliser un diagnostic de ces zones 1AU afin de déterminer les possibilités de constructions au sein de ces zones.

Il apparaît qu'au sein de ces zones, plusieurs parcelles font l'objet d'une exploitation agricole pérenne et qu'à ce titre, une urbanisation n'est pas souhaitable à court terme.

C'est le cas des zones 1AU1 et 1AU4 en totalité, ainsi que les zones 1AU3 et 1AU5 partiellement.

La nécessité de pérenniser l'activité agricole demeure une des priorités politiques pour la collectivité. Il est à noter que la zone 2AU7 du bourg n'est à ce titre concernée par aucune exploitation agricole.

Les zones 1AU8, 1AU10 et 1AU13, situées à l'extérieur du bourg, sont quant à elles, en cours d'urbanisation :

- ⇒ La zone 1AU8 fait l'objet d'une construction en cours d'une habitation,
- ⇒ La zone 1AU10 fait l'objet d'une construction à usage d'habitation en cours de finalisation alors que deux projets individuels doivent voir le jour prochainement,
- ⇒ La zone 1AU13 fait, quant à elle l'objet d'une réflexion publique d'aménagement afin d'y réaliser une opération publique de lotissement.

➤ La nécessité d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU, seule adaptée pour permettre le projet d'aménagement prévu par la collectivité

Les secteurs identifiés comme disponibles au niveau du bourg ne permettent pas d'envisager la réalisation de véritables opérations d'aménagement d'ensemble. En effet :

- les secteurs identifiés en zone U sont difficilement aménageables (accès, multiplicité des propriétaires ou démolition de bâtiments nécessaires) et/ou portent sur des secteurs de faible surface qui se construiront au « goutte à goutte » ;
- de plus, les secteurs à urbaniser à court terme (1AU) prévus par le PLU en vigueur présentent une rétention de la part des propriétaires.

C'est pourquoi la collectivité souhaite ouvrir à l'urbanisation la partie ouest de la zone 2AU7 du centre-bourg afin de pouvoir permettre la réalisation de nouvelles constructions d'ici la mise en place du futur PLUi.

2.2- Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU12 de la Roche Jaune

➤ Un projet nécessaire pour le développement touristique de la commune

Une des orientations du PADD du PLU approuvé en 2012 est : « 2-3 Développer l'activité touristique et de loisirs.

L'activité touristique de la commune est plus modeste que celle observée sur les communes voisines de Tréguier (tourisme culturel), de Plougrescant et Penvénan (tourisme balnéaire). Néanmoins, cette situation à l'interface entre ces deux pôles touristiques constitue sans conteste un atout pour la commune.

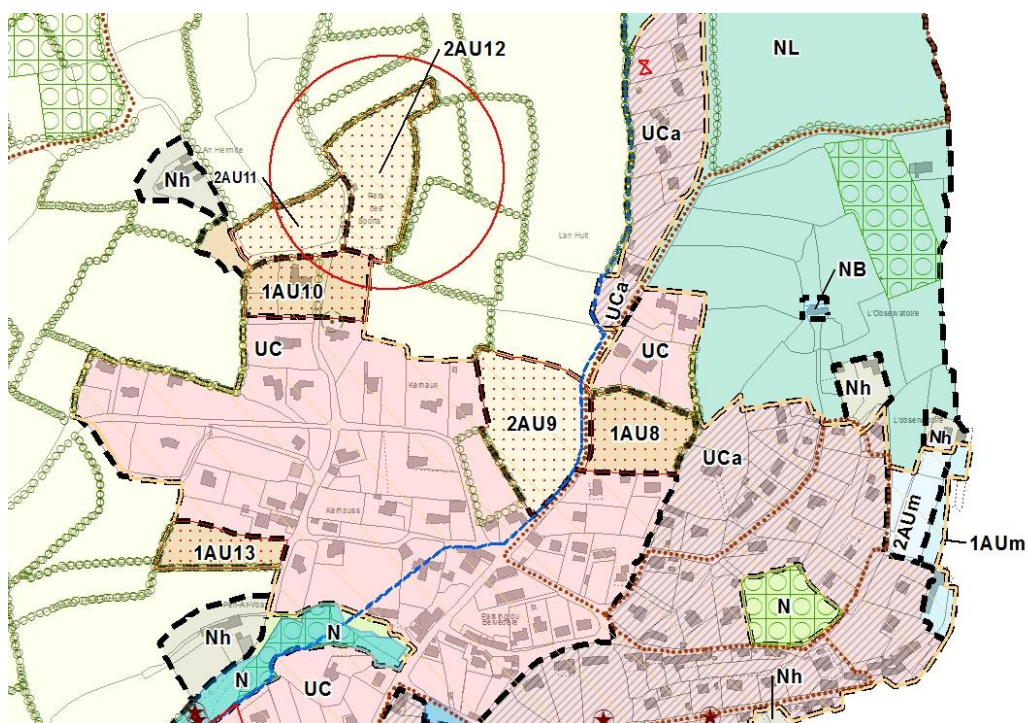
La qualité des paysages et de l'environnement de la commune sont également des atouts qu'il convient de promouvoir (Qualité des paysages, chemins de randonnée, activités de plaisance, richesse du patrimoine,..).

L'offre d'hébergement saisonnier est correctement représentée sur le territoire communal avec, en particulier, un nombre de résidences secondaires relativement important et un développement important des gîtes et chambre d'hôtes. En revanche, la commune ne dispose plus de terrain de camping ».

Le projet de création d'une aire de services de camping-cars va ainsi dans le sens du développement de ce tourisme de découverte, et permet ainsi d'offrir une palette plus large en terme d'accueil des visiteurs.

➤ Une réserve foncière inscrite dans le PLU de 2012

La zone 2AU12, d'une superficie de 0.8 ha, se situe au nord du village de la Roche Jaune. Elle est séparée du village par une zone 1AU10 en cours d'urbanisation. Elle couvre l'ancien terrain des sports et camping communal, et comprend un ancien local sanitaire et technique.



Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur avec mise à jour cadastral 2016

➤ **Bilan des capacités d'urbanisation encore inexploitées au sein des zones déjà urbanisées (U) et à urbaniser (AU)**

L'analyse des capacités des zones déjà urbanisées sur PLU (cf cartes précédentes) montre que le potentiel d'accueil pour des équipements est limité à une zone de 2,83 ha au niveau du bourg, zone UE réservée aux besoins du pôle sportif et de loisirs du bourg. Aucune zone réservée aux équipements touristiques ou de loisirs n'est présente au niveau du village de la Roche Jaune.

➤ **La nécessité d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU12, seule adaptée pour permettre le projet d'aménagement prévu par la collectivité**

La zone 2AU12 couvrant l'ancien camping de la Roche Jaune se prête tout à fait au projet de création d'une aire de services de camping-cars. La zone est déjà desservie par les réseaux. Elle est dotée de sanitaires et d'une desserte routière.

Elle se situe en continuité du village de la Roche Jaune (via la zone 1AU10 en cours d'urbanisation), en limite nord avec l'espace rural. Elle est entourée d'un réseau de haies qui permet d'insérer cette zone dans son environnement, malgré sa situation en point haut (vue sur l'estuaire du Jaudy)

C'est pourquoi la collectivité souhaite classer la zone 2AU12 en zone 1AU12, aux possibilités de constructions limitées, afin d'autoriser seulement le stationnement de camping-cars et l'extension limitée des sanitaires existants.

2.3- La rectification du règlement écrit

La collectivité souhaite adapter le règlement de :

- L'article 11, pour permettre la réalisation de toitures monopentes (toitures 2 pentes et terrasses autorisées)
- L'article 11, pour adapter la réglementation des clôtures, afin d'autoriser la réalisation de systèmes à claire-voie

L'article 11 concernant les toitures sera ainsi rédigé, pour l'ensemble des zones :

« Les toitures doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une insertion harmonieuse dans le milieu environnant.

Tous les types de toitures sont autorisés dès lors qu'elles s'inscrivent dans un projet comportant une approche environnementale et la recherche d'économies d'énergie ou dans le cadre de projets d'architecture contemporaine, visant notamment à maintenir des vues sur le paysage ou à s'adapter à la topographie. »

L'article 11, pour ce qui concerne les clôtures en limites séparatives sera ainsi rédigé, pour l'ensemble des zones :

« Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 m et seront constituées :

- de préférence d'une haie vive d'essences locales (entretenu pour respecter la limite de hauteur) doublée ou non d'un grillage
- de matériaux de bonne qualité en harmonie avec le paysage environnant.

Les dispositifs à claire-voie pourront comporter à leur base une seule plaque de béton d'une hauteur maximale de 0,50 mètre. »

Pour la zone 1AU12 :

« Les clôtures seront constituées des talus et haies d'essences locales déjà présents et qui pourront être renforcés.

Elles pourront être doublées d'un grillage discret, d'une hauteur maximale de 2 mètres. »

3. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES SITES NATURA 2000

La modification du PLU n°2 n'aura que peu d'impact sur l'environnement et n'aura pas d'incidences sur la préservation du site Natura 2000.

3.1. La prise en compte de l'environnement dans l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU7 au sud du centre-bourg

Cette opération d'aménagement a pris en compte l'environnement dans son sens large, au regard :

- **de la gestion économe de l'espace :**

Le projet prévoit une densité minimale de 18 logements/hectare ce qui correspond à la volonté de la collectivité d'économiser et d'optimiser le foncier afin de réduire la consommation de terres agricoles. Selon les secteurs, cette densité pourra être augmentée.

- **de la biodiversité :**

Le site concerné par le futur quartier est occupé par des parcelles de prairies et de jardin et de haies bocagères d'intérêt moyen. Aucun de ces espaces ne présente une réelle richesse écologique. Néanmoins, le maintien d'éléments de nature « ordinaire » est un plus au niveau de la biodiversité et des continuités écologiques. Ces éléments seront maintenus par l'obligation définie aux OAP de préserver et/ou conforter les haies.

- **de la gestion de l'eau pluviale :**

Le projet d'aménagement prévoit une gestion alternative de l'eau pluviale, en inscrivant dans les principes généraux des OAP une infiltration au plus près du point de chute et l'utilisation de matériaux perméables.

- **de la gestion de l'eau usée :**

Source : étude de zonage d'assainissement, TPAE, février 2015.

D'après l'étude de zonage d'assainissement, les futures constructions seront raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Un projet de raccordement du bourg est en cours dans le cadre de la prise de compétence par LTC.

Dans un premier temps néanmoins les constructions devront être dotées d'un assainissement individuel conforme.

- **des émissions de gaz à effet de serre dans l'habitat :**

L'implantation des futures constructions se fera majoritairement suivant une conception bioclimatique, imposée aux OAP :

- orientation sud privilégiée
- obligation de mitoyenneté pour certains lots
- compacité des bâtiments.

La densité du futur quartier va permettre également d'optimiser les réseaux.

- des émissions de gaz à effet de serre dans les déplacements :

Le futur quartier est localisé à proximité d'un arrêt de transports collectifs qui permet de rejoindre Tréguier en moins de 10 minutes.

Par ailleurs, la localisation de ce quartier, en centre-bourg à proximité immédiate de ses équipements va permettre de favoriser les déplacements piétons qui seront valorisés.

- des nuisances et des risques :

Le site ne présente pas de nuisances ni de risques à proximité immédiate.

- des incidences sur les sites Natura 2000 :

La commune est concernée par :

- une zone de protection spéciale FR5310070 (Site Natura 2000 Trégor Goëlo) désigné par arrêté ministériel du 31/10/2008

- une zone spéciale de conservation FR5300010 (Site Natura 2000 côte de Trestel à la baie de Paimpol, estuaires du Jaudy et du Trieux, archipel de Bréhat)

L'urbanisation de ce secteur s'inscrit dans l'agglomération. Les parcelles concernées ne présentent pas de sensibilité environnementale particulière et ne se situent pas dans le périmètre du site Natura 2000 et ne rentrent pas en contradiction avec les enjeux et objectifs du DOCOB du site du TREGOR-GOËLO.

Le grand ensemble écologique qu'est l'estuaire du Jaudy fait l'objet de mesures de protection strictes dans le cadre de l'identification des espaces remarquables au titre de la loi Littoral. Ils permettent ainsi de protéger ces secteurs sensibles et fragiles de l'urbanisation et de tout morcellement et mitage de l'espace.

- des incidences sur les sites inscrits :

Le secteur est en revanche situé dans le périmètre des sites inscrits des rives boisées du Guindy et de l'estuaire du Jaudy.

Le maintien de la qualité de ces sites appelle une certaine surveillance. Les travaux y sont soumis à l'examen de l'Architecte des Bâtiments de France qui dispose d'un avis simple sauf pour les permis de démolir où l'avis est conforme.

- des incidences sur le paysage :

L'impact paysager de l'urbanisation future sera limité de par son inscription entre l'agglomération. L'urbanisation future viendra conforter la silhouette urbaine du bourg, et ne viendra pas bouleverser le paysage existant. Les OAP prévoient le maintien de la trame bocagère afin d'assurer l'insertion des constructions sur un point haut du grand paysage.

- des incidences sur l'agriculture :

L'impact sur l'agriculture est limité car les parcelles supportant le projet d'aménagement n'ont plus de vocation agricole.

3.2. La prise en compte de l'environnement dans l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU12 au nord de la Roche Jaune

Cette opération d'aménagement a pris en compte l'environnement dans son sens large, au regard :

- de la gestion économe de l'espace :

Le projet prévoit d'occuper une parcelle déjà artificialisée et occupée par un ancien terrain de sport.

- de la biodiversité :

Le site concerné par le futur équipement est occupé par une parcelle entretenue, entourée d'un linéaire bocager.

Aucun de ces espaces ne présente une réelle richesse écologique. Néanmoins, le maintien d'éléments de nature « ordinaire » est un plus au niveau de la biodiversité et des continuités écologiques. Ces talus sont protégés au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

- de la gestion de l'eau pluviale :

Le projet d'aménagement prévoit une gestion alternative de l'eau pluviale, en imposant dans le règlement (article 4) :

- une gestion à la parcelle, sous réserve des possibilités d'infiltration du sous-sol,
- la limitation de l'imperméabilisation des sols pour les voies de circulation et les aires de stationnement (terre-pierre enherbé ou stabilisé)
- une gestion à ciel ouvert, afin de rendre l'eau perceptible dans les aménagements

- de la gestion de l'eau usée :

Source : étude de zonage d'assainissement, 2005.

Ce secteur est maintenu en assainissement individuel.

Les vidanges des camping-cars se feront sur des aires de vidange situées sur Tréguier.

- des émissions de gaz à effet de serre :

Ce secteur permet un stationnement à proximité du littoral permettant aux touristes et visiteurs des promenades sur le sentier littoral.

- des nuisances et des risques :

Le site ne présente pas de nuisances ni de risques à proximité immédiate.

- des incidences sur les sites Natura 2000 :

La commune est concernée par :

- une zone de protection spéciale FR5310070 (Site Natura 2000 Trégor Goëlo) désigné par arrêté ministériel du 31/10/2008
- une zone spéciale de conservation FR5300010 (Site Natura 2000 côte de Trestel à la baie de Paimpol, estuaires du Jaudy et du Trieux, archipel de Bréhat)

L'urbanisation de ce secteur s'inscrit en extension du village de la Roche Jaune. Les parcelles concernées ne présentent pas de sensibilité environnementale particulière et ne se situent pas dans le périmètre du site Natura 2000 et ne rentrent pas en contradiction avec les enjeux et objectifs du DOCOB du site du TREGOR-GOËLO.

Le grand ensemble écologique qu'est l'estuaire du Jaudy fait l'objet de mesures de protection strictes dans le cadre de l'identification des espaces remarquables au titre de la loi Littoral. Ils permettent ainsi de protéger ces secteurs sensibles et fragiles de l'urbanisation et de tout morcellement et mitage de l'espace.

- des incidences sur le site inscrit :

Le secteur est en revanche situé dans le périmètre du site inscrit de l'estuaire du Jaudy. Le maintien de la qualité de ces sites appelle une certaine surveillance. Les travaux y sont soumis à l'examen de l'Architecte des Bâtiments de France qui dispose d'un avis simple sauf pour les permis de démolir où l'avis est conforme.

- des incidences sur le paysage :

L'impact paysager de l'aménagement sera limité de par différents facteurs. Tout d'abord, le caractère de stationnement temporaire de véhicules, aux hauteurs limitées. Par ailleurs la limitation de l'impact paysager sur ce secteur sera aussi le produit d'une affectation de seulement environ la moitié de la surface totale de la zone pour l'accueil des camping-cars il se cantonnera uniquement sur une partie centrale du site limitant l'impact visuel. Son pourtour sera l'objet d'un paysagement de type haie bocagère d'une épaisseur conséquente composée d'essences locales plantées sur talus. Cette haie offrira un écran végétal qualitatif et permettra la préservation des vues vers les habitations notamment au Sud, à l'Ouest et au Nord-Ouest. Néanmoins ce secteur se situe sur un point haut offrant des points de vue intéressants sur l'estuaire du Jaudy. La préservation et le renforcement du maillage bocager permettra d'insérer en partie le stationnement de ces véhicules dans le grand paysage. Afin d'éviter un usage unique du site, une partie de l'espace dédié à l'accueil des camping-caristes sera également préservé pour permettre la réalisation d'un espace commun.

- des incidences sur l'agriculture :

L'impact sur l'agriculture est limité car les parcelles supportant le projet d'aménagement n'ont plus de vocation agricole et ont déjà été artificialisés (empierrement ?).

3.3. La rectification du règlement

La modification du règlement n'implique aucun impact sur l'environnement.

4. COMPATIBILITE AVEC LA LOI LITTORAL ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

4.1. Compatibilité avec la loi Littoral

L'article L.121-8 du code de l'urbanisme, impose que toute extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

→ Dans le cas présent :

- la zone 2AU7, qui présente les caractéristiques d'une nouvelle urbanisation, se situe en continuité du centre-bourg. Son ouverture à l'urbanisation est donc compatible avec cette disposition de loi Littoral relative à l'extension d'urbanisation.

- Le classement en zone 1AU12 ne présente pas un caractère d'urbanisation et aucune nouvelle construction n'y sera autorisée, elle n'a donc pas à répondre aux critères définis par l'article L.121-8 du code de l'urbanisme.

Seule une extension limitée du bâtiment de sanitaires existant sera être autorisée (30% de la surface de plancher existante), et les aménagements de voies et de stationnement ne devront pas être bitumés et s'inscrire au mieux dans l'environnement et le paysage (voies stabilisées et places de stationnement en terre-pierre enherbé ou stabilisé).

La collectivité prévoit la création de 45 emplacements environ de camping-cars sur le site.

4.2. Compatibilité avec le SCoT du Trégor

La commune de Plouguiel est comprise dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Trégor. Néanmoins la commune n'est pas couverte par les prescriptions définies dans le PADD et le DOG.

Le projet de modification est néanmoins compatible avec les grandes orientations du SCoT qui sont :

- une ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU7 situées en continuité du tissu bâti existant de l'agglomération, répond à l'objectif d'une meilleure économie de l'espace et de limitation de l'urbanisation diffuse
- une densité minimum de 15 logements/hectare
- la réalisation d'orientations d'aménagement et de programmation

4.3. Compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat (PLH)

La commune est couverte par le PLH de Lannion-Trégor Communauté, approuvé le 28 juin 2017, pour la période 2018-2023.

Les orientations fixées par ce programme sont les suivantes :

- **Orientation 1** : Placer le parc ancien au cœur du PLH
- **Orientation 2** : Conforter la place de l'habitat social
- **Orientation 3** : Répondre aux besoins des populations spécifiques
- **Orientation 4** : Avoir une politique foncière adaptée
- **Orientation 5** : Faire vivre le PLH

En matière de logements, le PLH prévoit pour Plouguiel une production minimale annuelle de 6 nouveaux logements par an et sur la période du PLH (2018-2023) de 4 logements locatifs sociaux dont 3 logements HLM publics.

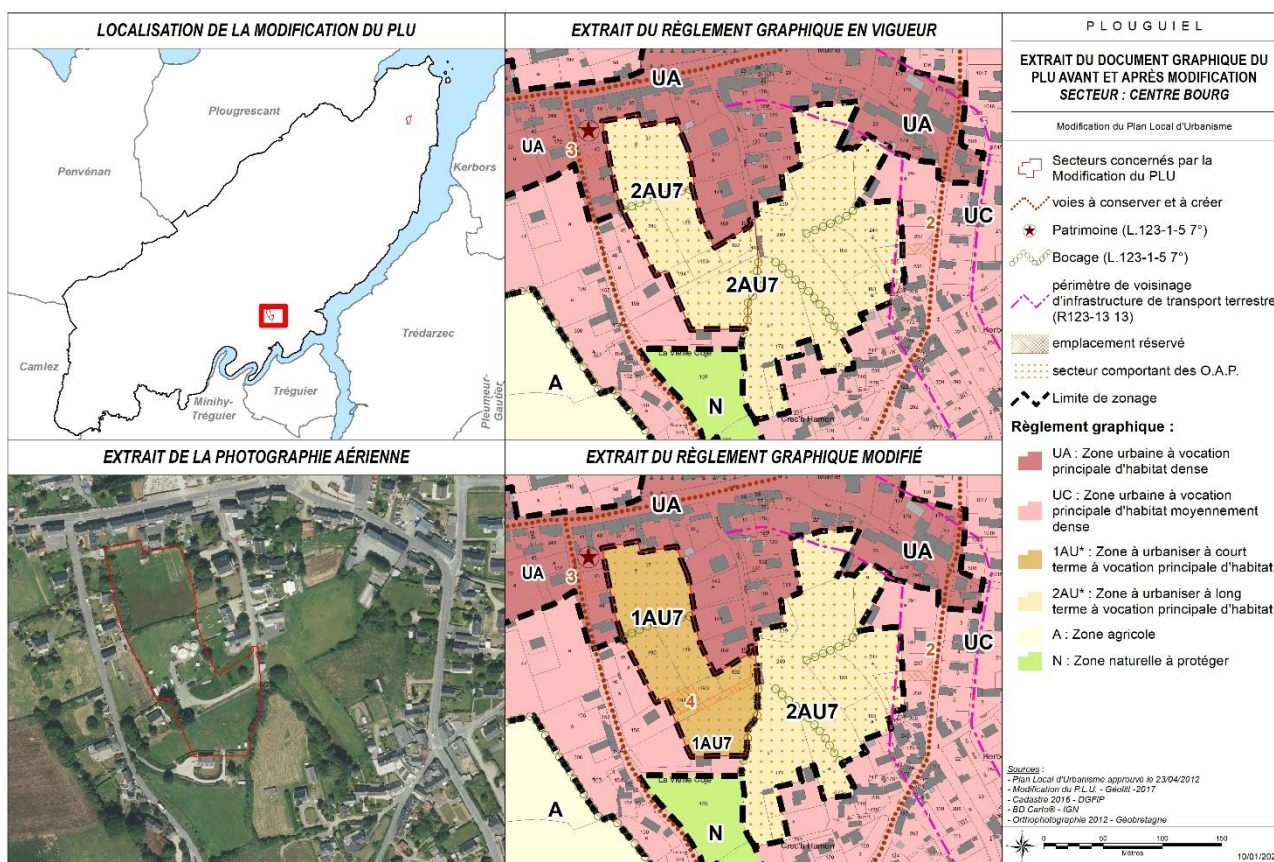
L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU7 (1,2 ha) permettra de construire un minimum de 21 logements répondant ainsi aux besoins communaux identifiés par le PLH.

5. LES CONSEQUENCES SUR LE DOSSIER DE PLU

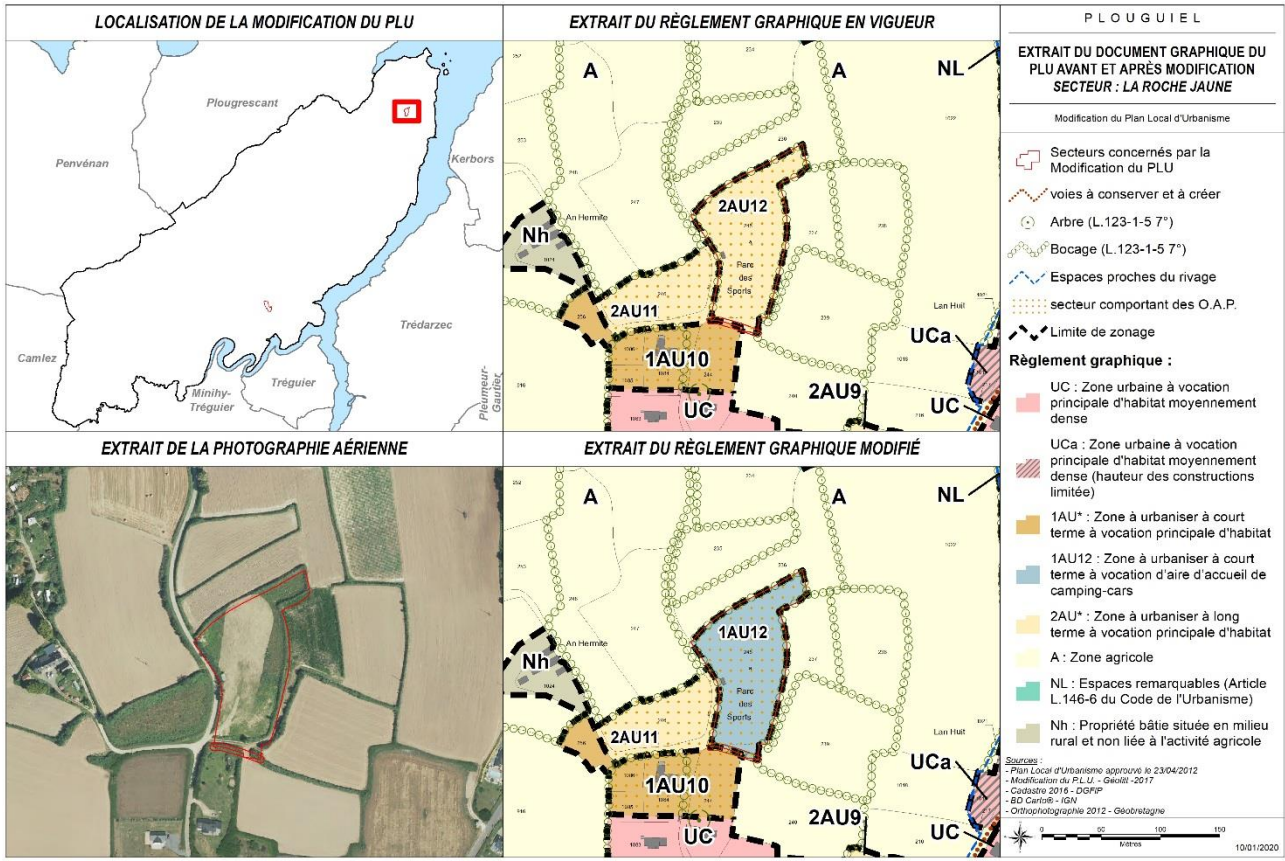
Dans le cas de la présente modification, les pièces du dossier PLU modifiées par rapport au PLU en vigueur concernent :

- le règlement graphique,
- le règlement écrit,
- les Orientations d'Aménagement,
- le rapport de présentation.

5.1- Au niveau du règlement graphique



Extrait de la planche graphique du secteur du bourg au PLU après modification n°2



Extrait de la planche graphique du secteur de la Roche Jaune au PLU après modification n°2

5.2- Au niveau du règlement écrit

Au niveau du règlement écrit, deux modifications sont apportées à la rédaction de l'ensemble des zones :

- **de l'article 11 concernant les toitures :**

Suppression des interdictions suivantes :

- *pour les constructions traditionnelles, les pentes des toitures doivent respecter une inclinaison proche de 45°.*
- *Les toitures à une pente sont interdites sauf si elles sont accolées à la construction principale ou à la limite mitoyenne.*

Ajout des prescriptions suivantes :

Les toitures doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une insertion harmonieuse dans le milieu environnant.

Tous les types de toitures sont autorisés dès lors qu'elles s'inscrivent dans un projet comportant une approche environnementale et la recherche d'économies d'énergie ou dans le cadre de projets d'architecture contemporaine, visant notamment à maintenir des vues sur le paysage ou à s'adapter à la topographie.

- **de l'article 11 concernant les clôtures :**

Clôtures en limite séparative :

Suppression des prescriptions suivantes :

Les clôtures entre fonds voisins ne peuvent dépasser les hauteurs indiquées, sauf en cas de prolongement d'une clôture excédant cette hauteur.

- *D'un muret d'une hauteur maximale de 1,20 mètres, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie et/ou doublé par une haie vive d'essences locales, le tout n'excédant pas 2 mètres.*
- *D'une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,50 mètre, le tout n'excédant pas 2 mètres.*
- *D'un talus planté.*

Ajout des prescriptions suivantes :

Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 m et seront constituées :

- *de préférence d'une haie vive d'essences locales (entretenu pour respecter la limite de hauteur) doublée ou non d'un grillage*
- *de matériaux de bonne qualité en harmonie avec le paysage environnant.*

Les dispositifs à claire-voie pourront comporter à leur base une seule plaque de béton d'une hauteur maximale de 0,50 mètre.

Et pour la zone 1AU12 :

Les clôtures seront constituées des talus et haies d'essences locales déjà présents et qui pourront être renforcés.

Elles pourront être doublées d'un grillage discret, d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les ajouts au règlement apparaissent en **bleu** dans cette pièce.

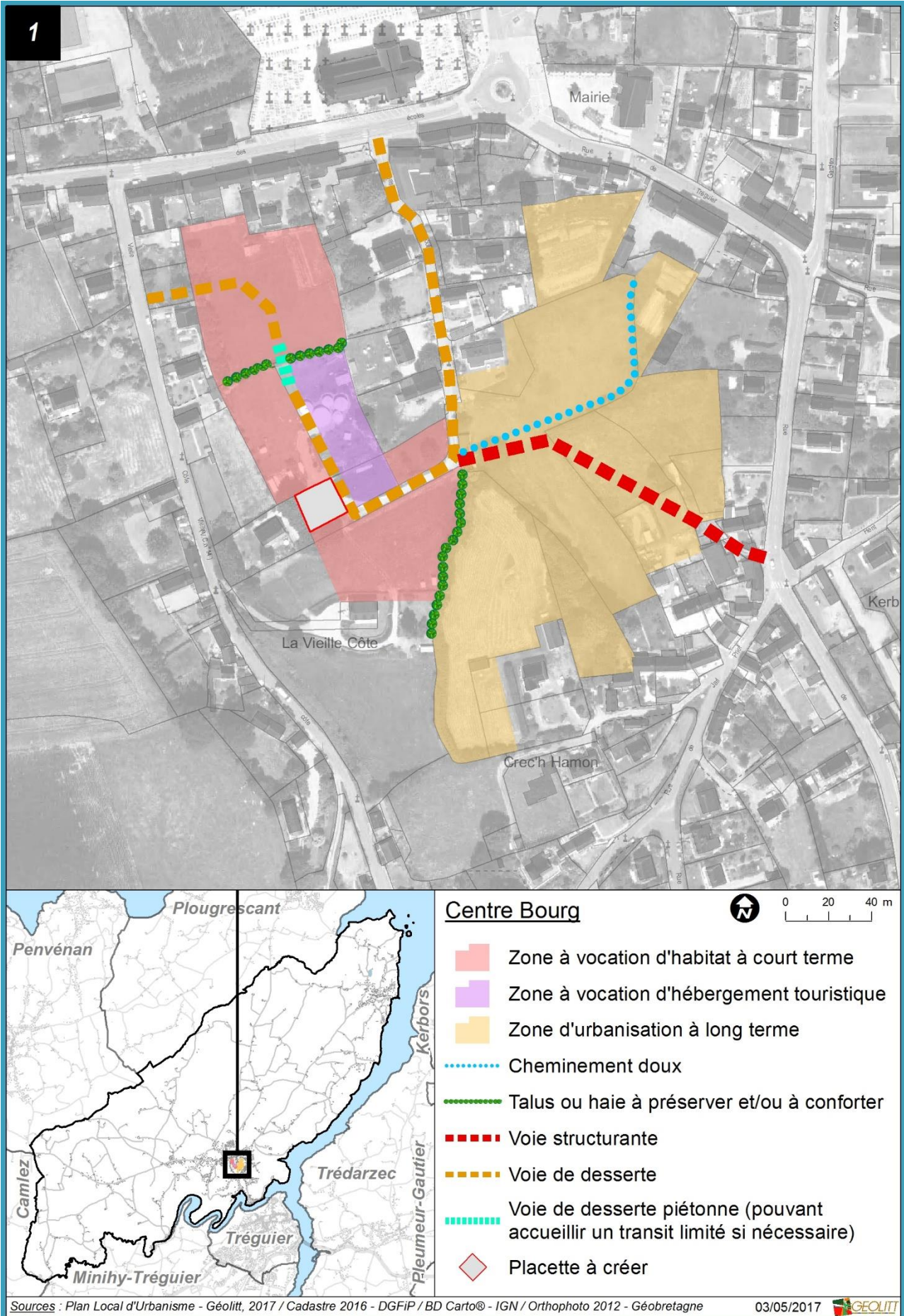
5.3- Au niveau des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

➤ **Les principes d'aménagement spécifiques à la zone 1AU7 du bourg**

Les OAP de la zone 1AU7 sont également revues afin d'intégrer le schéma global d'aménagement de ce secteur.

Il s'agit de développer un nouveau quartier sur l'ensemble de la zone 2AU7, au sud du centre-bourg, qui va être aménagé en 2 temps (parties Ouest et Est). Les grands principes définis pour l'aménagement de la zone sont :

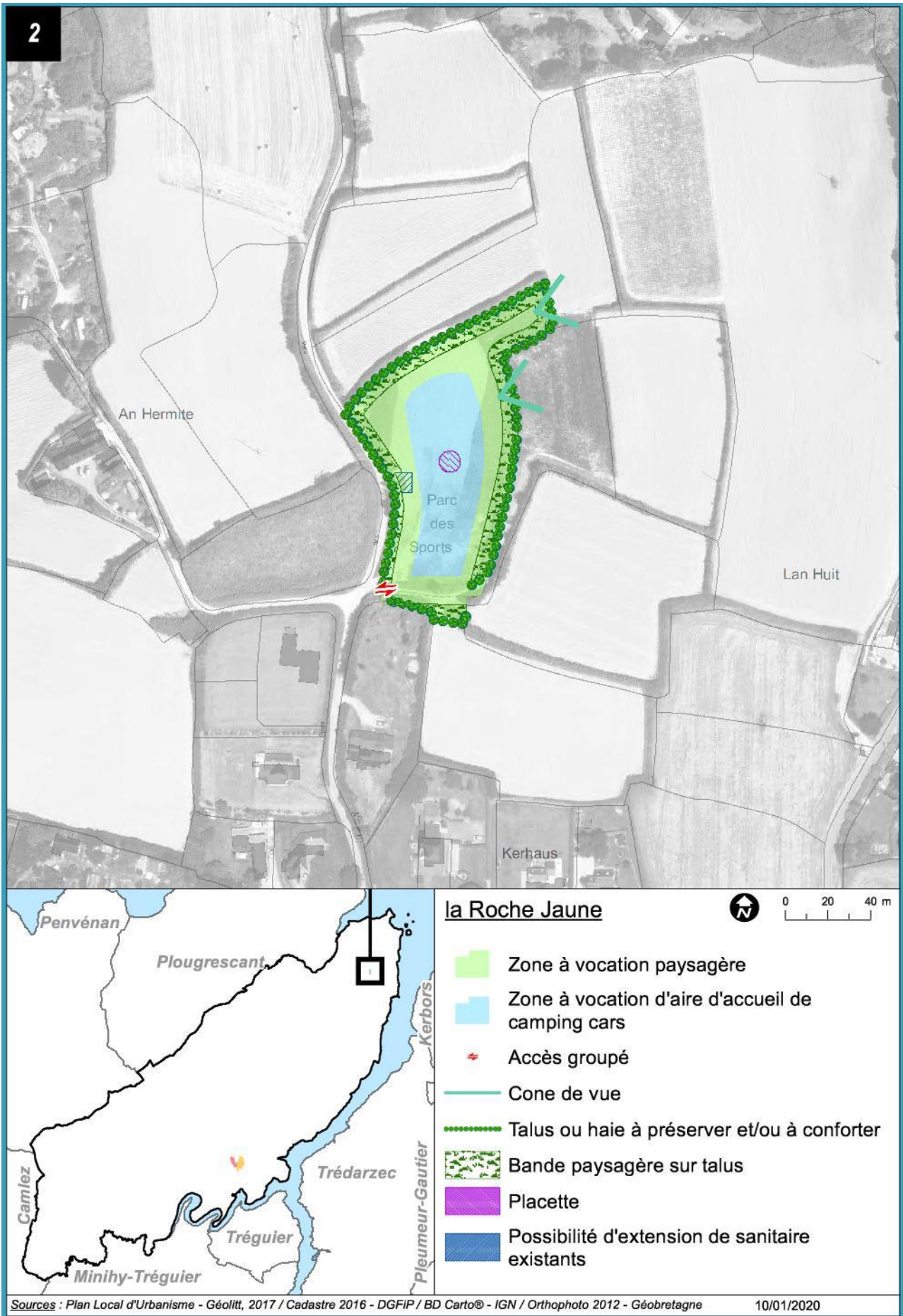
- **la mixité de formes urbaines** : le quartier recherchera une certaine densité autant que possible supérieure à celle des 18 logements/hectares, proposition de types d'habitat individuel différents, de l'habitat individuel groupé (maisons en bande) jusqu'à des lots plus classiques. De l'habitat collectif ou intermédiaire est également possible.
- **L'insertion des futures constructions dans le tissu existant** : un soin tout particulier sera apporté à l'insertion des nouvelles constructions dans le tissu pavillonnaire existant tant en matière d'implantation que de circulation afin de privilégier la quiétude des habitants.
- **La hiérarchisation des voies** :
 - la venelle Poul Bissy sera dans un premier temps la voie de desserte de la zone (partie sud). La partie nord sera desservie par une voie depuis la rue de la Vieille Côte (à l'ouest).
 - A terme, la venelle Poul Bissy sera raccordée à une voie structurante desservant la zone 2AU7. Elle pourra éventuellement être mise en sens unique.
 - La venelle Poul Bissy et la rue de la Vieille Côte pourront si besoin être raccordée mais dans un premier temps il s'agira d'une voie en attente à caractère piéton
- **Maintien de la structure rurale** : Les haies végétales existantes seront maintenues dans la mesure du possible : des brèches seront autorisées pour l'aménagement de la voirie. Les essences à pousse lente seront privilégiées pour les espaces publics et les clôtures.
- **La consommation d'énergie** : l'attention sera portée sur l'implantation des logements, afin de bénéficier de l'énergie passive du soleil (chauffage, éclairage, confort) : implantation des pièces de vie et du jardin au sud, sud-ouest.
- **Gestion des eaux pluviales** : une gestion « alternative » des eaux pluviales sera recherchée, notamment par des aménagements « mixtes », jouant un rôle technique aussi bien que paysager. Une limitation des eaux de ruissellement sera préconisée : aire de stationnement non bitumée... La récupération des eaux de toiture est également fortement préconisée : pour le jardin, en double circuit dans la maison pour l'alimentation des toilettes et des appareils électroménagers, ...



➤ Les principes d'aménagement spécifiques à la zone 1AU12 de la Roche Jaune

Les grands principes définis pour l'aménagement de la zone 1AU12 sont :

- **La préservation de l'espace** : L'affectation la moitié de la zone pour l'accueil d'environ 45 campings car. La zone 1AU12 a une surface de presque 8000m². Elle restera non imperméabilisée sauf en ce qui concerne l'extension limitée des sanitaires.
- **Maintien de la structure rurale** : Les haies végétales existantes seront maintenues ; des brèches pourront être autorisées pour l'aménagement de la voirie et préserver quelques vues vers l'estuaire du Jaudy. Les essences à pousse lente seront privilégiées pour les espaces publics et les clôtures. Le pourtour de la zone 1AU12 fera l'objet d'un paysagement de type haie bocagère d'une épaisseur conséquente (entre 4 et 7 m) composée d'essences locales plantées sur talus. Cette haie offrira un écran végétal qualitatif et permettra la préservation des vues vers les habitations notamment au Sud, à l'Ouest et au Nord-Ouest. Néanmoins ce secteur se situe sur un point haut offrant des points de vue intéressantes sur l'estuaire du Jaudy qu'il conviendra de préserver via des trouées offrant des cônes de visibilité vers le Nord, Nord-Est. La préservation et le renforcement du maillage bocager permettra d'insérer en partie le stationnement de ces véhicules dans le grand paysage.
- **Gestion des eaux pluviales** : une gestion « alternative » des eaux pluviales sera recherchée, notamment par le fait d'aménagements interdisant l'imperméabilisation des sols (aires de stationnement non bitumées). Les circulations internes ne seront pas imperméabilisées.
- **La possibilité d'une extension mesurée des sanitaires existants** : Les sanitaires existants mesurent environ 17 m² et pourront bénéficier d'une extension limitée. Un espace très réduit permet d'envisager une extension de ces derniers. Pour mémoire, il ne s'agit pas de permettre la réalisation d'un espace technique (de vidange des eaux usées par exemple) pour les camping-cars.
- **Un espace de rencontre convivial au centre du projet d'accueil d'environ 100 m²** Afin d'éviter un usage unique du site, un espace commun sera également réalisé.
- **Un accès unique** par le Sud-Ouest et desserte Nord /Sud pour retour vers accès unique. Une réflexion sur le plan de circulation et élargissement des voies sera engagée en vue de la réalisation du projet



5.4- Au niveau du rapport de présentation

Une partie consacrée à la modification n°2 du PLU est intégrée à la fin du rapport de présentation, dans le chapitre : LES CHANGEMENTS APPORTES PAR RAPPORT AU PLU APPROUVE.

Cette nouvelle partie reprend la présente notice.

6. LES MODIFICATIONS SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

Afin de prendre en considération la phase enquête publique qui a permis de mettre en exergue des questionnements, remarques et recommandations, il a été décidé d'apporter des réponses mais également de procéder à certaines évolutions ou ajustement au dossier de modification n°2 du PLU comme le permet la procédure de modification de PLU.

Les évolutions et réponses sont traitées selon les thématiques ci-dessous

6.1- Augmentation de la densité.

La CDPENAF et l'Etat ont pointé le sujet de la densité en ce qui concerne la zone 1AU7.

Il a été décidé d'augmenter la densité dans la zone 1AU7 avec le passage de 15 à 18 logements par hectare. Le dossier est modifié en ce sens.

Les pages suivantes de la présente notice explicative sont modifiées :

- page 12 traitant du paragraphe sur la gestion économe du foncier qui passer de 15 à 18 lgts/ha
- p.17 : le minimum de logements est rehaussé pour prendre en compte le nouveau ratio à l'hectare
- p.21 : au sein du paragraphe « mixité de formes urbaines », est changé le « 15 lgts/ha en 18 lgts/ha »

Les OAP sont également modifiées en ce sens.

6.2- Accès à la zone 1AU7

Le conseil départemental pointe un problème de desserte par RD n°8 et demande que le passage par l'Emplacement Réservé n°2 soit augmenté pour faciliter l'accès. **En raison des travaux actuellement conduit sur ce sujet avec l'EPFR sur cette parcelle précise, ce point ne sera pas pris en compte. La présente modification n°2 n'est pas modifiée en ce sens.**

6.3- Incidence paysagères sur le secteur 1AU12

Afin de prendre en considération les remarques émises par le public qui s'est manifesté durant l'enquête publique la présente notice ainsi que les OAP ont été remaniées en ce qui concerne les **incidences sur le paysage.**

Le dossier est modifié en ce sens.

Les pages suivantes de la présente notice explicative sont modifiées :

- page 15 traitant dans la partie traitant des incidences sur le paysage
- p.24 et 25 en ce qui concerne l'OAP elle-même qui a été reprise pour se conformer à l'amélioration significative du projet.

6.4- Accès à la zone 1AU12

Afin de prendre en considération les remarques émises par le public qui s'est manifesté durant l'enquête publique la présente notice ainsi que les OAP ont été remaniées en ce qui concerne les **accès** et la desserte.

Le dossier est modifié en ce sens.

La page 24 de la présente notice explicative est modifiée ainsi que l'OAP dans la partie relative aux accès.

6.5- incidence paysagère sur le secteur 1AU12

Afin de prendre en considération les remarques émises par le public qui s'est manifesté durant l'enquête publique la présente notice ainsi que les OAP ont été remaniées en ce qui concerne les **incidences sur le paysage.**

Le dossier est modifié en ce sens.

La page 21 de la présente notice explicative est modifiée comme l'est l'OAP:

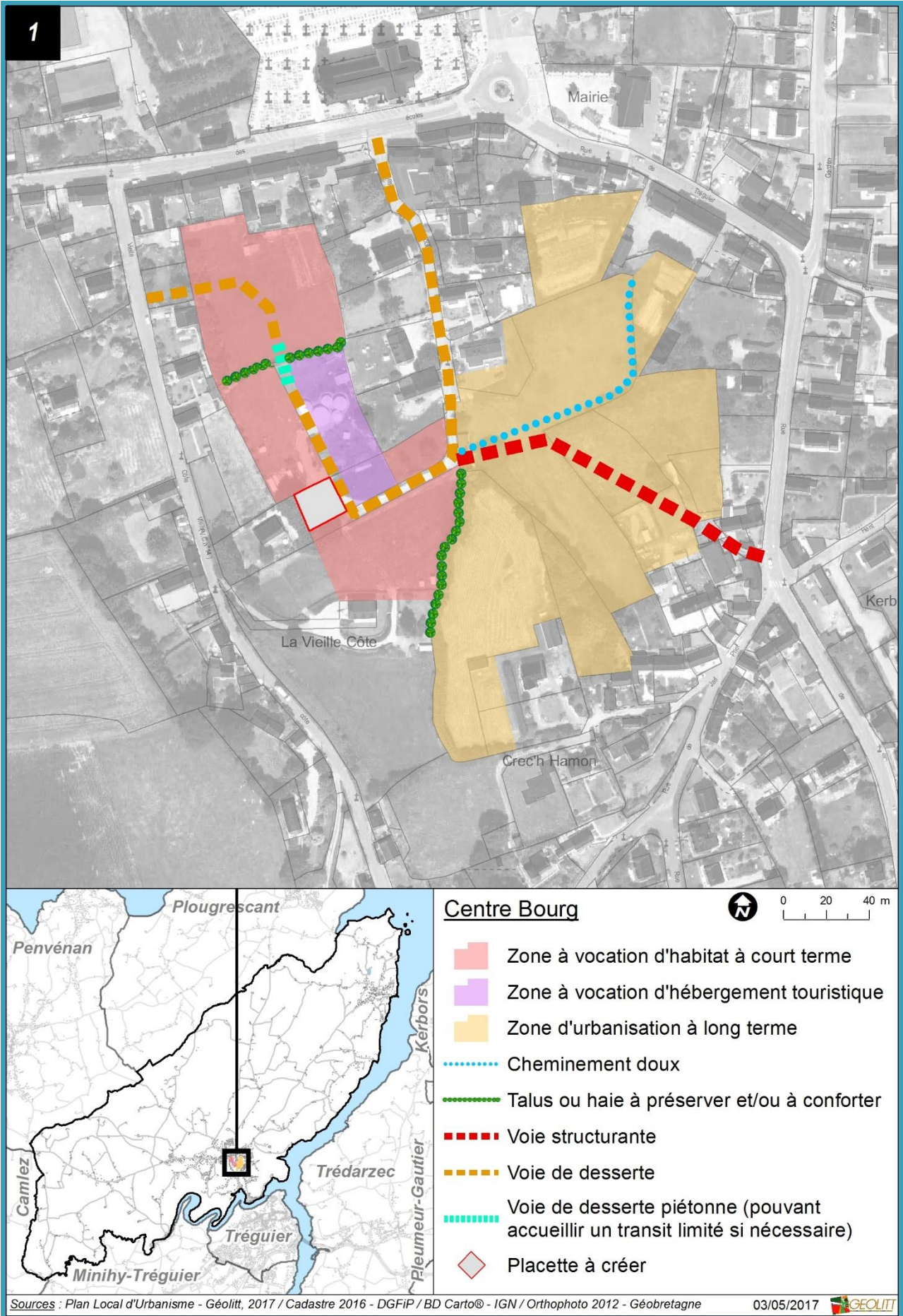
Il s'agit d'ajout de préconisations quant à l'insertion de nouvelles constructions dans cette zone par rapport à l'existant.

➤ **Les principes d'aménagement spécifiques à la zone 1AU7 du bourg**

Les OAP de la zone 1AU7 sont également revues afin d'intégrer le schéma global d'aménagement de ce secteur.

Il s'agit de développer un nouveau quartier sur l'ensemble de la zone 2AU7, au sud du centre-bourg, qui va être aménagé en 2 temps (parties Ouest et Est). Les grands principes définis pour l'aménagement de la zone sont :

- **la mixité de formes urbaines** : le quartier recherchera une certaine densité autant que possible supérieure à celle des 18 logements/hectares, proposition de types d'habitat individuel différents, de l'habitat individuel groupé (maisons en bande) jusqu'à des lots plus classiques. De l'habitat collectif ou intermédiaire est également possible.
- **La hiérarchisation des voies** :
 - la venelle Poul Bissy sera dans un premier temps la voie de desserte de la zone (partie sud). La partie nord sera desservie par une voie depuis la rue de la Vieille Côte (à l'ouest).
 - A terme, la venelle Poul Bissy sera raccordée à une voie structurante desservant la zone 2AU7. Elle pourra éventuellement être mise en sens unique.
 - La venelle Poul Bissy et la rue de la Vieille Côte pourront si besoin être raccordée mais dans un premier temps il s'agira d'une voie en attente à caractère piéton
- **Maintien de la structure rurale** : Les haies végétales existantes seront maintenues dans la mesure du possible : des brèches seront autorisées pour l'aménagement de la voirie. Les essences à pousse lente seront privilégiées pour les espaces publics et les clôtures.
- **La consommation d'énergie** : l'attention sera portée sur l'implantation des logements, afin de bénéficier de l'énergie passive du soleil (chauffage, éclairage, confort) : implantation des pièces de vie et du jardin au sud, sud-ouest.
- **Gestion des eaux pluviales** : une gestion « alternative » des eaux pluviales sera recherchée, notamment par des aménagements « mixtes », jouant un rôle technique aussi bien que paysager. Une limitation des eaux de ruissellement sera préconisée : aire de stationnement non bitumée... La récupération des eaux de toiture est également fortement préconisée : pour le jardin, en double circuit dans la maison pour l'alimentation des toilettes et des appareils électroménagers, ...



➤ Les principes d'aménagement spécifiques à la zone 1AU12 de la Roche Jaune

Les grands principes définis pour l'aménagement de la zone 1AU12 sont :

- **La préservation de l'espace :** L'affectation la moitié de la zone pour l'accueil d'environ 45 campings car. La zone 1AU12 a une surface de presque 8000m². Elle restera non imperméabilisée sauf en ce qui concerne l'extension limitée des sanitaires.
- **Maintien de la structure rurale :** Les haies végétales existantes seront maintenues ; des brèches pourront être autorisées pour l'aménagement de la voirie et préserver quelques vues vers l'estuaire du Jaudy. Les essences à pousse lente seront privilégiées pour les espaces publics et les clôtures. Le pourtour de la zone 1AU12 fera l'objet d'un paysagement de type haie bocagère d'une épaisseur conséquente (entre 4 et 7 m) composée d'essences locales plantées sur talus. Cette haie offrira un écran végétal qualitatif et permettra la préservation des vues vers les habitations notamment au Sud, à l'Ouest et au Nord-Ouest. Néanmoins ce secteur se situe sur un point haut offrant des points de vue intéressantes sur l'estuaire du Jaudy qu'il conviendra de préserver via des trouées offrant des cônes de visibilité vers le Nord, Nord-Est. La préservation et le renforcement du maillage bocager permettra d'insérer en partie le stationnement de ces véhicules dans le grand paysage.
- **Gestion des eaux pluviales :** une gestion « alternative » des eaux pluviales sera recherchée, notamment par le fait d'aménagements interdisant l'imperméabilisation des sols (aires de stationnement non bitumées). Les circulations internes ne seront pas imperméabilisées.
- **La possibilité d'une extension mesurée des sanitaires existants :** Les sanitaires existants mesurent environ 17 m² et pourront bénéficier d'une extension limitée. Un espace très réduit permet d'envisager une extension de ces derniers. Pour mémoire, il ne s'agit pas de permettre la réalisation d'un espace technique (de vidange des eaux usées par exemple) pour les camping-cars.
- **Un espace de rencontre convivial au centre du projet d'accueil d'environ 100 m²** Afin d'éviter un usage unique du site, un espace commun sera également réalisé.
- **Un accès unique** par le Sud-Ouest et desserte Nord /Sud pour retour vers accès unique. Une réflexion sur le plan de circulation et élargissement des voies sera engagée en vue de la réalisation du projet

