

Élaboration du
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Abrogation des
CARTES COMMUNALES
de Saint-Bihy et de Saint-Gildas

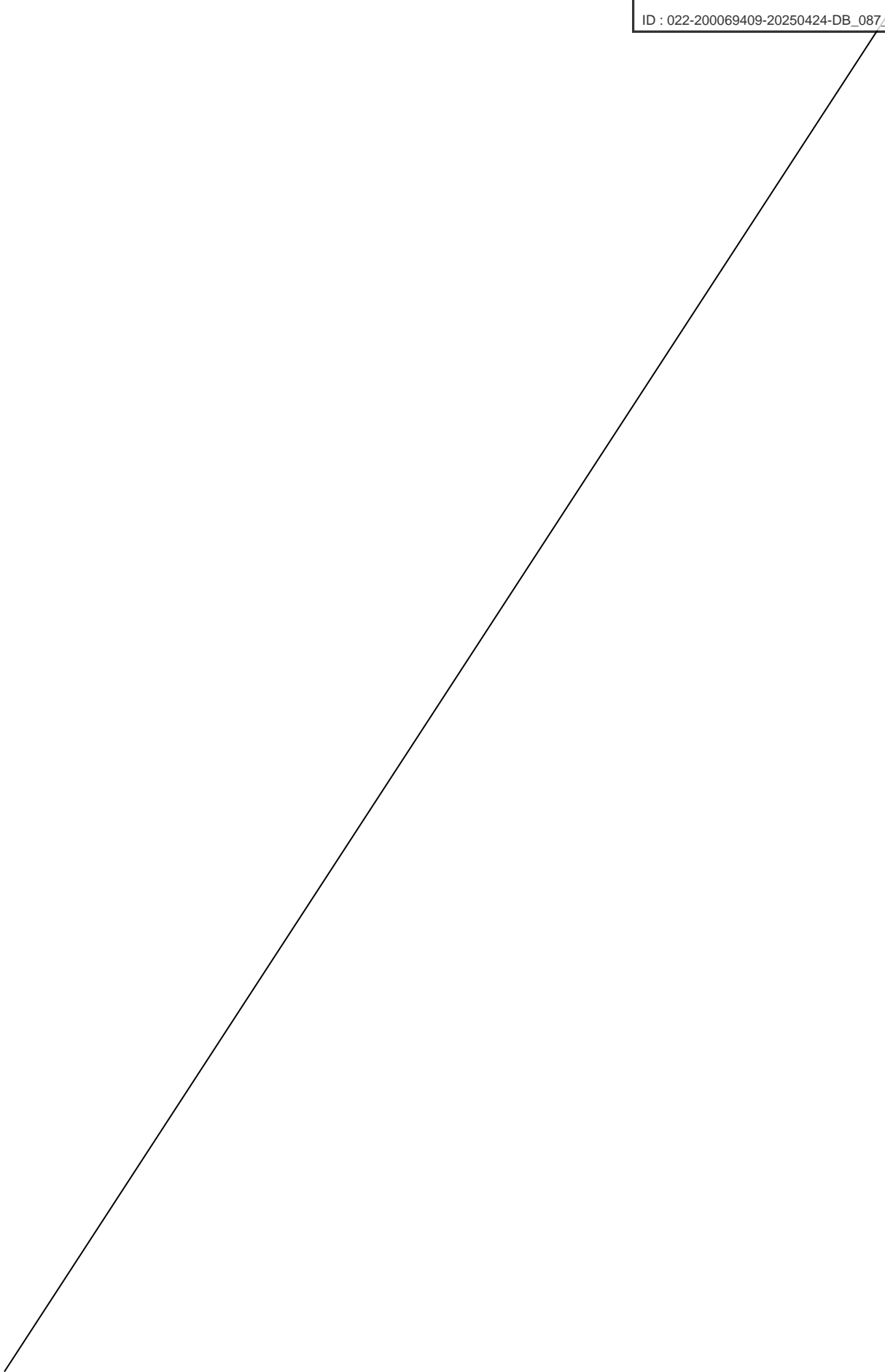
Etude des
PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS DES ABORDS (PDA)
Sur 9 communes



ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Rapport d'enquête

Arrêté communautaire : AG-028-2024 du 12 juillet 2024
Période d'enquête : 12 septembre au 30 octobre 2024
Référence TA : E24000065/35
Commission d'enquête : Jean-Charles Bougerie
Sylvie Couloigner
Jean-Pierre Sparfel
Marie-Isabelle Pérais
Gwénael Fauchille



SOMMAIRE DU RAPPORT

Envoyé en préfecture le 30/04/2025
Reçu en préfecture le 30/04/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250424-DB_087_2025-DE

Index des acronymes

Titre A - PROJET SOUMIS A ENQUÊTE

A1 : Introduction	6
A2 : Dossier d'enquête publique (composition du dossier, synthèse du projet)	7
A3 : Concertation.	11
A4 : Avis (MRAe, CDPENAF, PPA, PPC)	11

Titre B - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Titre C - OBSERVATIONS DU PUBLIC

C1 Participation du public	13
C2 Références des observations	15
C3 Synthèse thématique du projet, présentation et analyse des observations	45

OBJET CA - ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

0 - Observations générales et contexte

1 - Rapport de présentation :

1.1 - Diagnostic territorial	46
1.2 - Justification des choix (pour mémoire)	51
1.3 - Evaluation environnementale	51
1.4 - Articulation avec les documents de rang supérieur	55
1.5 - Indicateurs de suivi et d'évaluation du PLUi	57

2 - Projet d'aménagement et de développement durable

2.1 - Équilibre des dynamiques territoriales à l'échelle de l'agglomération et de chaque commune	58
2.2 - Une nouvelle stratégie de développement	58
2.3 - Les défis climatiques et la capacité d'adaptation du territoire	60
2.4 - L'atténuation des déséquilibres sociaux et la réponse adaptée aux besoins des populations	60
2.5 - Le rayonnement régional de l'agglomération	60

3 - Règlement

3.1 - Règlement graphique (identifications et périmètres des plans de zonage et thématiques)	63
3.1.0 – Dispositions graphiques générales	63
3.1.1 - Cœur d'agglomération	
Saint-Brieuc (23)	67
Langueux (06)	73
Plérin (15)	78
Ploufragan (17)	88
Trégueux (29)	93
3.1.2 - Pôles de bassin de vie	
Quintin (20)	98
Plœuc-l'Hermitage (16)	100
3.1.3 - Pôles relais et intermédiaires	
Binic-Etables-sur-mer (01)	105
Hillion (02)	114
Plaintel (13)	120
Plédran (14)	123
Pordic (19)	128
Saint-Quay-Portrieux ((28)	134
Trémuson (30)	141
Yffiniac (32)	144
3.1.4 - Pôles de vie locale	

La Harmoye (03)	156
La Meaugon (04)	158
Lanfains (05)	162
Lantic (07)	164
Le Bodéo (08)	166
Le Foeil (09)	167
Le Leslay (10)	169
Le Vieux Bourg (11)	171
Plaine Haute (12)	175
Plourhan (18)	177
Saint-Bihy (21)	181
Saint-Brandan (22)	183
Saint-Carreuc (24)	186
Saint-Donan (25)	187
Saint-Gildas (26)	189
Saint-Julien (27)	193
Tréveneuc (31)	193
3.2 - Règlement écrit	193
3.2.0 - Dispositions générales applicables à toutes les zones	193
3.2.1 - Dispositions applicables aux zones U	197
3.2.2 - Dispositions applicables aux zones 1AU	200
3.2.2 - Dispositions applicables aux zones 2AU	202
3.2.2 - Dispositions applicables aux zones A	204
3.2.2 - Dispositions applicables aux zones N	208
4 – Autres observations relatives au PLUi	
4.1 - Observations sur le dossier d'enquête	212
4.2 - Autres observations	212

OBJET CB - ABROGATION DES CARTES COMMUNALES de SAINT-BIHY et de SAINT-GILDAS

5 - CARTE COMMUNALE DE SAINT-BIHY	213
6 - CARTE COMMUNALE DE SAINT-GILDAS	213

OBJET CC - CRÉATION de PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS DES ABORDS

7 - Notices PDA	
7.0 - Notice de présentation des PDA	215
7.1 - Langueux.(PDA-01 à PDA-02).	216
7.2 - Lantic (PDA-03)	217
7.3 - Plédran (PDA-04 à PDA-07)	218
7.4 - Plérin (PDA-08)	220
7.5 - Quintin (PDA-09)	220
7.6 - Saint-Quay-Portrieux (et Binic-Etables) (PDA-10)	222
7.7 - Binic-Etables-sur-Mer (PDA11)	223
7.8 - Saint-Brieuc (PDA.12 à PDA.17)	223
8 - Autres observations sur les périmètres délimités des abords	
8.1 – Autres observations relatives aux PDA	226
9 - Autres observations générales	
9.1 - Observations sur la procédure d'enquête	227

INDEX DES ACRONYMES

Ae	Autorité environnementale
AEP	Alimentation en Eau Potable
ANC	Assainissement Non Collectif
ARS	Agence Régionale de la Santé
BRGM	Bureau de Recherches Géologiques et Minières
CE	Code de l'environnement
CD22	Conseil Départemental des Côtes d'Armor
CDPENAF	Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
CDNPS	Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites
CMA	Chambre des Métiers et de l'Artisanat
CU	Code de l'Urbanisme
DCE	Directive Cadre Eau
DDRM	Dossier Départemental sur les Risques Majeurs
DDTM	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DOO	Documents d'Orientations et d'Objectifs (SCoT)
DRAC	Direction Régionale des Affaires Culturelles
DREAL	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
EBC	Espace Boisé Classé
ENS	Espace Naturel Sensible
ERC	Eviter, Réduire, Compenser
ERP	Etablissement Recevant du Public
GES	Gaz à Effet de Serre
ICPE	Installation Classée pour la Protection de l'Environnement
IGN	Institut Géographique National
INPN	Inventaire National du Patrimoine Naturel
MER	Mémoire En Réponse
MH	Monument Historique
MO	Maîtrise d'Ouvrage
MRAe	Mission Régionale d'Autorité environnementale
OAP	Orientations d'Aménagement et de Programmation
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PBIL	Patrimoine Bâti d'Intérêt Local
PDA	Périmètre Délimité des Abords (MH)
PC	Permis de Construire
PDU	Plan de Déplacements Urbains
PLUi	Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PMR	Personnes à Mobilité Réduite
PPRI	Plan de Prévention des Risques d'Inondation
PREF22	Préfecture des côtes d'Armor
RD	Route Départementale
RDC	Rez-De-Chaussée
RG	Règlement Graphique
RE	Règlement Écrit
RP	Rapport de Présentation
RU	Renouvellement Urbain
SAGE	Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale
SDAGE	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SDIS	Service Départemental d'Incendie et de Secours
SDU	Secteur Déjà Urbanisé
SIC	Site d'Intérêt Communautaire (Natura 2000)
SRADDET	Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires
STECAL	Secteur de Taille et de Capacité Limitée
STEP	Station d'épuration
TA	Tribunal Administratif
TC	Transports en Commun
ZH	Zone Humide
ZICO	Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux
ZNIEFF	Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique
ZPS	Zone de Protection Spéciale (Natura 2000, Directive Oiseaux)
ZAER	Zone d'accélération de la production d'énergie renouvelable
ZSC	Zone Spéciale de Conservation (Natura 2000, Directive Habitat-Faune-Flore)

TITRE A - PROJET SOUMIS A ENQUETE**A1 – INTRODUCTION****A11 - Localisation du projet**

L'établissement public de coopération intercommunale « Saint-Brieuc Armor Agglomération » a été créé le 1^{er} janvier 2017 par la fusion de quatre intercommunalités (Centre Armor Puissance 4 - Communauté de commune du Sud Goëlo - Quintin communauté et Saint-Brieuc Agglomération) et étendue à Saint-Carreuc (issue de la Communauté de commune de Moncontour).

Située en bordure de la Manche sur une longueur de 50 km de côte, au centre du département des Côtes d'Armor, la collectivité accueille 150 000 habitants répartis sur 32 communes et 601 km². Elle constitue le principal pôle urbain des Côtes d'Armor.

Elle se situe entre Rennes (100 km) et Brest (140 km), elle est à 450 km de Paris.

Elle est desservie par la RN 12 (2x2 voies) entre Rennes et Brest et par la ligne SNCF (réseau TGV) qui relie Paris à Brest.

A12 - Objet de l'enquête

Saint-Brieuc Armor Agglomération est compétente de plein droit en matière de « Plan local d'urbanisme » (document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale) depuis le 27 mars 2017, échéance fixée par la loi ALUR (loi du 24 mars 2014).

L'agglomération a prescrit le 31 mai 2018, l'élaboration de son plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) à l'échelle des 32 communes, et défini les modalités de la concertation. Celui-ci se substituant aux éventuels documents d'urbanisme dont disposent ces communes.

Après avoir procédé aux études, l'agglomération en collaboration avec les communes membres, a débattu le 28 novembre 2019 des orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Celui-ci a fait l'objet d'un second débat le 29 juin 2023.

Le conseil d'agglomération a procédé à la clôture de la concertation et en a tiré le bilan le 29 février 2024.

Il a procédé à l'arrêt de projet le même jour soit le 29 février 2024 puis une seconde fois le 27 juin 2024 avant d'engager la consultation du public.

Préalablement à l'approbation du PLUi, il sera nécessaire que Monsieur le Préfet du département des Côtes d'Armor, procède à l'abrogation des cartes communales de Saint-Bihy et Saint-Gildas.

La collectivité a souhaité en concertation avec les services de l'Etat (DRAC/UDAP) que soit engagée simultanément une procédure visant à délimiter les abords de certains monuments classés ou inscrits en qualité de « Monuments Historiques ».

C'est à ce stade de la procédure qu'intervient la présente enquête publique unique.

A13 - Organisateur de l'enquête

L'approbation du PLUi étant de la compétence de la communauté d'agglomération, il a été convenu avec les services de l'Etat que celle-ci serait l'organisatrice de l'enquête publique unique.

A14 - Maîtrise d'ouvrage

La communauté d'agglomération assure la maîtrise d'ouvrage du PLUi. Elle assiste l'Union départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) dans sa mission de maître d'ouvrage des PDA.

A15 - Maîtrise d'œuvre

L'agence d'urbanisme CITADIA (Angers) a été chargée de la réalisation des études. Elle a été assistée par des bureaux d'études complémentaires pour certains inventaires et études spécialisées.



A2 : DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE**A21 - Composition du dossier d'enquête publique** (versions papier et dématérialisée)

Le dossier soumis à enquête publique est constitué d'un dossier administratif, du dossier des 3 objets et des avis.

Pièce 0**DOSSIER ADMINISTRATIF (commun aux 3 objets)**

- 0.1 Sommaire général du dossier d'enquête
- 0.2 Arrêté communautaire AG-028-2024 prescrivant l'enquête publique
- 0.3 Parutions presse (avis 1 et 2 publiés dans deux journaux d'annonces légales (O-France, Le Télégramme))
- 0.4 Délibération procédant à un deuxième arrêt de projet
- 0.5 Bordereau des pièces ajoutées pendant l'enquête.
- 0.6 Vademecum : l'enquête publique

Pièce 1**OBJET A / Elaboration du PLUi de Saint-Brieuc Armor Agglomération****Documents administratifs (PLUi)**

- | | | |
|---|--|----------------|
| A | Notice explicative (document relié imprimé recto verso) | (9 pages A4) |
| B | Délibérations SBAA (prescription, concertation, débat PADD, bilan, arrêts de projet) | (199 pages A4) |
| C | Copie des avis d'enquête publiés dans la presse | (4 pages). |

1 - RAPPORT DE PRESENTATION

- | | | |
|-----|--|----------------------------|
| 1.0 | - Résumé non technique (pour mémoire) | (livret 0 : 32 pages, A4). |
| 1.1 | - Diagnostic territorial et Etat initial de l'environnement | (livret 1 : 166 pages A4). |
| 1.2 | - Justification des choix (pour mémoire) | (livret 2 : 242 pages A4). |
| 1.3 | - Evaluation environnementale | (livret 3 : 215 pages A4). |
| 1.4 | - Articulation avec les documents de rang supérieur | (livret 4 : 99 pages A4). |
| 1.5 | - Indicateurs de suivi et d'évaluation du PLUi | (livret 5 : 11 pages A4). |
| 1.6 | - Annexes du rapport de présentation (cf. autres thèmes ci-après). | |
| | - Atlas STECAL | (144 pages A4) |
| | - Atlas des zones AU Enjeux environnementaux | (200 pages A3) |
| | - Diagnostic agricole | (85 pages A4) |
| | - Diagnostic Volet Patrimoine Naturel | (112 pages A4) |
| | - Référentiel foncier | (81 pages A3) |

- | | |
|--|---------------|
| 2 - PROJET D'AMENAGEMENT et de DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD) | (34 pages A4) |
|--|---------------|

Pièce 2**3 - REGLEMENT**

3.1a - Règlement graphique : 46 Plans de Zonage (1/5000^{ème} : format A0 : 84x119), 268 planches thématiques (A3) : Binic-Etables-sur-mer – Hillion – La Harmoye – La Meaugon – Lanfains – Langueux – Lantic – Le Bodéo – Le Foeil – Le Leslay – Le Vieux-Bourg – Plaine-Haute – Plaintel – Plédran – Plérin – Plœuc-L'Hermitage.

Pièce 3**3 - REGLEMENT**

3.1b - Règlement graphique : 34 Plans de Zonage (1/5000^{ème} format A0 : 84x119), 280 planches thématiques (A3) : Ploufragan – Plourhan – Pordic – Quintin – Saint-Bihy – Saint-Brandan – Saint-Brieuc – Saint-Carreuc – Saint-Donan – Saint-Gildas – Saint-Julien – Saint-Quay-Portrieux – Tréguieux – Trémuson – Tréveneuc – Yffiniac.

Pièce 4**3 - REGLEMENT**3.2 – Règlement écrit

- Dispositions générales : Document de 54 pages reliées par une spirale.

- Ensemble des zones : Document de 142 pages reliées par une spirale.
Zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles, zones naturelles

3.3 – Annexes du règlement écrit

Fiches changement de destination : 32 reliures comprenant 1970 pages au format A4, portrait (possibilités de changement de destination)

Annexes : Document de 56 pages reliées au format A4)

- Liste des essences végétales locales préconisées
- Liste des espèces envahissantes avérées à ne pas planter
- Nuancier de façades de Saint-Quay-Portrieux
- Règlement de voirie de Saint-Brieuc
- Guide gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP)

Liste des emplacements réservés (document de 7 pages reliées au format A4)

Pièce 5

4 - ANNEXES

4.1a - Servitudes d'utilité publique : Plans par commune des servitudes d'utilité publique
32 communes : 80 plans de servitudes (1/5000^{ème} : format A0 : 84 cm x 119 cm),

Pièce 6

4 - ANNEXES

4.1b - Servitudes d'utilité publique : 113 actes de servitudes d'utilité publique.

- Liste des servitudes.
 - AC1 Monuments historiques inscrits et classés (immeubles et abords) (39 actes).
 - AC2 Monuments naturels et sites (12 actes).
 - AC3 Réserves naturelles, et périmètres de protection autour des réserves naturelles (1 acte).
 - AC4 Sites patrimoniaux remarquables (SPR) (ZPPAUP, AVAP) (2 actes : SPR).
 - EL8 Champs de vue et de visibilité pour les établissements de signalisation maritime (1 acte).
 - EL9 Passage le long du littoral (10 actes pour les 9 communes loi Littoral : Binic-Etables 2).
 - I3 Canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques (14 actes).
 - I4 Ouvrages de transport d'électricité (28 actes).
 - INT1 Voisinage des cimetières (1 acte : Trégueux).
 - PM1 Plan de prévention risques naturels prévisibles (PPRNP), risques miniers (PPRM) (2 actes).
 - PM2 Installations classées (protection de l'environnement, sites pollués, stockage déchets (1 acte).
 - PM3 Plan de prévention des risques technologiques (1 acte).
 - T5 Servitude aéronautique de dégagement (civile) (1 acte).

4.2 - Droit de préemption urbain : Droits de préemption urbain.
Document relié de 80 planches au format A3 (32 communes).

Pièce 7

4 – ANNEXES

4.3a - Annexes sanitaires : Documents divers relatifs à l'eau potable et aux réseaux d'assainissement.
8 communes : Hillion, Lanfains, Langueux, Le Foëil, Plaine Haute, Plaintel, Plédran, Plérin.

Pièce 8

4 - ANNEXES

4.3b – Annexes sanitaires : Documents divers relatifs à l'eau potable et aux réseaux d'assainissement.
8 communes : Plœuc-L'Hermitage, Ploufragan, Pordic, St-Brieuc, St-Carreuc, Trégueux, Tréveneuc, Yffiniac.

Pièce 9

4 - ANNEXES

4.4 - Plans des informations : 80 plans des informations (1/5000^{ème} : format A0 : 84 cm x 119 cm),

Espaces Proches du Rivage (EPR), Périmètres de Projet Urbain Partiel (PUP), Zones de présomption de prescriptions archéologiques, Zones d'aménagement concerté (ZAC), Plans d'exposition au bruit des aérodromes, Périmètres de voisinage d'infrastructure de transport terrestre, Marges de recul en bordure des voies classées à grande circulation, Marges de recul en bordure des voies départementales.

Pièce 10

4 - ANNEXES

- 4.5 - Taxe d'aménagement : 19 délibérations et liste des taux pour les 32 communes.
- 4.6 - Règlement de collecte des déchets (Règlement au niveau de l'agglomération : 31 pages).
- 4.7 - ZAC : Beaucemaine, ZAC du Zoopole (Ploufragan), ZAC des Châtelets 1 et 2, (Trégueux-Ploufragan).
- 4.8 - PUP : 5 conventions (Binic-Etables-sur-Mer, Plaine-Haute, Plœuc-l'Hermitage, Saint-Carreuc).
- 4.9 - Infrastructures de transports terrestres (23 communes)
Communes de Binic Etables-sur-Mer, Hillion, La Harmoye, La Meaugon, Lanfains, Languieux, Le Foeil, Plaintel, Plédran, Plérin, Ploufragan, Plœuc-L'Hermitage, Pordic (Tréméloir), Quintin, Saint-Donan, Saint-Bihy, Saint-Brandan, Saint-Briec, Saint-Julien, Saint-Quay-Portrieux, Trémuson, Yffiniac, Trégueux,

Pièce 11

5 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- 5.1. - OAP sectorielles : Binic Etables-sur-Mer, Hillion, La Harmoye, La Meaugon, Lanfains, Languieux, Lantic, Le Bodéo, Le Foeil, Le Vieux Bourg, Plaine-Haute, Plaintel, Plédran, Plérin, Plœuc-L'Hermitage, Ploufragan, Plourhan, Pordic, Quintin, Saint-Bihy, Saint-Brandan, Saint-Briec, Saint-Carreuc, Saint-Donan, Saint-Gildas, Saint-Julien, Saint-Quay-Portrieux, Trégueux, Trémuson, Tréveneuc, Yffiniac.
- 5.1. - OAP thématiques : Centralités et commerce - Trame Verte et Bleue - Densification

Pièce 12

OBJET B / Abrogation des cartes communales de

- 1 - Notice
- 2 - Délibérations de Saint-Bihy et Saint-Gildas

Pièce 13

OBJET C / Délimitation des abords des Monuments Historiques

- 1 - Note de présentation générale.
- 2 - Notices des 16 PDA regroupant 34 Monuments Historiques situés sur 8 communes (PDA n°1 = PDA n°16).
- 3 - Délibérations des 8 communes accueillant des PDA.
- 4 - Avis de l'UDAP (ABF) des Côtes d'Armor du 31 mai 2024.

Pièce 14

Avis MRAe, CDPENAF, CDNPS, PPA et PPC
Avis des 32 Communes membres de SBAA

Registre d'enquête publique papier

Les 12 registres d'enquête papier sont des fascicules (146 pages numérotées) imprimés par SBAA.

Registre d'enquête publique dématérialisé

La mise en œuvre du registre d'enquête dématérialisé a été réalisée par « Publilégal ».
La boîte mail dédiée a également été mise en œuvre par Publilégal avec import des courriels sur le registre.



A22 - Synthèse du projet

Scénario démographique retenu

La dynamique démographique dont a bénéficié le territoire s'étant ralentie depuis 2010, la question centrale a été de définir une trajectoire de croissance à retenir pour le PLUi afin de rééquilibrer la dynamique tendancielle avec davantage de jeunes dans la population globale.

L'agglomération a retenu un scénario démographique de +0,38% par an en moyenne sur la durée du PLUi en compatibilité avec les objectifs fixés par le SCoT dans le cadre de la révision en cours (ceux-ci étant de +0,5% par an à l'échelle du SCoT et de +0,38% pour SBAA).

Ainsi SBAA prévoit une population de 160 000 habitants à l'horizon 2034 (durée du PLUi 2021-2034).

Traduction en logements et consommation foncière dédiée à l'habitat :

Le besoin pour assurer le point mort, le desserrement des ménages et l'accueil de cette nouvelle population est estimé à 10 400 logements sur la durée du PLUi soit en moyenne 800 logements par an.

Enveloppe foncière nécessaire à l'habitat, à l'économie et aux équipements et infrastructures

En accord avec le PADD de diviser par deux la consommation d'espace foncier sur la période 2021-2031 puis en redivisant à nouveau la consommation d'espace par deux sur les trois dernières années du PLUi (2031-3034) l'agglomération estime pour tenir ces objectifs que l'enveloppe maximale ne devra pas dépasser 312 ha entre 2021 et 2034 dont 150 ha pour l'habitat, 86 ha pour l'économie et 76 ha pour les équipements et les infrastructures.

Capacités de densification :

L'étude a permis d'identifier une superficie brute de 250 ha. Ce potentiel de densification permet de tenir l'objectif de réaliser la moitié de la production de logements au sein des espaces déjà urbanisés.

Tous les espaces densifiables sont repérés au règlement graphique certains disposant en zone U, d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP sectorielle de renouvellement urbain), les autres également en zone U, disposent d'un OAP thématique « Densification » afin de maîtriser la densité et la desserte de ces secteurs (57 ha).

Evaluation environnementale :

Le maître d'ouvrage estime dans sa conclusion que les enjeux liés au paysage et au patrimoine sont pris en compte par les dispositifs réglementaires et les orientations d'aménagement du PLUi.

Toutefois, certains sites (zones AU, STECAL, zones A et N dédiées, emplacements réservés) présentant des enjeux environnementaux, l'étude présente les dispositions réglementaires permettant de réduire leurs incidences sur les sites Natura 2000 (ZSC et ZPS).

Prescriptions graphiques et écrites du PLUi.

Lors de nos analyses thématiques des observations présentées par le public nous présentons une synthèse complémentaire des dispositions mises en œuvre.



A3 : CONCERTATION

Synthèse du bilan de la concertation

<p><u>Concertation prévue</u> par la délibération du 31 mai 2018 en Conseil d'Agglomération</p>	<p><u>Objectifs</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Donner l'information sur le projet de PLUi ; • Sensibiliser la population et les usagers aux enjeux du territoire • Alimenter la réflexion en conservant les observations et propositions formulées • Favoriser l'appropriation par l'ensemble des acteurs, partager le diagnostic • Mobiliser autant que possible tous les habitants, les associations
<p><u>Concertation réalisée</u></p>	<p><u>Actions de communication et d'information</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Page spécifique sur le site internet de SBAA - Exposition de panneaux retraçant la démarche d'élaboration du PLUi (4 sites) - Brochures d'information à deux étapes clés : PADD et phase réglementaire - Articles dans la presse locale, les bulletins communaux et le magazine communautaire - Dossier de synthèse mis à disposition au format papier au siège de SBAA, complété au fur et à mesure des grandes étapes du projet - Affiches dans la presse locale, sur le site internet et les réseaux sociaux de SBAA, dans les mairies, transports et autres lieux publics. <p><u>Actions de concertation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 4 réunions publiques en novembre 2019 à Lantic, Trégueux, Plédran et Quintin (PADD) - 5 réunions publiques en octobre 2023 à Quintin, Plaintel, Binic, Plérin et Languieux (traduction réglementaire) - 2 réunions publiques organisées par la Ville de Saint-Brieuc en juin 2023 - Atelier participatif : format « Ciné-débat » le 4/07/2019 - Atelier participatif : format « Forum » le 3/10/2019 - Stands à la Foire Exposition de septembre 2021 et au Salon de l'habitat de mars 2023 - 5 permanences d'élus en novembre 2023 - Registres courriers et mails : 639 observations recueillies, dont 498 sur la constructibilité
<p><u>Bilan</u> par la délibération du 29 février 2024 en Conseil d'Agglomération</p>	<p><u>Préoccupations majeures</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dynamisation des centres-villes et centres-bourgs, rôle de la ville-centre - Impacts du ZAN sur la densification, la constructibilité - Répartition des secteurs ouverts à l'urbanisation - Difficultés du monde agricole face à l'urbanisation - Résidences secondaires, diversification du parc de logements - Préservation du patrimoine naturel, notamment sur le littoral, et de la ressource en eau - Mobilité : alternatives à la voiture, rocade sud, réhabilitation des voies ferrées - Absence de création de ZA ; futur des friches <p><u>Conclusions du MO</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les moyens de concertation et d'information ont permis d'atteindre les objectifs - L'implication des citoyens a permis de recueillir de nombreuses remarques et demandes - Celles-ci ont été prises en compte lorsqu'elles étaient en cohérence avec les orientations du PADD et qu'elles ne remettaient pas en cause un projet d'intérêt général



A4 : AVIS : cf. annexe B de ce rapport d'enquête.

TITRE B : ORGANISATION et DEROULEMENT DE L'ENQUETE**Art.1 - Décision, objet et calendrier**

Enquête publique ouverte par arrêté n°AG-028-2024 du 12 juillet 2024 (Président de SBAA), du 12 septembre 2024 à 9h00 au 30 octobre 2024 à 17h00 (soit durant 49 jours). L'article 1 précise l'étendue du territoire couvert par le projet de PLUi : 32 communes, abrogation de cartes communales : 2 communes, PDA : 8 communes.

Art. 2, 3 et 4 : Objet de l'enquête, nomination de la commission d'enquête, composition du dossier (pour mémoire).

Art. 5 : Consultation du dossier et recueil des observations : Selon les dispositions prévues dans l'arrêté :

Consultation du dossier d'enquête

Version numérique : Site dématérialisé <https://www.registre-numerique.fr/plui-sbaa> (prestataire Publilégal).

Ce site était accessible depuis tout poste informatique et plus précisément à partir d'un lien informatique depuis le site Internet de Saint-Brieuc Armor agglomération, à partir de postes informatiques mis à disposition du public dans les 12 lieux d'enquête et dans certaines communes non lieux d'enquête selon les dispositions mises en œuvre par les maires des communes concernées.

Version papier : Dans les mairies lieux d'enquête (jours et heures habituels d'ouverture au public).

33 permanences ont été tenues dans les 12 lieux d'enquête (2 à 3 commissaires enquêteurs par permanence), selon les jours et dates prescrites dans l'arrêté de M. le président de SBAA :

Siège de Saint Brieux Armor Agglomération :	4 permanences (PLUi)
Siège de SBAA :	1 permanence téléphonique
Siège de SBAA :	1 permanence (auditions propriétaires de MH)
Mairie de Hillion :	2 permanences
Mairie de Languoux	3 permanences
Mairie de Plaintel	2 permanences
Mairie de Plédran	2 permanences
Mairie de Plérin	3 permanences
Mairie de Plœuc-l'Hermitage	2 permanences
Mairie de Ploufragan	2 permanences
Mairie de Pordic	3 permanences
Mairie de Quintin	2 permanences
Mairie de Quintin	1 permanence (auditions propriétaires de MH)
Mairie de Saint-Quay-Portrieux	3 permanences
Mairie de Trégueux	2 permanences

Celles-ci se sont déroulées selon les horaires prévus (3 h 00) à l'exception de quelques-unes (affluence du public)

Recueil des observations :

En version numérisée sur le site dématérialisé (<https://www.registre-numerique.fr/plui-sbaa>) ou par message électronique (plui-sbaa@mail.registre-numerique.fr).

En version papier selon les dispositions de l'arrêté (registres papier et courriers adressés au président de la CE).

Art.6 : Autorité responsable du projet (3 objets) SBAA (concertation avec UDAP) (pour mémoire)

Art.7 : Clôture de l'enquête : Elle a eu lieu comme prévu, le 30 octobre 2024 à 17h00. Le PV de synthèse des observations a été présenté au maître d'ouvrage le 13 novembre 2024. Le mémoire en réponse nous a été partiellement fourni le 26 novembre 2024. La seconde partie nous a été adressée le 3 décembre 2024 (envois par courriel).

Art.8 : Rapport et conclusions de l'enquête : Compte tenu du report de délai demandé au 24 janvier 2025 mais accordé au 10 janvier 2025, nous avons pu remettre ce rapport et les avis le 17 janvier 2025.

Art.10 : Information du public - Publicité de l'enquête : Dispositions conformes à l'arrêté (attestation de SBAA).

Affichage sur site : (cf. liste des affichages en annexe de ce rapport d'enquête)

Presse écrite : Ouest-France (22) 17 août 2024 et 14 septembre 2024
Le Télégramme (22) 16 août 2024 et 14 septembre 2024

Autres articles de presse : De nombreux autres articles de presse et de publications locales tant au niveau de l'agglomération que des communes membres, ont été publiés durant toute la période d'enquête (cf. annexes)

Mise en ligne de l'avis et du dossier d'enquête

- Site : Registre dématérialisé : <https://www.registre-numerique.fr/plui-sbaa>
- Site : Communauté d'agglomération : <https://www.saintbrieuc-armor-agglo.bzh> (lien vers site ci-dessus).

TITRE C : OBSERVATIONS du PUBLIC**C1 - Participation du public****Participation du public lors de la phase de concertation**

Nous avons évoqué la concertation mise en œuvre par la communauté d'agglomération avant l'arrêt de projet au chapitre A3 de ce rapport d'enquête, ceci à partir du bilan présenté par la collectivité.

Consultation du dossier papier au siège de l'enquête

Les dossiers d'enquête papier ont été consultés à de nombreuses reprises sur les différents lieux d'enquête tant hors des permanences de la commission d'enquête que durant celles-ci.

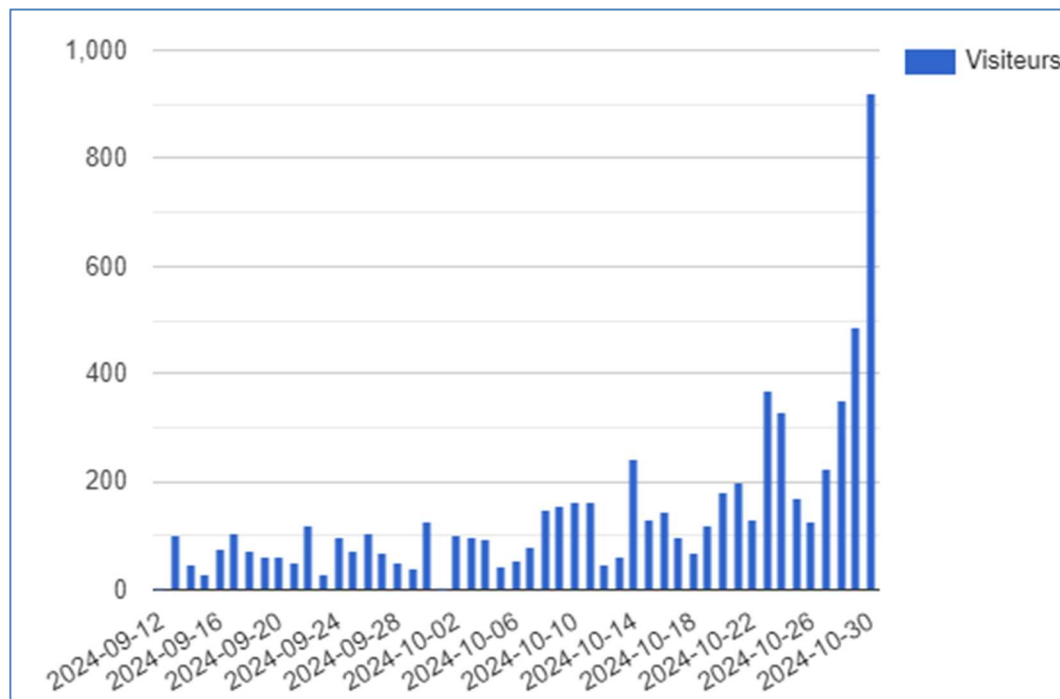
Consultation du site dématérialisé

Le public a consulté le site dématérialisé de la manière suivante :

1664 visiteurs différents ont accédé au registre 3158 fois, il y a eu 9664 visualisations de documents dont 7525 ont été téléchargés. Ce sont les documents graphiques qui ont le plus été téléchargés.

La justification des choix (Livret 2 du rapport de présentation) n'a été téléchargée que 13 fois sur 25 visualisations.

Nombre de visiteurs par jour du registre dématérialisé

**Bilan des permanences**

33 permanences ont été tenues dont 2 dédiées à l'audition des propriétaires des MH (sur et sans rendez-vous) et une à la réception téléphonique des observations.

Au total 976 personnes ont été reçues au cours de 779 entretiens, soit 23,6 entretiens par permanence.

12 visites émanent des communes,

50 visites étaient motivées par une vérification

258 visites n'ont pas été suivies de déposition par l'intervenant

A ces chiffres il faut ajouter concernant les PDA

3 appels lors de la permanence téléphonique

7 visites et 9 visiteurs propriétaires de MH situés au sein des PDA

Durant les 33 permanences (x 3h00 x 2,5 CE par permanence) les commissaires enquêteurs ont assuré 247h30 d'audition du public auxquelles il faut ajouter environ 6h30 de dépassement, soit 254 heures au total.

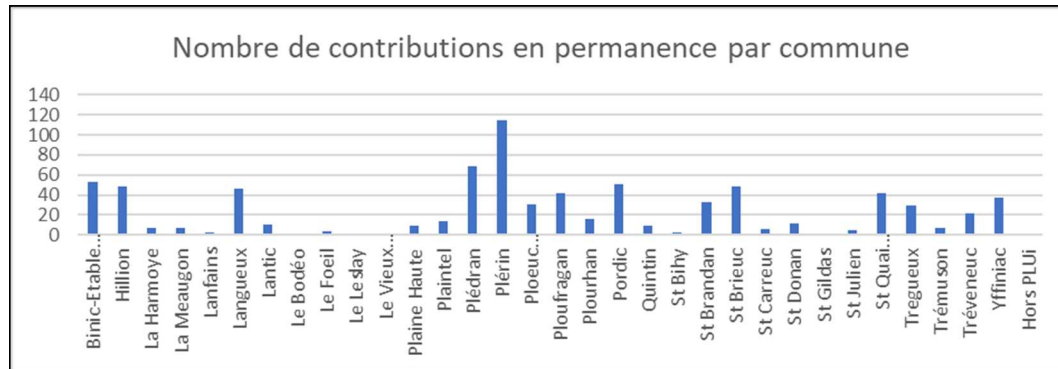
Les permanences se sont déroulées en général dans des salles suffisamment spacieuses (souvent dans la salle du conseil).

Lors de chaque demi-journée de permanence (3h00) le public pouvait être reçu d'enquête différents par un des 5 commissaires enquêteurs. La présence au minimum de deux commissaires enquêteurs par permanence a permis de limiter les files d'attente. Cependant certaines se sont prolongées au-delà de la durée initialement prévue. La présence d'une personne de SBAA à chaque permanence a permis de réguler les files d'attente.

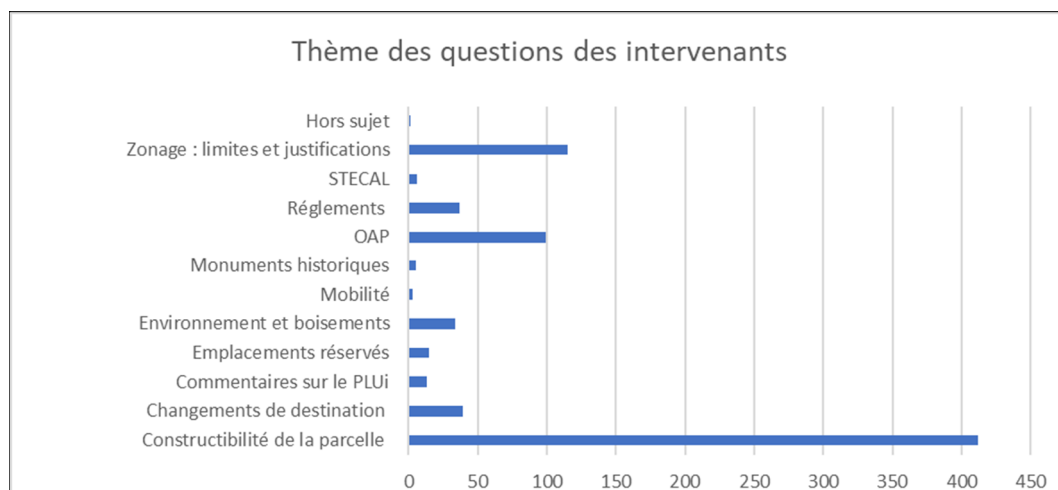
Au cours de ces permanences nous avons rencontré des élus, des collectifs d'habitants mais peu d'associations. Toutes les personnes qui le souhaitaient ont été reçues.

Origine des visites en permanence relatives au PLUi

Seulement 3 communes (sur 32) n'ont pas été l'objet de visite (Le Leslay, Le Vieux-Bourg et Saint-Gildas). Les communes littorales sont celles qui ont été l'objet du plus de visites



Motivation des intervenants : Thèmes des questions



La majorité des questions des intervenants porte sur la constructibilité de leur terrain : 53%

Bilan des permanences destinées aux rendez-vous et visites des propriétaires de Monuments Historiques

Le président de la commission d'enquête, en concertation avec le maître d'ouvrage, a invité par courrier chaque propriétaire de monument historique situé dans l'emprise d'un périmètre délimité des abords instauré dans le cadre de la présente enquête publique unique, à prendre rendez-vous à l'occasion de l'une des permanences dédiées aux PDA prévues le vendredi 4 octobre de 9h à 12h à Quintin ou le mercredi 9 octobre de 14h à 17 h dans les locaux de Saint-Brieuc Armor Agglomération.

Compte-rendu des visites

- Vendredi 4 octobre 2024: 1 RDV, 4 visites, 5 visiteurs
- Mercredi 9 octobre 2024: 2 RDV, 1 RDV manqué et 3 visites, 4 visiteurs
- Une propriétaire, à qui ces dates ne convenaient pas, a été contactée par téléphone lors de la permanence téléphonique

Visites de la commission sur site

Lors de nos visites sur site nous avons rencontré quelques personnes sans que nous ayons eu besoin préalablement de prendre rendez-vous.

Observations déposées : Cf. C2 ci-dessous

C2 - Références des observations

Envoyé en préfecture le 30/04/2025

Reçu en préfecture le 30/04/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250424-DB_087_2025-DE

CONTRIBUTEURS	THEMES ABORDES
---------------	----------------

REGISTRE PAPIER : RP1 de Saint-Brieuc Armor Agglomération			
RP1	01	BRIENS Michel et Françoise	3.1.1 - Saint-Brieuc (PJ 32p.) (comprend les PJ du RD-89)
RP1	02	CAMARD Michel	3.1.3 - Plédran (PJ 5p.)
RP1	03	LE PROVOST Jean-Michel	3.1.1 - Saint-Brieuc (PJ 1p.)
RP1	04	THOMAS Frédéric	3.1.3 - Trémuson (doublon de RD-48)
RP1	05	VEZINE Valérie	3.1.3 - Yffiniac (doublon de RD-25)
RP1	06	MÉHEUT Sylvain	3.1.3 - Yffiniac (doublon de RD-08)
RP1	07	MÉHEUT Albert	3.1.3 - Yffiniac (doublon de RD-15)
RP1	08	ROCHER Marcel M. et Mme	3.1.1 - Saint-Brieuc (PJ 2p.) (cf. RD-660)
RP1	09	COLLET Ph, Gh, MAUJARD Silvy	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer
RP1	10	LESAIN Marie-Paule	3.1.1 - Saint-Brieuc
RP1	11	TEFFO Jean-Yves	3.1.1 - Saint-Brieuc
RP1	12	ANONYME RP1-A01	3.1.1 - Saint-Brieuc (PJ 3p.) 3.1.2 - Règlement écrit zones AI et NI
RP1	13	QUELEN Marcel (Commune)	7.6 - PDA de Saint-Quay-Portrieux
RP1	14	MESSA David (Ecole Horticulture)	7.1 - PDA de Languieux
RP1	15	BERTHO Philippe	7.0 - Infos sur PDA
RP1	16	d'HENNEZEL Hélène	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer (PJ 11p.)
RP1	17	PELLISSIER TANON Jean-Luc	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer
RP1	18	HELARY Mme	3.1.3 - Saint-Brandan (PJ 10p.) (cf. RP10-4)
RP1	19	MEHEUST Joëlle ROUHAUD J.Fr. (LEXCAP Avocat)	3.1.1 - Saint-Brieuc (PJ 2p. + 13p.) (cf. RD-276)
RP1	20	BRAENDLIN Stephan et Sylvie	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer
RP1	21	LISCOËT Sylvie	3.1.1 - Saint-Brieuc (PJ 3p.)
RP1	22	MICHEL Marie-Thérèse	3.1.1 - Saint-Brieuc (PJ 1p.)
RP1	23	HAMON Louis M. et Mme	3.1.1 - Saint-Brieuc
RP1	24	JUGUET Mme	3.1.1 - Saint-Brieuc (PJ 2p.)
RP1	25	GUÉRIN MÉTROPE Mme	3.1.1 - Saint-Brieuc
RP1	26	RAFFLÉ M.T.	3.1.1 - Saint-Brieuc
RP1	27	LE GALL - HERVÉ E.	3.1.1 - Saint-Brieuc (PJ 1p.)
RP1	28	LE GALL - HERVÉ E.	3.1.1 - Saint-Brieuc
RP1	29	NICOL Alain (SCI des Monnins)	3.1.1 - Saint-Brieuc (PJ 14p.)
RP1	30	MACÉ Catherine et Daniel PASTUREAU Gildas, Anne Gaëlle THOMAS Olivier CHAUVEL Caroline	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer (PJ 2p.)
RP1	31	PITON Annick (Consorts Davy)	3.1.3 - Plédran (PJ 2p.)
RP1	32	MACÉ Daniel et Catherine	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer (PJ 1p.) (complète RP1-30)
RP1	33	TONNOIR M. et Mme	3.1.1 - Plérin (PJ 1p.)
RP1	34	JOSSET Jean-Marc (Indiv. Josset)	3.1.1 - Ploufragan (PJ 30p.)
RP1	35	ELIE Paul-Jacques	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux (PJ 1p.)
RP1	36	TURQUAIS Jean-Pierre	3.1.3 - Trémuson (PJ 4p.)
RP1	37	MENGUY Bruce	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer
RP1	38	BAUDET Joël	3.1.3 - Yffiniac (PJ 1p.)
RP1	39	LORANT Jean-Marie	3.1.1 - Saint-Brieuc (PJ 3p.)
RP1	40	BENSA Jean-Claude	3.1.3 - Trémuson (PJ 1p.)

RP1	41	EVEN Joseph	3.1.1 - Saint-Brieuc
RP1	42	ANGER Michel (pour Francine)	3.1.4 - Le Foeil
RP1	43	ANGER Michel	3.1.4 - Le Foeil
RP1	44	ARTHUR-JOSSE Anne Claire	3.1.4 - Plourhan (PJ 2p.) complète RP6-40
RP1	45	ARTHUR-JOSSE Anne Claire	3.1.4 - Plourhan (PJ 2p.) complète RP6-40
RP1	46	VIGNERON-MORICE Marie José VIGNERON Arnaud	3.1.1 - Plérin (PJ 10p.) complète RD-692
RP1	47	CHATELAIN Yves et Caroline	3.1.3 - Saint-Brandan (PJ 4p.)
RP1	48	BEDOUIV Mme	2.4 - PADD Déséquilibres, réponses adaptées (PJ 2p.)
RP1	49	LE BIGOT Yann	3.1.4 - Saint-Donan (PJ: 8p.)
Total	49	Dont 4 doublons	21 pages du registres + 174 pages jointes dédoublonnées

REGISTRE PAPIER : RP2 – Hillion

RP2	01	JEHAN Gwenola	3.1.3 - Yffiniac (PJ 4p.)
RP2	02	LE CORGUILLÉ David	3.1.3 - Hillion (PJ 2p.)
RP2	03	AVRIL & MARION (Avocats) (TARRIERE Nicole - SCI L'Avenir)	3.1.3 - Hillion (PJ 4p.)
RP2	04	LANGLOIS Frédéric	3.1.3 - Hillion (PJ 4p.)
RP2	05	ROSNARHO Éric (Nature d'O)	3.1.3 - Hillion (PJ 8p.)
RP2	06	GAILLARD Michel	3.1.3 - Hillion (PJ 2p.)
RP2	07	BALLAY Maryvonne	3.1.3 – Yffiniac
RP2	08	ANDRIEUX Annick	3.1.3 – Yffiniac
RP2	09	COLLET Dominique, Clos la retenue	3.1.3 - Hillion (PJ 3p.)
RP2	10	HERVIOU Jean-Michel SARL "En Direct du Pêcheur"	3.1.3 - Hillion (PJ 8p.)
RP2	11	DUVAL Françoise et Serge	3.1.3 - Yffiniac (PJ 5p.)
RP2	12	JOSSET M. et Mme (Gaec Fauoët)	3.1.3 - Hillion (PJ 8p.)
RP2	13	JOSSET M. et Mme (Gaec Fauoët)	3.1.3 - Hillion (PJ 8p.)
RP2	14	PERROT Nadine GUÉNO Patrick	3.1.1 – Languieux
RP2	15	AUBIN Pierrette	3.1.3 - Hillion (PJ 5p.)
RP2	16	PERROT Nadine (délib Hillion)	3.1.1 - Languieux
RP2	17	GÉRARD Tommy (Gérant camping)	3.1.4 - Lantic (PJ 2p.)
RP2	18	MANCHON Pascal	3.1.3 - Hillion
RP2	19	PEARSON William ORVEILLON Céline	3.1.3 - Hillion (PJ 1p)
RP2	20	COLLET Pascal (Indivision)	3.1.3 - Hillion (PJ 1p.)
RP2	21	MARSAUDON Dominique	3.1.3 - Hillion
RP2	22	DELANOË Marc	3.1.3 - Hillion (PJ 2p.)
RP2	23	ABBÉ Paul	3.1.3 - Hillion (PJ 6p.)
RP2	24	ILLISIBLE	3.1.3 - Hillion
RP2	25	LAFROGNE Alain	3.1.3 - Hillion
RP2	26	GUENNOU Annie (Commune)	3.1.3 - Hillion (PJ 13p.)
RP2	27	PEPERS Jean-Marie	3.1.3 - Hillion
RP2	28	MASSIN Sylviane	3.1.3 - Hillion
Total	28	Dont 0 doublons	11 pages du registre + 82 pages annexées dédoublonnées

REGISTRE PAPIER : RP3 - Languieux

RP3	01	KICHENIN Joël	3.1.1 - Languieux
RP3	02	MACE Marie-Christine	3.1.1 - Languieux

RP3	03	MACE Marie-Christine (GEFFRAY)	3.1.1 - Langueux (PJ 21 p.)
RP3	04	MACE Marie-Christine (GEFFRAY)	3.1.1 – Langueux
RP3	05	MACE Marie-Christine	3.1.1 – Tréguieux
RP3	06	HANSE Agnès	3.1.1 – Langueux
RP3	07	BRIENS, GICQUEL, LESAGE, MARC, MORIN, LE MARÉCHAL	3.1.1 - Langueux (PJ 12 p.)
RP3	08	LODÉ-MOREL Annie	3.1.1 - Langueux (PJ 5 p.)
RP3	09	BOSCHER Joëlle (SAINTILAN)	3.1.1 - Langueux (PJ 6 p.)
RP3	10	HINAULT Jean-Yves M. et Mme	3.1.1 - Langueux (PJ 4 p.)
RP3	11	MONJARET Jean-Paul, Jean-Luc	3.1.1 - Langueux (PJ 2 p.)
RP3	12	BOULLY Jean-Yves M. et Mme	3.1.1 - Langueux
RP3	13	PÉDRON Daniel	3.1.3 – Plédran (PJ 4p.)
RP3	14	MONJARET Marie	3.1.1 – Langueux
RP3	15	LAMBERT Alain et Claudie	3.1.1 – Langueux
RP3	16	TOQUET Xavier	3.1.3 – Plédran
RP3	17	DOMALAIN M-Thé. - PASCO André MORISOT Alain - BOTREL Philip.	3.1.1 – Langueux
RP3	18	GUINAMANT Marie-France	3.1.1 - Langueux
RP3	19	LE PESSEC Mathieu	3.1.1 – Langueux
RP3	20	LEMOIGNE Jean-Luc	3.1.1 - Langueux (PJ 42 p.)
RP3	21	LEMOIGNE Arnaud	3.1.1 - Langueux (PJ 4 p.)
RP3	22	PÉDRON Daniel	3.1.3 - Plédran (doublon de RD-13)
RP3	23	LAUTRU Sarah	3.1.3 - Yffiniac
RP3	24	LEBOIS Sylvie	3.1.1 - Langueux (PJ 9 p.)
RP3	25	PEMZEC Marie-Claude et Marcel	3.1.1 - Langueux (PJ 3 p.)
RP3	26	TRIVINO Antoine M. et Mme	3.1.1 - Langueux
RP3	27	SORT Louis (PAILLARD Janine MALGORN Nelly, HERVÉ Mme)	3.1.1 - Langueux (PJ 7p.)
RP3	28	PITON Annick (Consorts DAVY)	3.1.3 - Plédran (PJ 3 p.)
RP3	29	BEGUIN E. (Avocat : ARHESTIA) (Pour GAHERY Yann-Ivan)	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer (PJ 22 p.)
RP3	30	MALGORN Nelly	3.1.1 - Langueux (PJ 2p.)
RP3	31	BAUDET Jean-Marc	3.1.1 – Langueux(PJ 1p.)
RP3	32	ETESSE Chantal (pour Consort)	3.1.1 - Tréguieux (PJ 7p.)
RP3	33	LANGUEUX Demain (Collectif)	1.1 - Démographie et habitat 2.4 - PADD - Réponse adaptée aux besoins 3.1.- Règlement graphique OAP 4.3 - Observations diverses (PJ total 2 p.)
RP3	34	RIPAULT Catherine M. et Mme	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer 3.2 - Règlement écrit : dispositions générales - Lexique
RP3	35	BENOIT Alain M. et Mme	3.1.1 - Langueux (PJ 2p.)
RP3	36	SORT Yannick	3.1.1 - Langueux (PJ 2p.)
RP3	37	LIGOUREAUD M. et Mme	3.1.1 - Langueux (PJ 5p.)
RP3	38	BAUDET Francis	3.1.1 - Langueux (doublon de RP3-31)
RP3	39	MALGORN Nelly (p. SORT Yannick)	3.1.1 - Langueux (doublon de RP3-27)
RP3	40	COULBEAU Elisabeth	3.2.0 - Règlement écrit. Dispositions générales (PJ 2p)
RP3	41	LANGUEUX (Commune)	3.1.1 - Langueux (PJ 3p.)
RP3	42	HAAS Richard (Maire de Langueux)	3.1.0 - R. graph. Dispositions générales-OAP (PJ 3p.)
RP3	43	HERVÉ Marie-Claude	3.1.1 - Langueux (PJ 2p.)
Total	43	Dont 3 doublons	18 pages du registre + 175 pages annexées dédoublonnées

REGISTRE PAPIER : RP4 – Plaintel

RP4	01	TIRMAN Clothilde	3.1.3 - Plaintel (PJ 1p.)
RP4	02	MALESTROIT Christiane	3.1.4 - Saint-Carreuc
RP4	03	HELARY Françoise	3.1.3 - Saint-Brandan (cf. RP10-04)
RP4	04	SAINTILAN Francis	3.1.3 - Plaintel (PJ 2p.)
RP4	05	LE COMTE Simone	3.1.3 – Plaintel
RP4	06	MOUNIER-CORLAY Marie-Hélène	3.1.3 - Plédran
RP4	07	GOSSEREZ (Consorts)	3.1.3 - Plaintel (PJ 14p.)
Total	07	Dont 0 doublons	4 pages du registre + 17 pages annexées dédoublonnées

REGISTRE PAPIER : RP5 - Plédran

RP5	01	REUX Jean-Michel	3.1.3 - Plédran (PJ 2p.)
RP5	02	REUX Jean-Michel	3.1.3 - Plédran (PJ 3p.)
RP5	03	BLANCHARD Jeannine	3.1.3 - Plédran (PJ 3p.)
RP5	04	LOLLIEROU Jean-Michel	3.1.3 - Plédran (doublon de CO-03)
RP5	05	QUINTIN Didier (pour Francine)	3.1.3 - Plédran (PJ 3p.)
RP5	06	GOULVESTRE (Consorts)	3.1.3 - Plédran (PJ 1 page collée.)
RP5	07	TOHIER Gérard, Philippe	3.1.3 - Plédran
RP5	08	GOULVESTRE (Consorts)	3.1.3 - Plédran
RP5	09	ANONYME RP1-A01	3.1.3 - Plédran
RP5	10	BERTHO Françoise BERTHET Marie	3.1.3 - Plédran
RP5	11	BLEVIN Paul et Christiane	3.1.3 - Plédran (PJ 1p.)
RP5	12	MORCET Odile	3.1.3 - Plédran (PJ 9p.)
RP5	13	BRIENS Sylvie	3.1.1 - Tréguieux
RP5	14	CHAPIN Didier et Martine	3.1.3 - Plédran (PJ 2p.)
RP5	15	PEDRON Daniel	3.1.3 - Plédran (PJ 2p.)
RP5	16	MASSON Nicole (PEDRON)	3.1.3 - Plédran (PJ 3p.)
RP5	17	TOQUET Paulette	3.1.3 - Plédran (PJ 4p.)
RP5	18	TANGUY Consorts	3.1.3 - Plédran
RP5	19	MORCET Louis	3.1.3 - Plédran (PJ 4p.)
RP5	20	LE BELLEGO (Indivision)	3.1.3 - Plédran (PJ 1p.)
RP5	21	BOUGEARD Roland CARLO Madame	3.1.4 - Saint-Carreuc (PJ 3p.)
RP5	22	HERVÉ Esprit	3.1.3 - Plédran
RP5	23	REUX Jeanine (Indiv. Le Petit Clos)	3.1.4 - Saint-Carreuc
RP5	24	HERVÉ Daniel	3.1.3 - Plédran (PJ 2p.)
RP5	25	MORIN LECOQ (Indivision)	3.1.3 - Plédran (PJ 2p.)
RP5	26	POUTREL Annick, Nicole (Indivision)	3.1.3 - Plédran (PJ 6p.)
RP5	27	GIAUFFRET Corinne	3.1.3 - Plédran (PJ 4p.)
RP5	28	LANDIER J. Pierre (SARL Blandin)	3.1.3 - Plédran (PJ 2p.)
RP5	29	QUINTIN Laurence	3.1.3 - Plédran (PJ 1p.)
RP5	30	LE MASLE Nadine	3.1.3 - Plédran (PJ 2p.)
RP5	31	MORIN Fabienne	3.1.3 - Plédran (PJ 2p.)
RP5	32	MORIN Catherine et Gilles	3.1.3 - Plédran (PJ 2p.)
RP5	33	MORIN Catherine et Gilles	3.1.3 - Plédran (PJ 2p.)
RP5	34	HELLIO (Consorts)	3.1.3 - Plédran
RP5	35	TANGUY (Famille)	3.1.3 - Plédran (PJ 2p.)

RP5	36	MORVAN Yveline	3.1.3 - Plédran (PJ 3p.)
Total	36	Dont 0 doublon	11 pages du registre + 71

REGISTRE PAPIER : RP6 - Plérin			
RP6	01	CARO Alain	3.2 - Règlement de la zone Nca3
RP6	02		
RP6	03	HENRY Annick	
RP6	04	REGNAULT Alain	3.2 - Règlement écrit : Zone N
RP6	05	REGNAULT Fabrice	3.2 - Règlement écrit : Zone N
RP6	06	LAVIGNE Marie-Hélène	3.1.1 - Plérin
RP6	07	BALLAY Eliane	3.1.3 - Plédran
RP6	08	LAIZET Patrick	3.1.1 - Plérin
RP6	09	SALICE (SCI Cadoire)	3.1.1 - Plérin
RP6	10	GAUTRON Sylvie	3.1.1 - Plérin (PJ 3p.)
RP6	11 11b	CASTILLO Isabelle (Elue)	2.3.c - Contribuer à la transition énergétique 2.4 - Atténuer les déséquilibres sociaux (mobilité) 3.1.0 - Règlement gr. : Sanctuariser les esp. agricoles 3.1.0 - Zones à risque (trait de côte, submersion). 3.1.1 - Plérin 3.2 - Règlement écrit : Accessibilité (total PJ 6p.)
RP6	12	DORIE Patrick	3.1.1 - Plérin
RP6	13	HAMOURY JF.	3.1.1 - Plérin
RP6	14	SEDOUD Dominique	3.1.1 - Plérin
RP6	15	LECOQ Nathalie	3.1.1 - Plérin
RP6	16	BAUDIN Jean-Louis	3.1.1 - Plérin
RP6	17	LE TEXIER Janine	3.1.1 - Plérin
RP6	18	GUYOT Valérie	3.1.1 - Plérin
RP6	19	LAPORTE Pascal (Commune)	3.1.1 - Plérin (doublon de RD-33)
RP6	20	LE FLOCH Gaston	3.1.1 - Plérin (PJ 3p.)
RP6	21	JOBIN Geneviève et Pierre	3.1.1 - Plérin (doublon de RD-725)
RP6	22	LE LOUARN-PLESSIX P. M., Mme	3.1.1 - Plérin (PJ 8p.)
RP6	23	ZORZITTO Régine	3.1.1 - Plérin (PJ 1p.)
RP6	24	HAMET Gérard	3.1.1 - Plérin (PJ 0p. cf.RP6-45)
RP6	25	LEBRET M. et Mme	3.1.1 - Plérin
RP6	26	MANSAT Christian et Sylvie	3.1.1 - Plérin
RP6	27	BAUDET Francis	3.1.1 - Languieux (PJ 1p.) (complète RP3-38)
RP6	28	COLLET Sébastien (Avocat) (Pour MASSON Alain M. et Mme)	3.1.1 - Plérin (PJ 5 p.) (complète RD-58)
RP6	29	LE PARC Claude	3.1.1 - Plérin (doublon de RP6-46)
RP6	30	GUERIN Anne-Marie	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer (PJ 2p.)
RP6	31	COLAS Stéphane	3.1.1 - Plérin
RP6	32	RAULT Yves	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RP6	33	JOANNY Cath, GAGNEUX Isabelle	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer (PJ 3p.)
RP6	34	GAUFFENY Martine	3.1.4 - Lantic (PJ 2p.)
RP6	35	ANDOUVLIE Mme	3.1.1 - Plérin
RP6	36	GUINGAMP Corinne	3.1.1 - Plérin
RP6	37	LE PARC Claude	3.1.1 - Plérin (PJ 3p.) (Complète RP6-29)
RP6	38	COLAS (Entreprise de TP)	3.1.1 - Plérin (PJ 6p.)
RP6	39	COAIL Christian, Président du CD 22	3.1.1 - St-Brieuc (copie de 3 recommandés 4p) (cf. Co 96-98). Rectification : erreur de feuille cadastrale (PJ 2p) (total 6p.)

RP6	40	ARTHUR-JOSSE Anne-Claire	3.1.4 - Plourhan (PJ 18 p.) (cf. RP1-45)
RP6	41	LE CAM Mme	3.1.3 - Pordic (PJ 1 p.)
RP6	42	ANDRÉ Annie (Consorts)	3.1.1 - Plérin (PJ 1p.)
RP6	43	PARCHEMINES Y, TARDIVEL An.	3.1.1 - Plérin
RP6	44	LE PARC Claude	3.1.1 - Plérin (PJ 1p.) (complète RP6-29)
RP6	45	HAMET Gérard	3.1.1 - Plérin (PJ 5p.) (complète RP6-24)
RP6	46	LE PARC Claude	3.1.1 - Plérin (PJ 2p.)
Total	46	Dont 3 doublons	19 pages du registre + 77 pages annexées dédoublonnées.

REGISTRE PAPIER : RP7 - Plœuc-l'Hermitage

RP7	01	LEFEUVRE Thierry	3.1.2 - Plœuc-L'Hermitage (PJ 3p.)
RP7	02	GOUBIN Francis	3.1.2 - Plœuc-L'Hermitage
RP7	03	GUILMOTO Henri (Pierre Toublanc)	3.1.2 - Plœuc-L'Hermitage
RP7	04	DARCEL Bernard	3.1.4 - Saint-Carreuc
RP7	05	GOUBIN Francis	3.1.2 - Plœuc-L'Hermitage (PJ 2p) (complète RP7-02)
RP7	06	CORLAY Louissette	3.1.4 - Plœuc-L'Hermitage
RP7	07	LE BRETON Joseph M et Mme	3.1.2 - Plœuc-L'Hermitage
RP7	08	LE HEGARAT Gérard M et Mme	3.1.4 - Saint-Brandan
RP7	09	BOSCHER Jocelyne Mme	3.1.2 - Plœuc-L'Hermitage (PJ 2p.)
RP7	10	HAVET Noël	3.2 - Règlement écrit : Zone A
RP7	11	BERTHO Arnaud	3.1.2 - Plœuc-L'Hermitage
RP7	12	GEFFRAY Marie-Hélène	3.1.2 - Plœuc-L'Hermitage (PJ 2p.)
RP7	13	BAUDET Gérard	3.1.3 - Yffiniac (PJ 3p)
RP7	14	DENIS Christian	3.1.2 - Plœuc-L'Hermitage (PJ 48p.)
RP7	15	MARQUES Acacio	3.1.2 - Plœuc-L'Hermitage
RP7	16	MACÉ Annie et Patrick	3.1.2 - Plœuc-L'Hermitage (PJ 6p.)
RP7	17	LE BIHAN Marie-Claire	3.1.2 - Plœuc-L'Hermitage
RP7	18	GALLOIS Janine (SCI EOS)	3.1.2 - Plœuc-L'Hermitage (PJ 2p.)
RP7	19	BOSCHAT Jean	3.1.2 - Plœuc-L'Hermitage
RP7	20	BOUDIN Jean-Pierre	3.1.2 - Plœuc-L'Hermitage
RP7	21	THOMAS Valérie	3.1.3 - Plédran
RP7	22	HOUÉE Jean-Yves	3.1.2 - Plœuc-L'Hermitage (PJ 1p.)
RP7	23	PLOEUC L'HERMITAGE (Commune)	3.1.2 - Plœuc-L'Hermitage (Doublon de RD-167)
RP7	24	PLOEUC L'HERMITAGE (Commune)	3.1.2 - Plœuc-L'Hermitage (Doublon de RD-28)
RP7	25	LE VERRE Nathalie et Aymeric	3.1.2 - Plœuc-L'Hermitage (Doublon de RD-466)
Total	25	Dont 3 doublons	12 pages du registre + 66 pages annexées dédoublonnées

REGISTRE PAPIER : RP8 - Ploufragan

RP8	01	RICHOMME D. (Famille)	3.1.1 - Ploufragan (PJ 2p.)
RP8	02	BOURDONNAIS Marie-France	3.1.4 - La Méaugon
RP8	03	RIGOLLOT Maxime	3.1.1 - Ploufragan
RP8	04	VAN BEEN Dany M. et Mme	3.1.1 - Ploufragan (PJ 5p.)
RP8	05	LE FLOURBOUCHET Danièle	3.1.1 - Ploufragan
RP8	06	OZIER-LA FONTAINE Rolande (Indivision Hello)	3.1.1 - Ploufragan (PJ 3p.)
RP8	07	GUÉGO Mariannick	3.1.1 - Ploufragan (PJ 2p.)
RP8	08	LE TUAL Daniel M. et Mme	3.1.1 - Ploufragan (PJ 1p.)
RP8	09	LAURENT Maryse	3.1.1 - Ploufragan
RP8	10	RICHOMME Famille	3.1.1 - Ploufragan (complément de RP8-01)

RP8	11	CLEMENT Paul	3.1.4 - Saint-Donan (PJ: 9 documents, 51p.)
RP8	12	LE ROUX Jean-Jacques	3.1.4 - Saint-Brandan (PJ 4)
RP8	13	COSSON Patrick (Riverains RD 45)	3.1.1 - Ploufragan
RP8	14	POIRIER Brice (Société COLAS)	3.1.1 - Ploufragan (PJ 2p.)
RP8	15	LE PROVOST André	3.1.4 - La Méauçon
RP8	16	CORRE Erwan (AR-GOUED)	3.1.1 - Ploufragan
RP8	17	MORCET Odile	3.1.1 - Ploufragan (PJ 2p.) (complète, RD-180 et RD-215)
RP8	18	ROBERT M. Mme	3.1.1 - Ploufragan (PJ 12p.)
Total	18	Dont 0 doublons	8 pages du registre + 83 pages annexées dédoublonnées

REGISTRE PAPIER : RP9 - Pordic

RP9	01	THOMAS M. et Mme	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer (PJ 24p.)
RP9	02	BOUVIER Pierre-Yves	3.1.3 - Pordic (PJ 1p.)
RP9	03	COURROUX Jean-Yves	
RP9	04	ANONYME RP9-A01	4.3 - Autres observations sur le PLUi
RP9	05	LE MÉE Jean-François	3.1.3 - Pordic
RP9	06	MALPOT Y.M.	3.1.3 - Pordic
RP9	07	ALLAIN Michel	3.1.3 - Pordic
RP9	08	DOMÉON Jean-Pierre	3.1.1 - Plérin
RP9	09	BOUCHE Catherine (p. Madeleine)	3.1.3 - Pordic (PJ 4p.)
RP9	10	BATTAS Marie	3.1.3 - Pordic (PJ 2p.)
RP9	11	LE ROUX Pierrette	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer
RP9	12	ANONYME RP9-A02	3.1.4 - Tréveneuc
RP9	13	VALON Mme	3.1.3 - Pordic (PJ 4p.)
RP9	14	HELLIET Paule (Consorts HELLIET) GAUBERT Joseph, CALVEZ Martine	3.1.3 - Pordic (PJ 5 p.)
RP9	15	CARTERON Mme	3.1.3 - Pordic
RP9	16	CHERBONNEL Mme (Indivision)	3.1.3 - Pordic (informations)
RP9	17	COLAS M.	3.1.3 - Pordic
RP9	18	LE GAL - EOUZAN Marie-Christine	3.1.3 - Pordic (Doubleton de CO-29)
RP9	19	ORHAN Yannick	3.1.3 - Pordic (PJ 3p.)
RP9	20	NEDELLEC Rolande	3.1.3 - Pordic (PJ 1p.)
RP9	21	ANONYME RP9-A03	3.1.3 - Pordic
RP9	22	CARTERON ARRIBART Nadine	3.1.3 - Pordic (PJ 2p.) (complément de RP9-15)
RP9	23	LEJAULT Yves	3.1.3 - Pordic (PJ 3p.)
RP9	24	POULIZAC Dominique	3.1.3 - Pordic (4 pages sur registre + PJ 5p.)
RP9	25	NEDELLEC Rolande	3.1.3 - Pordic (PJ 1p.)
RP9	26	REBOURS Louis	3.1.3 - Pordic (JPS)
			3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer (PJ 1p.)
RP9	27	MOUNIER Hubert	3.1.3 - Pordic (JPS)
RP9	28	LE BERRE Philippe M. et Mme	3.1.3 - Pordic (PJ 1p.)
RP9	29	GLAPIAK Jean-Marc	3.1.3 - Pordic (PJ 2p.)
RP9	30	VAUDIN Th (Com quartier Ville Auvray)	3.1.3 - Pordic (PJ 1p.)
RP9	31	CALLENS Patrice	3.1.3 - Pordic (PJ 2p.)
RP9	32	CALLENS Patrice	3.1.3 - Pordic (PJ 3p.)
RP9	33	LE CLERC Jean-Jacques, Colette	3.1.3 - Pordic
RP9	34	BOUTRY Marie-France Mme	3.1.3 - Pordic (PJ 11p.)
RP9	35	HUC (MARGOT) Hélène	3.1.3 - Pordic (PJ 3p.)
RP9	36	BATARD Mme	3.1.3 - Pordic

RP9	37	HENEY Marie-Pierre Mme	3.1.3 - Pordic (PJ 1p.)
RP9	38	LE GALLAIS Maryvonne	3.1.3 - Pordic
RP9	39	PRIER Bruno (Consorts)	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer (PJ 4p.)
RP9	40	COZIC LECHERBONNIER M. Me.	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer
RP9	41	CARFANTAN Chantal (GUEGAN - NEVEU)	3.1.3 - Pordic
RP9	42	LE CAM M et Mme	3.1.3 - Pordic
RP9	43	FILLEUL Christian	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer
RP9	44	THOMAS Marie-Noëlle	3.1.3 - Pordic
RP9	45	JOUBLE Loïc	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer
RP9	46	TANGUY Geneviève et Michel	3.1.3 - Pordic
RP9	47	CASTILLE Jocelyne	3.1.3 - Pordic
RP9	48	PINTON Sylvain (SCI Tagarine)	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer (PJ 3p.)
RP9	49	PINTON Sylvain (2 SCI)	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer (PJ 8p.)
RP9	50	RENAN Marie-Claude	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux (doublon RD-573)
RP9	51	ANONYME RP9-A04	3.1.3 - Pordic (PJ 1p.)
Total	51	Dont 2 doublons	23 pages du registre + 96 pages annexées dédoublonnées

REGISTRE PAPIER : RP10 - Quintin

RP10	01	PLEVEN Charles	3.1.2 - Quintin
RP10	02	LE BELLEGO Joël	3.1.4 - Saint-Brandan (PJ 4p.)
RP10	03	BUDET Joël	3.1.4 - Saint-Brandan (PJ 1p.)
RP10	04	HELARY Françoise	3.1.4 - Saint-Brandan
RP10	05	LE BIHANNIC Olivier (EARL de la Salle)	3.1.4 - La Harmoye (PJ 1p.) 3.2 - Zonage A
RP10	06	JOLLY Ph, LEMERCIER Claudine (Association Le Vent de la Colère)	3.1.4 - Le Foeil 3.1.4 - Plaine Haute (PJ 12 pages)
RP10	07	RAOULT Michel et Véronique	3.1.4 - Saint-Brandan
RP10	08	CARRO Nicolas (Commune) HAMON Jean-Paul (Commune)	3.1.2 - Quintin (PJ 3p.)
RP10	09	PONCHARD Alexandre	3.1.4 - Saint-Brandan (PJ 10 p.)
RP10	10	QUINIO Consorts (7 personnes)	3.1.4 - Saint-Brandan (PJ 8 p.)
RP10	11	AUBRY Christophe	3.1.4 - Saint-Brandan (PJ 4 p.)
RP10	12	GRANGIENS Gérard	3.1.4 - Saint-Brandan
RP10	MH1	GRANGIENS Gérard M. et Mme	7.5 - PDA 09 - Quintin (15 MH groupés)
RP10	MH2	CARRO Nicolas (Commune Quintin)	8.1 - PDA - Autres observations
RP10	MH 3	BOTHOREL	7.5 - PDA 09 - Quintin (15 MH groupés)
RP10	MH 4	RUAULT Yvette	8.1 - PDA - Autres observations
RP10	13	JOUANNY B.	3.1.2 - Quintin (PJ 4p.)
RP10	14	QUINIO F. (pour consorts Quinio)	3.1.4 - Saint-Brandan
RP10	15	PATRIMOINE de St Brandan (Asso)	3.1.4 - Saint-Brandan (PJ 16p.)
RP10	16	ALLEN0 Carole	3.1.4 - Le Foeil
RP10	17	HÉRAULT FI. (Commune)	3.1.4 - La Harmoye
RP10	18	HÉRAULT FI. (Commune)	3.1.4 - La Harmoye
RP10	19	ANONYME RP10-1	3.1.4 - Plaine Haute (PJ 3 p.)
RP10	20	LE FOL Christ. (GAEC la Blandine)	3.1.4 - Saint Donan (PJ 1p.)
RP10	21	CLEMENT Henri	3.1.4 - Saint-Brandan (complète RD-24)
Total	25	Dont 0 doublons	11 pages du registre + 67 pages annexées dédoublonnées

REGISTRE PAPIER : RP11 – Saint-Quay-Portrieux			
RP11	01	LEROY Morgane	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux (PJ 1p.)
RP11	02	ROLLAND Gildas	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux (PJ 3p.)
RP11	03	LE FEVRE Loïc	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RP11	04	BRIEM-CANET	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer
RP11	05	KANENGIESER Béatrice	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer
RP11	06	HELLO, GRIMAUD, RONCHIN Isabelle (Asso Sauve Terre)	3.1.4 - Tréveneuc (PJ 5p.)
RP11	07	SAUVE-TERRE-Tréveneuc (Asso.) (HIMI : Président)	3.1.4 - Tréveneuc (PJ 5p.) (dito ci-dessus)
RP11	08	LABBÉ Martial (Succession Labbé)	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RP11	09	LE PODER Pascal	3.1.4 - Tréveneuc
RP11	10	LE GALL Nicole	3.1.4 - Tréveneuc (PJ 2p.)
RP11	11	RODELLEC Mme	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux (PJ 1p.)
RP11	12	MEHEUST Gaëlle et David	3.1.4 - Plourhan (PJ 9p.)
RP11	13	BARREAU Jacques LE PROVOST Guillaume	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer (PJ 7p.)
RP11	14	LE BLANC Evelyne (parcelle B 87)	3.1.4 - Tréveneuc
RP11	15	LE BLANC Evelyne (parcelle A 101)	3.1.4 - Tréveneuc (PJ 2p.)
RP11	16	LE BLANC Evelyne (p. A1103, 96)	3.1.4 - Tréveneuc
RP11	17	HERPEUX GLAIS M. et Mme	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RP11	18	MARSOLLIER Didier (Association Sauve Terre).	3.1.4 - Tréveneuc (Pièces jointes : 42 pages dont 1 pétition, 22 pages comprenant 317 signatures)
RP11	19	BON Daniel	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer (P J 2 p.)
RP11	20	HERVO	3.1.4 - Tréveneuc
RP11	21	LACOUR Gérard	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RP11	22	HERVO Mme	3.1.4 - Tréveneuc (Cf. modif en RD-404)
RP11	23	GUTH Cécile, GUTH Thierry	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux (PJ 3p.)
RP11	24	COLOMBEL Francis, Christiane	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer (PJ 1p.)
RP11	25	THOMAS Loïc M et Mme	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer (PJ 1p.)
RP11	26	CARLO Jean-Guillaume	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer (PJ 2p.)
RP11	27	BRETAGNE HUISSIERS (SEARL) (PV de constat par caméra aérienne)	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux (PJ 7p.)
RP11	28	LEROUX Bertrand (Avocat AVRIL MARION) (pour Monnier Morgane)	3.1.4 - Plourhan (PJ 3p.)
RP11	29	SCHNEEGANS Olivier, Sophie, F.	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux (PJ 2p.)
RP11	30	PÉRENNES Yann	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer (PJ 11p.)
RP11	31	HENRY Claude	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux (PJ 4p.)
RP11	32	HEURTEL Pierre	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RP11	33	QUELEN Marcel	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux (PJ 1p.)
RP11	34	DORGET Éric	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux (PJ 7p.)
RP11	35	LECHAIX Madame	3.1.4 - Tréveneuc (5 pages au registre + PJ 17p.)
RP11	36	MARTIN Olivier M. et Mme	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux (PJ 1p.)
RP11	37	DUJARDIN DELACHOUÉ Odile, Y.	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux (doublon RD-387)
RP11	38	PINTON Sylvain (2 SCI)	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer (doublon RP9-49)
RP11	39	PINTON Sylvain (SCI TAGARINE)	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer (doublon RP9-48)
RP11	40	ETIENNE M. et Mme	3.1.4 – Tréveneuc
RP11	41	LE CHAIX Béatrice	3.1.4 - Tréveneuc (PJ 3p.)
RP11	42	QUELEN Marcel (Commune)	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux (PJ 5p.) (complète RP11-33)

RP11	43	MORDELET Janick et Éric	3.1.4 - Plourhan (PJ x 3p.)
RP11	44	de LABELOTTERIE de BOISSÉSON Cécile Barbara	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer (PJ 5p.)
RP11	45	SIMELIÈRE Thierry (Commune)	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux (doublon RD-681)
RP11	46	SIMELIÈRE Thierry (Commune)	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux (doublon RD-679)
RP11	47	LE GALLAIS Jeannine	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer (PJ 6p.)
RP11	48	BRISOUT de BARNEVILLE Cl et D.	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux (PJ 2p.)
RP11	49	ETIENNE Edith (SCI des Iles)	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer (PJ 1p.)
RP11	50	BEGUIN Emmanuelle (Avocate) (Pour PERENNES Yann)	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer (PJ 60 p. complète RP11-30.)
RP11	51	QUÉGUINEUR Adrien, PAROU Alice	3.1.4 - Plourhan (PJ 3p.)
RP11	52	LE CONNIAT M. et Mme	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux (PJ 2p.)
RP11	53	CHAUVAT F.	3.1.4 - Tréveneuc (doublon RD-87)
Total	53	Dont 6 doublons	21 pages du registre + 207 pages annexées (dédoublonnées)

REGISTRE PAPIER : RP12 - Trégueux

RP12	01	HERVÉ Daniel	3.1.3 - Plédran
RP12	02	CHARLES Clémence, GAUTIER Mad LE GUILLOUX Pascal - Sophie	3.1.1 - Trégueux (PJ 5 p.)
RP12	03	RICHARD Yvon	3.1.4 - La Meaugon (PJ 2 p.)
RP12	04	MAHÉ Daniel	3.1.1 - Trégueux
RP12	05	TOUZE (THOMAS) Jeanine	3.1.1 - Trégueux
RP12	06	LE GAL Paul et Hélène	3.1.1 - Trégueux (PJ 3p.)
RP12	07	MORO Denise et Annie	3.1.1 - Trégueux (PJ 1p.)
RP12	08	CORACK Tony, Steve, Mag. et Y.	3.1.1 - Trégueux (PJ 1p.)
RP12	09	STEPHAN Joëlle	3.1.1 - Trégueux
RP12	10	LE VERRE Didier	3.1.1 - Ploufragan
RP12	11	HAMON-DAVY Marie	3.1.1 - Trégueux (PJ 3p.)
RP12	12	RAULT Roger (Consorts)	3.1.1 - Trégueux (PJ 1p.)
RP12	13	RAULT Roger (Consorts)	3.1.3 - Plédran (PJ 1p.)
RP12	14	HERVÉ Michel	3.1.3 - Plédran (PJ 2p.)
RP12	15	NIVET Jean-Pierre	3.1.3 - Yffiniac
RP12	16	POULICHOT Yves	3.1.1 - Trégueux (PJ 2p.)
RP12	17	HAFFRAY Nicole	3.1.3 - Yffiniac
RP12	18	HAASE Didier	3.1.1 - Trégueux
RP12	19	ANONYME RP12-A01	3.1.1 - Trégueux
RP12	20	PÉDRON Suzanne (succession)	3.1.1 - Trégueux (PJ 2p.)
Total	20	Dont 0 doublons	12 pages du registre + 23 pages annexées dédoublonnées

REGISTRE DÉMATÉRIALISÉ : RD (dont courriels im			
RD	1	Maîtrise d'ouvrage	Test de contrôle du fonctionnement du registre (non retenu)
RD	2	ANONYME E-01	1.3 - Etat initial de l'environnement, 3.1.4 - Plourhan
RD	3	AMROUCHE Madjid	3.1.4 - Saint-Brandan
RD	4	DOLÉDEC Yannick et Marie-Paule	3.1.1 – Trégueux
RD	5	ANONYME E-02	3.1.3 - Binic-Etables
RD	6	JUGAND Dominique	1.3 - Etat initial de l'environnement, 3.1.1 - St-Brieuc
RD	7	DOLÉDEC Yannick et Marie-Paule	3.1.1 - Trégueux (complète RD-04)
RD	8	MEHEUT Sylvain	3.1.3 - Yffiniac
RD	9	ANONYME E-03	3.1.3 - Pordic (représenté en RD13)
RD	10	ANONYME E-04	3.1.3 - Pordic (représenté en RD13)
RD	11	BOUVIER Pierre Yves	3.1.3 - Pordic
RD	12	ANONYME E-05	3.1.3 - Binic-Etables
RD	13	ANONYME E-06	3.1.3 - Pordic
RD	14	SERVIN Jean-Luc	3.1.4 - Lantic
RD	15	MEHEUT Albert	3.1.3 - Yffiniac
RD	16	LEROY Morgane	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RD	17	THOMAS Jean-Charles	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RD	18	KERNEUZET Nathalie	3.1.4 - Lantic
RD	19	LE BOSQ Gérard	3.1.3 - Pordic
RD	20	LOUHENVEL Léna	3.1.3 - Pordic
RD	21	BLONDEAU Olivier	3.1.4 - Tréveneuc
RD	22	ANONYME E-07	3.1.4 - Lantic
RD	23	QUENOT Romain (Orange)	3.1.4 - Saint-Donan
RD	24	CLÉMENT Henri	3.1.4 - Saint-Brandan
RD	25	VEZINE Valérie	3.1.3 - Yffiniac
RD	26	de PITRAY Elisabeth	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RD	27	LE PERF Jérémy	3.1.4 - Saint-Brandan
RD	28	GUIGNARD Thibaut (Commune)	3.1.2 – Plœuc-L'Hermitage
RD	29	BATT Nicolas	3.1.1 - Languieux
RD	30	LANDRY Didier ROYER Pascale	3.1.1 - Saint-Brieuc
RD	31	ANDRÉ Anne-France	3.1.3 - Plaintel
RD	32	ANDRÉ Anne-France	3.1.3 - Plaintel (doublon du RD-31)
RD	33	DURAND Jacques	3.1.4 – Tréveneuc
RD	34	MULLER Jean-Yves	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RD	35	COMBREAS Patrice	3.1.1 – Languieux
RD	36	ANONYME E-08	1.3 - Etat initial de l'environnement (complète RD-02) 3.1.4 – Plourhan
RD	37	ANDRE Stéphanie	3.1.4 – Plourhan
RD	38	SERHAT Bilgin	3.1.1 - Saint-Brieuc
RD	39	TRÉHOREL Jean-François TREHOREL A., LHOTELIER M. J.	3.1.3 – Plédran
RD	40	TRÉHOREL Jean-François TREHOREL A., LHOTELIER M. J.	3.1.3 - Plédran (doublon de RD-39)
RD	41	MIOSSEC Stéphanie	3.1.3 – Pordic
RD	42	ANONYME E-09	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RD	43	PEYEC Yvon	3.1.4 – Lantic
RD	44	de SALINS Émeric et Caroline	3.1.1 – Plérin

RD	45	BAUER Loïg	3.1.1 – Plérin
RD	46	ROTHER Cyrielle	3.1.1 - Plérin
RD	47	LE DENMAT David LE MOAL Emilie	3.1.4 - Saint-Julien
RD	48	THOMAS Frédéric	3.1.3 - Trémuson
RD	49	LE GLATIN Didier	3.1.3 – Plédran
RD	50	ANONYME-E-10	3.1.3 - Yffiniac
RD	51	BOSCHER Alexis	3.1.1 – Plérin
RD	52	XXXX	SPAM
RD	53	PONCHARD Alexandre	3.1.4 - Saint-Brandan
RD	54	SIMON Fabien	3.1.1 – Plérin
RD	55	HARLET Hervé	3.1.1 (Plérin
RD	56	ANONYME E-11	3.1.2 - Plœuc-L'Hermitage 4.2 - Autres observations
RD	57	VUAILLAT	3.1.1 – Ploufragan
RD	58	MASSON Alain	3.1.1 – Plérin
RD	59	VIC Jean-François (Av. Gerbot d'Avoine)	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RD	60	VIC Jean-François (Av. Gerbot d'Avoine)	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RD	61	DOURMAP Benoît	3.2.2 - Dispositions applicables aux zones A et N
RD	62	TARDIVEL Françoise	3.2.2 - Dispositions applicables aux zones A et N
RD	63	XXXX	SPAM
RD	64	GRIMAUD Roseline	3.1.4 – Tréveneuc
RD	65	CHAUVIN Paul (Commune Binic-É.)	3.1.3 - Binic-Etables
RD	66	CHAUVIN P. (Commune Binic-É.)	3.1.3 - Binic-Etables
RD	67	CHAUVIN P. (Commune Binic-É.)	3.1.3 - Binic-Etables
RD	68	MOISAN (JOUAN) Martine	3.1.3 – Plaintel
RD	69	ÄRHESTIA (BEGUIN Cab avocats)	3.1.3 - Binic-Etables (PJ 60p.)
RD	70	(Pérennes Yann)	3.1.3 - Binic-Etables (doublon 1 de RD-69)
RD	71	COLLET Roland	3.1.3 – Hillion
RD	72	COLLET Roland	3.1.3 - Hillion (doublon RD-70)
RD	73	JAGOT Marine	3.1.1 – Plérin
RD	74	COTTON Antoine (ALLOU)	3.1.3 – Pordic
RD	75	COTTON Antoine (ALLOU)	3.1.3 - Pordic (doublon de RD-74)
RD	76	IMHOFF Pierre	A.1.1 - Etat initial, 2.4 - PADD (cf. p.24)
RD	77	COMBREAS Patricia	3.1.1 - Langueux
RD	78	ANONYME E-12	3.1.3 - Yffiniac - (Complète RD-50)
RD	79	SCHNEEGANS Fabien	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RD	80	SALICÉ Gino	3.1.1 - Plérin
RD	81	SALICÉ Gino	3.1.1 - Plérin (doublon de RD-80)
RD	82	COTARD Christian	3.1.4 – Lantic
RD	83	POULAIN Serge et Béatrice	3.1.1 - Saint-Brieuc
RD	84	ALINDRET FORTIN Béatrice	3.1.3 - Binic-Etables
RD	85	ALINDRET FORTIN Béatrice	3.1.3 - Binic-Etables (doublon de RD-84)
RD	86	VILLENEUVE Jean-François	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RD	87	CHAUVAT François	3.1.4 – Tréveneuc
RD	88	ANONYME E-13	3.1.4 - Tréveneuc
RD	89	ANONYME E-14	3.1.1 - Saint-Brieuc (lié à RP1-01)
RD	90	ANONYME E-15	3.1.1 - Saint-Brieuc (voir PJ du RP1-01)
RD	91	ANONYME E-16	3.1.1 - Saint-Brieuc (doublon de RD-89)

RD	92	LE DANTEC Valérie	3.1.1 - Plérin
RD	93	PESLEUX Victor	3.1.4 - Saint-Carreuc
RD	94	LEBRET Chantal	3.1.1 - Saint-Brieuc
RD	95	SELARL KOVALEX	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RD	96	GUESDON-LAMBERT Emmanuelle	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RD	97	DIAS Marine, DOUCHAIN Clément.	3.1.1 – Ploufragan
RD	98	FANIC Maurice (Indivision)	3.1.3 – Plédran
RD	99	QUEGUINEUR Adrien, PROU Alice	3.1.4 - Plourhan, 3.1.4 - Saint-Quay-Portrieux
RD	100	FANIC Maurice (indivision)	3.1.3 – Plédran
RD	101	LEMOIGNE Arnaud	3.1.1 - Langueux
RD	102	BAUVY Mme et M.	3.1.4 - Saint-Donan
RD	103	JORAND Pascal et Hélène	3.1.3 - Plourhan, 3.1.4 Saint-Quay-Portrieux
RD	104	AUFFRET LE BOUR Marie-Annick	3.1.4 – Plourhan
RD	105	AUFFRET LE BOUR Marie-Annick	3.1.4 - Plourhan
RD	106	BRUNET Ludovic	3.1.3 – Plédran
RD	107	LE FLOCH Gaston	3.1.1 – Plérin
RD	108	LEBLAY Nathalie, Bertrand	3.1.3 – Plédran
RD	109	ROUXEL Alain	3.1.1 - Saint-Brieuc
RD	110	MEHEUX Claire	3.1.4 - Tréveneuc
RD	111	MEHEUX Claire	3.1.4 - Tréveneuc (doublon de RD-110)
RD	112	ISAMBERT Anaïs (Acacias-Énergie)	3.2 - Règlement écrit : Zones A (non littoral) (PJ 1p.)
RD	113	BERTIN Laurent Mme et M.	3.1.4 – Plourhan
RD	114	APPRIOU Clémence et Laurane	3.1.3 - Pordic
RD	115	CONAN Jean Pierre M. et Mme	3.1.1 – Plérin
RD	116	KERNEUZET Nathalie	3.1.4 - Lantic
RD	117	GUILLAUME Brigitte et Bernard	3.1.4 - Plourhan , 3.1.3 - St-Quay-Portrieux
RD	118	GUILLAUME Marie	3.1.4 - Plourhan 3.1.3 - St-Quay-Portrieux
RD	119	GAREL Grégory	3.1.4 – Plaintel
RD	120	ANONYME E-17	3.1.1 – Ploufragan
RD	121	ANONYME E-18	3.1.4 - Plourhan
RD	122	ANONYME E-19	3.1.3 – Plédran
RD	123	ANONYME E-20	3.1.3 - Plédran (doublon 1 de RD-122)
RD	124	ANONYME E-21	3.1.3 - Plédran (doublon 2 de RD-122)
RD	125	DUCHÊNE / POURTIER Jean-Baptiste / Mélody	3.1.4 - Plourhan 3.1.3 - St-Quay-Portrieux
RD	126	HOUARD Paul et Eliane	3.1.4 - Plourhan, 3.1.3 - St-Quay-Portrieux
RD	127	ANONYME E-22	3.1.3 - Plédran (doublon 3 de RD-122)
RD	128	ANONYME E-23	3.1.4 – Tréveneuc
RD	129	ANONYME E-24	3.1.4 – Tréveneuc
RD	130	GAUTIER Jacqueline	3.1.4 - Plourhan, 3.1.3 - St-Quay-Portrieux
RD	131	ANONYME E-25	3.1.4 – Plaintel
RD	132	ANONYME E-26	3.1.4 - Plourhan
RD	133	ANONYME E-27	3.1.2 - Plœuc-L'Hermitage
RD	134	FURET Sébastien	3.1.2 - Plœuc-L'Hermitage
RD	135	ANONYME E-28	3.1.3 - Pordic
RD	136	ST-QUAY-PORTRIEUX (Commune)	4.1 - Autres observations (procédure)
RD	137	COMMISSION Enquête (Test)	4.1 - Le Registre dématérialisé fonctionne bien
RD	138	CONSEIL DÉPARTEMENTAL	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RD	139	GÉNÉRALE DU SOLAIRE	3.1.2 - Plœuc-L'Hermitage

RD	140	ANONYME E-29	3.1.1 - Saint-Brieuc
RD	141	ANONYME E-30	3.1.2 - Plœuc-L'Hermitage
RD	142	LEROUX Bert. (Av SCI l'AVENIR)	3.1.3 - Hillion (doublon du RP2-03)
RD	143	LEROUX Bertrand (Avocat Monnier)	3.1.4 - Plourhan
RD	144	ANONYME E-31	3.1.1 - Saint-Brieuc
RD	145	ANONYME E-32	3.1.1 - Plérin
RD	146	LE FLOHIC Arnaud	3.1.2 - Plœuc-L'Hermitage
RD	147	COMMAULT Alain	3.2.1 - Règlement écrit zones U, AU
RD	148	CARTIER Louis (Blanc Aéro Technologies)	3.1.1 - Plérin
RD	149	ANONYME E-33	3.1.1 - Plérin
RD	150	ANONYME E-34	3.1.4 - Plaintel (doublon de RD-131)
RD	151	ANONYME E-35	3.1.3 - Plédran
RD	152	ANONYME E-36	3.1.3 - Yffiniac
RD	153	PENVEN (JOUANY) Sophie	3.1.4 - Tréveneuc
RD	154	GUILLERM Rozenn	3.1.4 - Tréveneuc
RD	155	LECHELARD Stéphane (Indivision Duchêne)	3.1.3 - Pordic
RD	156	JOUANY André et Bernadette	3.1.4 - Tréveneuc
RD	157	DURANT Aline	3.1.4 - Tréveneuc
RD	158	ANONYME E-37	3.1.1 - Plérin
RD	159	LAIGO Yann	3.1.1 - Plérin
RD	160	LAIGO Yann	3.1.1 - Plérin (complément)
RD	161	PAVIO Arnaud	3.1.1 - Ploufragan
RD	162	JOUANY Cathy	3.1.4 - Tréveneuc
RD	163	ANONYME E-38	3.1.1 - Languieux
RD	164	ANONYME E-39	3.1.1 - Languieux
RD	165	ANONYME E-40	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RD	166	ANONYME E-41	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux (doublon de RD-165)
RD	167	GUIGNARD Thibaut (Commune)	3.1.2 - Plœuc-l'Hermitage
RD	168	ANONYME E-42	3.1.3 - Plédran
RD	169	REBOURS Loïc	3.1.4 - Lantic
RD	170	ANONYME E-43	3.2.1 - Règlement écrit
RD	171	GÉLIN Danielle (Consorts Gélina)	3.1.1 - Ploufragan
RD	172	ISAMBERT Anaïs, Acacias-Énergie	3.1.4 - La Harmoye (PJ 1p.) (complète RD-112)
RD	173	BARRE Florian	3.1.1 - Plérin
RD	174	ANONYME E-44	3.1.4 - Tréveneuc
RD	175	CHARTIER Luc	3.1.3 - Pordic
RD	176	L'HEGARET Didier	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RD	177	MESSA David (Ecole Saint Ilan)	3.1.1 - Languieux
RD	178	MORCET Odile	3.1.3 - Plédran (doublon RD-214, RD-216 et RP5-12)
RD	179	LECHAIX Christian et Mme	3.1.4 - Tréveneuc
RD	180	MORCET Odile	3.1.1 - Ploufragan
RD	181	ANDRÉ Pierre-Emmanuel	3.1.4 - Plourhan, 3.1.3 - St-Quay-Portrieux
RD	182	SCHNEEGANS Marie, Pierre-Et.	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RD	183	HURTAUD Guillaume (N. Mytilus)	3.1.3 - Hillion
RD	184	ANONYME E-45	3.1.4 - Tréveneuc
RD	185	ANONYME E-46	3.1.3 - Plédran

RD	186	FURET Sébastien	3.1.2 – Plœuc-L'Hermitage
RD	187	LE GUEN Martine	3.1.4 – Plourhan
RD	188	LE GUEN Martine	3.1.4 - Plourhan (doublon de RD-187)
RD	189	LE VOYER Yann	3.1.3 - Binic-Etables
RD	190	ANONYME E-47	3.2.1 - Règlement écrit (zones U)
RD	191	ANONYME E-190	3.1.3 - Binic-Etables
RD	192	ANONYME E-48	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RD	193	ANONYME E-49	3.1.3 – Yffiniac
RD	194	ANONYME E-50	3.1.4 - Le-Foël
RD	195	ANONYME E-50	3.1.4 - Le-Foël (complément de RD-194)
RD	196	ANONYME E-51	3.1.4 - Saint-Donan
RD	197	ANONYME E-52	3.1.4 - Saint-Donan (doublon de RD-196)
RD	198	d'HENNEZEL Claire	7.6 - PDA -10 -Villa Caruhel
RD	199	TARDIVEL PRÉAUCHAT M, Christ	3.1.4 - Plourhan, 3.1.3 - St-Quay-Portrieux
RD	200	TARDIVEL PRÉAUCHAT M, Christ	3.1.4 – Plourhan
RD	201	AUFFRET Christelle	3.1.1 – Trégueux
RD	202	BLAHIC Germaine	3.1.4 – Lantic
RD	203	ANONYME E-53	3.1.1 - Plérin
RD	204	ANONYME E-54	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer
RD	205	ANONYME E-55	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer
RD	206	ALEXANDRA	3.1.3 – Yffiniac
RD	207	LINCOT Serge	3.1.4 - Saint-Brandan
RD	208	LINCOT Serge	3.1.4 - Saint-Brandan (complète RD-207)
RD	209	ANONYME E-56	3.1.3 – Yffiniac
RD	210	ANONYME E-57	3.1.3 – Yffiniac
RD	211	DARCEL Nathalie	3.1.4 - Saint-Carreuc
RD	212	AUFFRET Jean-Briac	3.1.4 – Plourhan
RD	213	CALMEL Géraud et Caroline	3.1.1 - Plérin
RD	214	JAFFRELOT Dominique	3.1.3 – Plédran
RD	215	MORCET Odile	3.1.1 - Ploufragan
RD	216	MORCET Odile	3.1.3 - Plédran (complète RD-178, RD-214).
RD	217	CAMARD Annie, Stéphane, Rachel	3.1.3 - Plédran
RD	218	ITHURBIDE Aude	3.1.3 - Yffiniac
RD	219	BARE Dominique	3.1.4 - Tréveneuc
RD	220	COTILLARD Thierry	3.1.4 - Saint-Carreuc
RD	221	LE PUT Jean-François	3.1.4 - Plourhan
RD	222	DUMONT Morane	7.1 - PAD-1 : Viaduc de Douvenant 7.8 - PAD-17 : P. des Courses, Viaduc Douvenant
RD	223	LATHUILLIERE Sophie (Commune de Saint-Quay-Portrieux	3.2 - Règlement écrit - Zones U - centralité-commerce
RD	224	TARDIVEL Maxime	3.1.3 – Pordic
RD	225	DAVOT Servane	3.1.1 – Plérin
RD	226	MAINGUY Yann	3.2 - Règlement écrit : Dispositions applicables à zone U Chapitre 2-1-U - Volumétrie, implantation bâti
RD	227		3.2 - Règlement écrit : Dispositions en zone A
RD	228	JOUANY Pierre	3.1.4 – Tréveneuc
RD	229	ANONYME E-58	3.1.1 - Règlement graphique : St Brieuc, thème stationnement 3.2 - Règlement écrit : Toutes zones : Stationnement 3.2 - Règlement écrit : 2-1-U Aspect architectural
RD	230	LECHEVESTRIER/FLOURY M.-Louise	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux

RD	231	THOMAS Pierre-Yves	3.1.1 – Languieux
RD	232	LAURENT Kathy	3.1.1 – Tréguieux
RD	233	CHAUVIN Paul (Commune)	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer
RD	234	CHAUVIN Paul (Commune)	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer
RD	235	ANONYME E-59	3.1.3 - Yffiniac
RD	236	CREZE Dominique	3.1.2 – Plœuc-L'Hermitage
RD	237	ÄRHESTIA (BEGUIN Cab. Avocats) PÉRENNES Yann	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer (doublon 2 de RD-69)
RD	238	BRIENS Sébastien	3.1.3 - Plédran
RD	239	ROUXEL Jean-François	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer
RD	240	MAUDHUIT François	3.1.1 - Plérin
RD	241	TARDIVEL Bertrand	3.1.3 - Pordic
RD	242	LE PESSEC Matthieu	3.1.1 - Languieux (complète RP3-19)
RD	243	LE PESSEC Matthieu	3.1.1 - Languieux (doublon de RP3-19 et de RD-242)
RD	244	VIC Jean-François (Cab. Avocat)	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RD	245	(LE CORNEC DELISLE Jacqueline)	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux (doublon de RD-244)
RD	246	DESPRES Alexandre	3.1.4 - Saint-Brandan
RD	247	d'HENNEZEL Claire	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer
RD	248	de COUËSSIN Joëlla, de COUËSSIN de BEAUCOUDREY Gwenola	3.1.1 - Tréguieux
RD	249	ANONYME E-60	3.1.3 - Yffiniac
RD	250	QUETTIER Nicolas	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer
RD	251	LE CORVAISIER Jean-Yves	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer
RD	252	LE CORVAISIER Jean-Yves	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer (doublon de RD-251)
RD	253	LE VOYER Laurent	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer
RD	254	CARTIER Louis	3.1.1 – Plérin
RD	255	PRIDO Famille	3.1.4 - La Méaugon
RD	256	ANONYME E-61	3.1.1 - Saint-Brieuc
RD	257	ANONYME E-62	3.1.1 – Ploufragan
RD	258	ANONYME E-63	3.1.1 - Saint-Brieuc
RD	259	ANONYME E-64	3.1.1 - Saint-Brieuc
RD	260	LE BONHOMME Jean-Yves	3.1.1 - Plérin
RD	261	de COUËSSIN de BEAUCOUDREY Gwenola	3.1.1 - Tréguieux
RD	262	FIOLIN Marc (SCI Val Franc l'Hautil)	3.1.1 - Saint-Brieuc
RD	263	CROGUENNEC Bernard	3.1.1 - Saint-Brieuc
RD	264	ANONYME E-65	3.1.4 - Saint-Carreuc
RD	265	RENOUARD Michel, Guy	3.1.3 - Plaintel
RD	266	ANONYME E-66	3.1.2 - Plœuc-L'Hermitage
RD	267	ANONYME E-67	3.1.1 - Plérin
RD	268	TEFFO Daniel	3.1.4 - La Méaugon
RD	269	HENRY Jean-Yves	3.1.1 - Plérin
RD	270	BIRÉ Alain	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RD	271	GUIVARCH Philippe	3.1.1 - Saint-Brieuc
RD	272	COLLET Gilles	3.1.3 – Hillion
RD	273	COLLET Gilles	3.1.3 – Hillion
RD	274	CORBY Pierrick (Cabinet Pierre Global) (Consorts Le Breton)	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RD	275	ANONYME E-68	3.1.3 - Pordic

RD	276	ROUHAUD J-François (Av. LEXCAP) (Méheust Joëlle)	3.1.1 - Saint-Brieuc
RD	277	CARRY (ROUAULT) Marie-Pierre	3.1.3 - Plaintel
RD	278	TURBAN Frédérique et J. Marc	3.1.4 - Tréveneuc
RD	279	TURBAN Frédérique et J. Marc	3.1.4 - Tréveneuc (n'est pas un doublon)
RD	280	ANONYME E-69	3.1.3 - Plaintel
RD	281	ANONYME E-70	3.1.4 - Tréveneuc
RD	282	TURBAN Frédérique et J. Marc	3.1.4 - Tréveneuc (n'est pas un doublon)
RD	283	L'HOMME Anne	3.1.3 - Pordic
RD	284	ROUS Stéphane	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RD	285	CORBY Pierrick pour Consorts LE BRETON	3.1.3 - St-Quay-Portrieux (complète RD-274 : 1 PJ)
RD	286	LE CORGUILLE Henry	3.1.1 - Langueux
RD	287	ANONYME E-71	3.1.1 - Ploufragan
RD	288	ANONYME E-72	3.1.1 - Ploufragan
RD	289	ANONYME E-73	3.1.3 - Pordic
RD	290	FEIPELER Thomas	3.1.1 - Plérin
RD	291	ANONYME E-74	3.1.1 - Tréguieux
RD	292	DESSIEUX Thierry	3.1.4 - Tréveneuc
RD	293	DAUVERGNE Jean-Charles	3.1.3 - Yffiniac
RD	294	STANISLAS Raud	3.1.1 - Saint-Brieuc
RD	295	EPIVENT Titouan (pour ses parents))	3.1.3 - Pordic
RD	296	LANDEL Jean-Luc	3.1.3 - Trémuson
RD	297	BEGUIN Emmanuelle (ARHESTIA AVOCATS) (pour Gahéry)	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer
RD	298	BEGUIN Emmanuelle (ARHESTIA AVOCATS) (pour Gahéry)	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer (doublon de RD-297)
RD	299	SERVIÈRE / JOUÉO Andrée	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RD	300	GINCHELEAU Caroline	3.1.3 - Pordic
RD	301	ANONYME E-75	3.1.4 - Lantic
RD	302	LE MOINE Françoise, Hervé.	3.1.1 - Ploufragan
RD	303	ANONYME E-76	3.1.1 - Ploufragan (complète RD-302)
RD	304	MICHELET Hélène	3.1.3 - Plédran
RD	305	QUEROMES (HAMET) M. Annick	3.1.1 - Plérin
RD	306	LE SERGENT Damien	3.1.4 - Saint-Donan
RD	307	ANONYME E-77	3.1.3 - Pordic
RD	308	CARRÉ PICARD Annie	3.1.3 - Yffiniac
RD	309	ROCCON Camille	3.1.1 - Ploufragan
RD	310	ANONYME E-78	3.1.4 - Lantic
RD	311	CARRÉ PICARD Annie	3.1.3 - Yffiniac (complément de RD-308)
RD	312	ANONYME E-79	3.1.4 - Plourhan
RD	313	ANONYME E-80	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer
RD	314	ANONYME E-81	3.1.4 - Plourhan (doublon de RD-312)
RD	315	GOSSET Sarah	3.1.3 - Yffiniac
RD	316	ANONYME E-82	3.1.3 - Yffiniac
RD	317	ANONYME E-83	3.1.3 - Pordic
RD	318	ANONYME E-84	3.2 - Règlement écrit - Zone A
RD	319	DECRETON Anthony	3.1.1 - Ploufragan
RD	320	LOYER Jean-Claude	3.1.1 - Ploufragan

RD	321	ANONYME E-85	3.1.1 - Ploufragan (doublon de RD
RD	322	BRIENS Annick (Alain)	3.1.1 - Languieux
RD	323	ANONYME E-86	3.1.1 - Ploufragan
RD	324	LAGRÉE Guénaël	3.1.1 - Ploufragan
RD	325	CAZIN Bernard (CMAA AVOCAT) (Pour SAS Binic-Distribution).	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer
RD	326	CAZIN Bernard (CMAA AVOCAT) (Pour SCI Robert Gautier)	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer
RD	327	MOTTAIS Christophe	3.1.3 - Plédran
RD	328	GOURET François	3.1.1 - Languieux
RD	329	CHAPLAIN Pascal M. et Mme	3.1.3 - Hillion
RD	330	MERNIZE Marie (Mme et M.)	3.1.3 - Yffiniac
RD	331	DUMONT Morane (Commune)	3.1.1 - Saint-Brieuc
RD	332	D'HENNEZEL Claire	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer
RD	333	ANONYME E-87	3.1.1 - Plérin
RD	334	ANONYME E-88	3.1.1 - Trégueux
RD	335	ANONYME E-89	3.1.1 - Trégueux (Complète RD-335)
RD	336	LAUTRU Sarah	3.1.3 - Yffiniac
RD	337	ANONYME E-90	3.1.3 - Hillion
RD	338	LABBÉ Franck	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RD	339	GUIBERT Gilles	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer
RD	340	HEURTEL Pierre	3.1.3 - Hillion
RD	341	ANONYME E-91	3.1.3 - Yffiniac
RD	342	ANONYME E-92	3.1.1 - Plérin
RD	343	HILY Jérémy	3.1.3 - Yffiniac
RD	344	HYVON David	3.1.3 - Yffiniac
RD	345	ANONYME E-93	3.1.1 - Ploufragan
RD	346	JOUÉO-THIÉBLIN Catherine	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RD	347	HYVON David	3.1.3 - Yffiniac
RD	348	GRUGET Alban	3.1.3 - Hillion
RD	349	CHAPIN Clémence	3.1.3 - Plédran
RD	350	ANONYME E-94	3.1.3 - Yffiniac
RD	351	VODJDANI Guilan	3.1.1 - Saint-Brieuc
RD	352	LE GUENNEC Kevin	3.1.3 - Hillion
RD	353	JAGOREL Patrick	3.1.4 - Saint-Brandan
RD	354	GEORGELIN Annie	3.1.1 - Languieux
RD	355	LE GLATIN Chantal	3.1.4 - Lantic
RD	356	ANONYME E-190	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RD	357	GOULVENT Alexandra	3.1.3 - Yffiniac
RD	358	DEBAISIEUX Antonio	3.1.3 - Yffiniac
RD	359	DEBAISIEUX Antonio	3.1.3 - Yffiniac (doublon de RD-358)
RD	360	ANONYME E-95	3.1.3 - Yffiniac
RD	361	VIOLETTE Mathieu	3.1.1 - Saint-Brieuc
RD	362	RANNO Armelle	3.1.3 - Yffiniac
RD	363	RANNO Serge	3.1.3 - Yffiniac
RD	364	CHATELLIER Roland	3.1.3 - Hillion
RD	365	JAN Ludovic (LJ Maintenance)	3.1.4 - La Harmoye
RD	366	JAN Ludovic (LJ Maintenance)	3.1.4 - La Harmoye
RD	367	ANONYME E-96	3.1.3 - Hillion

RD	368	DANRÉE-LE MAÎTRE Nathalie (Not.) (Pour ECOBICHON M. Hélène)	3.1.2 - Plœuc-L'Hermitage
RD	369	HAMON Cédric	3.1.3 - Hillion
RD	370	ANONYME E-97	3.1.3 - Yffiniac
RD	371	de RUGY Éric (Pour famille de la Morandière)	3.1.3 - Pordic
RD	372	ANONYME E-98	3.1.3 - Yffiniac
RD	373	ANONYME E-99	3.2 - Règlement écrit - Zone U
RD	374	TOCQUET Laurie	3.1.3 - Yffiniac
RD	375	GAILLARD Michel	3.1.3 - Hillion
RD	376	ANONYME E-100	3.1.1 - Ploufragan
RD	377	CLAUSSMANN Peggy	3.1.3 - Yffiniac
RD	378	SCHMID Anne et Jean	3.1.3 - Hillion
RD	379	MOROUX Gildas	3.1.3 - Pordic
RD	380	GUINARD Nathan	3.1.3 - Yffiniac
RD	381	ANONYME E-101	3.1.1 - Plérin, 3.1.3 - Pordic
RD	382	PRESSE Irène	3.1.3 - Yffiniac
RD	383	PRESSE Irène	3.1.3 - Yffiniac (complète RD-382)
RD	384	BROGNAUX Christophe	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RD	385	TRAUZZOLA Emmanuelle Avocat (Pour Jamet Rémy)	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer (doublon de CO-104)
RD	386	LEMÉE Charlotte	3.1.3 - Yffiniac
RD	387	DELACHOUÉ Philippe et Brigitte	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RD	388	RADOUILLE / JOBBE-DUVAL	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RD	389	BOISGERAULT Florian	3.1.3 - Yffiniac (pas de PJ)
RD	390	ORINEL Yannick	3.1.1 - Plérin
RD	391	BOISGERAULT Florian	3.1.3 - Yffiniac (complète RD-389)
RD	392	HAYAU R	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RD	393	ANONYME E-102	3.1.1 - Saint-Brieuc
RD	394	COUPEZ Ivan	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RD	395	BOSCHAT Patrick	3.1.1 - Plérin
RD	396	BOSCHAT Patrick	3.1.1 - Plérin (complète RD-395)
RD	397	TOULGOAT Gilbert et Marie-José	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer
RD	398	GUILLARD Pierre	3.1.3 - Yffiniac
RD	399	GUILLARD Pierre	3.1.3 - Yffiniac (complément de RD-398)
RD	400	ROUXEL Jennifer	3.1.4 - Saint-Donan
RD	401	TOULGOAT Gilbert et Marie-José	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer (doublon de RD-397)
RD	402	ANONYME E-103	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RD	403	ANONYME E-104	3.1.3 - Yffiniac
RD	404	HERVO Marie-Claude	3.1.4 - Tréveneuc (complément-modif de RP11-22)
RD	405	LETANG Sophie	3.1.4 - Saint-Brandan
RD	406	SIMONIN Bernard	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RD	407	ANONYME E-105	3.1.4 - La Harmoye
RD	408	LE NOANE Gaël (Commune, Délib)	3.1.4 - Saint-Julien
RD	409	PASCOU Benjamin	3.1.3 - Pordic
RD	410	ALLIO Julie	3.1.3 - Yffiniac
RD	411	LE BRAS Pierre	3.1.4 - La Méaugon
RD	412	GUINARD Isabelle	3.1.3 - Yffiniac
RD	413	ANONYME E-106	3.1.4 - Saint-Brandan

RD	414	LE ROUX Françoise	3.1.1 - Plérin
RD	415	BOËSARD Quentin et Jannick	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer
RD	416	DUJARDIN DELACHOUÉ Odile et Yves	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RD	417	ANONYME E-107	3.1.3 - Yffiniac
RD	418	ANNICK - Collectif "Plaines-Villes"	3.1.1 - Ploufragan (Rédaction écourtée, pas de PJ)
RD	419	MOIZAN Karitt et Yann	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RD	420	ANONYME E-108	3.1.3 - Yffiniac
RD	421	RAULT Martial (SA Carrières)	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer
RD	422	RAULT Martial (SA Carrières)	3.1.1 - Plérin
RD	423	RAULT Martial (SA Carrières)	3.1.1 - Saint-Brieuc
RD	424	RAULT Martial (SA Carrières)	3.1.0 - Règlement graphique Zonages
RD	425	DREAU Nausicaa	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer
RD	426	TAILLARD (HERVÉ) Sylvie	3.1.3 - Plédran
RD	427	TAILLARD (HERVÉ) Sylvie	3.1.3 - Plédran (doublon de RD-42)
RD	428	LE DENMAT Jérôme	3.2 - Règlement écrit - Zone U (St-Brieuc)
RD	429	CHEVANCE Emmanuelle	3.1.3 - Yffiniac
RD	430	CHEVANCE Emmanuelle	3.1.3 - Yffiniac (doublon de RD-429)
RD	431	RAOULT Loïc (Commune)	3.1.4 - Plourhan
RD	432	PRIOUX Samuel	3.1.3 - Yffiniac
RD	433	HEURTAULT Nathalie Mme et M	3.1.1 - Plérin
RD	434	MAINGOURD Anne-Marie	3.1.2 - Quintin
RD	435	CALKIC Amela (1212 Architectes)	3.2 - Règlement écrit
RD	436	CARRIÈRE Philippe	3.1.3 - Hillion
RD	437	ANONYME E-109	3.1.4 - Plourhan
RD	438	ANONYME E-110	3.1.4 - Saint-Brandan
RD	439	ANONYME E-111	3.1.4 - Saint-Brandan
RD	440	LE CORNEC Nadine	3.1.4 - Tréveneuc
RD	441	ANONYME E-112	3.1.2 - Quintin
RD	442	ANONYME E-113	3.1.3 - Yffiniac
RD	443	MORIN Ginette	3.1.1 - Langueux
RD	444	LABBE Guillaume	3.1.3 - Yffiniac
RD	445	ANONYME E-114	3.1.4 - Saint-Brandan
RD	446	CORLAY Patrick	3.1.3 - Yffiniac
RD	447	JOLIFF Pascal	3.1.3 - Yffiniac
RD	448	JOUANY Franck	3.1.4 - Tréveneuc
RD	449	TARIN Daniel	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RD	450	LE MASSON Alain	3.1.1 - Trégueux
RD	451	ANONYME E-115	3.1.1 - Trégueux
RD	452	LE CLAIRE Elise	3.1.3 - Yffiniac
RD	453	CROGUENNEC Bernard	3.1.1 - Saint-Brieuc
RD	454	CARRÉE Michel et Marie-France	3.1.4 - Lanfains
RD	455	ANONYME E-116	3.1.1 - Langueux
RD	456	RACIN Jean-François	3.1.3 - Yffiniac
RD	457	LANOE Hervé et Sylvie	3.1.4 - Saint-Brandan
RD	458	LANOE Hervé et Sylvie	3.1.4 - Saint-Brandan (doublon de RD-457)
RD	459	CASTILLON Philippe	3.1.2 - Quintin
RD	460	ANONYME E-117	3.1.3 - Yffiniac
RD	461	ANONYME E-118	3.1.0 - Règlement graphique

			4.2 - Règlement écrit zone
RD	462	CROGUENNEC Bernard	3.1.1 - Saint-Brieuc
RD	463	GALAUP Chantal & François	3.1.3 - Hillion
RD	464	ANONYME E-119	3.1.3 - Pordic
RD	465	ANONYME E-120	3.1.3 - Yffiniac
RD	466	ANONYME E-121	3.1.2 - Plœuc-L'Hermitage
RD	467	PODEVIN Damien	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RD	468	ANONYME E-122	3.1.3 - Yffiniac
RD	469	CHARVIEUX Jessica	3.1.3 - Yffiniac
RD	470	DELACHOUÉ Hervé	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RD	471	ANONYME E-123	3.1.3 - Yffiniac
RD	472	ANONYME E-124	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RD	473	BALLAY Fabrice	3.1.2 - Plœuc-L'Hermitage
RD	474	ANONYME E-125	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RD	475	HOUCARD Marie-France	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RD	476	HOUCARD Marie-France	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux (doublon 1 de RD-475)
RD	477	HOUCARD Thierry	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RD	478	HOUCARD Marie-France	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux (doublon 2 de RD-475)
RD	479	HOUCARD Marie-France	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux (doublon 3 de RD-475)
RD	480	HOUCARD Marie-France	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux (doublon 4 de RD-475)
RD	481	ETESSE Olivier (Indivision Etesse)	3.1.1 - Langueux
RD	482	ETESSE Olivier (Indivision Etesse)	3.1.1 - Saint-Brieuc
RD	483	ETESSE Olivier	3.1.1 - Saint-Brieuc
RD	484	ALINDRET Didier	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer
RD	485	SOULABAILLE Quentin Groupe Bertrand/Bertrand Franchise	3.1.1 - Langueux, 3.1.1 - Plérin 3.1.3 - Pordic, 3.1.1 - Trégueux
RD	486	JAFFRELOT Olivier	3.1.3 - Yffiniac
RD	487	LE MINTIER DE LEHELEC Marc (Pour Indivision LE Mintier)	3.1.3 - Pordic
RD	488	JOSSÉLIN Nelly, Mairie Plaine-Haute	3.1.4 - Plaine-Haute
RD	489	ANONYME E-126	3.1.3 - Yffiniac
RD	490	ANONYME E-127	3.1.4 - Lantic
RD	491	REDON Hugues	3.1.1 - Plérin
RD	492	HAMON Thérèse	3.1.2 - Plœuc-L'Hermitage
RD	493	ANONYME E-128	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer
RD	494	ANONYME E-129	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RD	495	HARSANT Kévin	3.1.2 - Plœuc-L'Hermitage
RD	496	TURQUET Antoine (SCI)	3.1.3 - Pordic
RD	497	TURQUET Antoine (SCI)	3.1.3 - Pordic (doublon de RD-496)
RD	498	ANONYME E-130	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer
RD	499	ALAUX Jean-Paul	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RD	500	TOUBOULIC Pascaline et Fabien	3.1.4 - Plaintel
RD	501	ANONYME E-131	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer
RD	502	PONDARD Jean-Yves	4.2 - Règlement écrit - Dispositions générales
RD	503	GRANGIENS Claude (SCI LE Gouët)	3.1.4 - Plaintel
RD	504	GRANGIENS Claude	3.1.4 - Plaintel
RD	505	LUZE Patricia	3.1.1 - Saint-Brieuc
RD	506	COUPEZ Claudie	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RD	507	ANONYME E-132	3.1.1 - Ploufragan

RD	508	COQUEREAUMONT Loïc	3.1.3 - Hillion
RD	509	TSOLAKIS Jean-Paul	3.1.1 - Languieux
RD	510	AMBROISE Martine	3.1.4 - Saint-Donan
RD	511	AMBROISE Martine	3.1.4 - Saint-Donan (doublon de RD-510)
RD	512	de CAUDRON de COQUEREAUMONT Charles	3.1.3 - Hillion
RD	513	ANONYME E-133	3.1.4 - La Méaugon
RD	514	LE BRUN Océane	3.1.3 - Yffiniac
RD	515	CHAUSSÉE Nicole	3.1.1 - Plérin
RD	516	LE GONIDEC Marie-Thérèse	3.1.1 - Plérin
RD	517	TURQUAIS Jean-Pierre (Commune pour le compte de)	3.1.3 - Trémuson
RD	518	HARL Monique Comité de quartier de Cesson	3.1.1 - Saint-Brieuc
RD	519	ANONYME E-134	3.1.1 - Saint-Brieuc
RD	520	COLLET Marine et Manuel	3.1.3 - Pordic
RD	521	SAUVE Gaëtan	3.1.3 - Yffiniac
RD	522	SAUVE Gaëtan	3.1.3 - Hillion
RD	523	ANONYME E-135	3.1.3 - Plédran
RD	524	ROUSSE Damien LARHANT Fanny	3.1.4 - Plourhan
RD	525	SCHOENHENZ Bernard	3.1.3 - Yffiniac
RD	526	LEFORT Hervé	3.1.1 - Trégueux
RD	527	LE VOYER Laurent	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer
RD	528	L'ECHELARD André	3.1.3 - Pordic
RD	529	WALTINGER Gaëlle	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RD	530	BOUILLY Jacques	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer
RD	531	TURQUETY Elodie	3.1.1 - Saint-Brieuc
RD	532	ANONYME E-136	3.1.3 - Yffiniac
RD	533	COLLET Pascal	3.1.3 - Hillion
RD	534	GOUARD Mireille et Dominique	3.1.2 - Plœuc-L'Hermitage
RD	535	GABARRA Pierre	3.1.3 - Yffiniac
RD	536	THAMIN Bertrand	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RD	537	BOULARD Gérard	3.1.3 - Yffiniac
RD	538	RAINEAU Yann et Mme	3.1.3 - Pordic
RD	539	NICOL Alain (CEB LARNICOL Arn) (Pour SCI « Les Monnins »)	3.1.1 - Saint-Brieuc
RD	540	GILLET Yann	3.1.0 - Règlement graphique : Identification des zones 3.1.3 - Plédran
RD	541	NICOL Alain (CEB LARNICOL Arn) (Pour SCI « Les Monnins »)	3.1.1 - Saint-Brieuc (doublon de RD-539)
RD	542	ANONYME E-137	3.1.1 - Plérin
RD	543	ANONYME E-138	3.1.4 - Saint-Brandan
RD	544	HERRENSCHMIDT Florence	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RD	545	ALAUX Florence	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RD	546	VANNIER Christophe	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RD	547	SIMONIN Bernard	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RD	548	BOULARD Daniel (JAFFRELOT A.M.)	3.1.3 - Yffiniac
RD	549	GEORGET Michèle et Jean-Chr.	3.1.3 - Yffiniac
RD	550	ANONYME E-139	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux

RD	551	VASSEUR Christophe	3.1.3 - Pordic
RD	552	LE MASSON Elisabeth	3.1.1 - Tréguieux
RD	553	BOULARD Daniel	3.1.3 - Yffiniac
RD	554	FABRE Arlette	3.1.4 - Tréveneuc
RD	555	VASSEUR Chr, ROBLLOT Sylvie	3.1.3 - Pordic (doublon de RD 551)
RD	556	RIO Jean-François	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RD	557	ANONYME E-140	3.1.2 - Plœuc-L'Hermitage
RD	558	PARCHEMINIER (SARL MALAU)	3.1.1 - Ploufragan
RD	559	LA HARMOYE (Commune)	3.1.4 - La Harmoye
RD	560	GOULARD Christian	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer
RD	561	ONFRAY Claude	3.1.4 - Saint-Brandan
RD	562	GUINARD Pierre	3.1.3 - Yffiniac
RD	563	FLEURY Marie-Laure	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RD	564	ANONYME E-141	3.1.1 - Langueux
RD	565	ANONYME E-142	3.1.2 - Plœuc-L'Hermitage
RD	566	ANONYME E-143	3.1.1 - Langueux
RD	567	ANONYME E-144	3.1.1 - Tréguieux
RD	568	MAHÉO Stéphanie	3.1.1 - Ploufragan
RD	569	BOSCHER Pierrick	3.1.4 - Saint-Donan
RD	570	BEGOU Audrey	3.1.2 - Plœuc-L'Hermitage
RD	571	LE BRET Annick	3.1.1 - Ploufragan
RD	572	ETESSE Suzanne	3.1.1 - Tréguieux
RD	573	RENAN Marie-Claude	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RD	574	LEGAULT Justine	3.1.4 - Saint-Brandan
RD	575	ANONYME E-145	3.1.3 - Yffiniac
RD	576	FANIC Maurice	3.1.3 - Plédran
RD	577	GUILLOU Olivier	3.1.3 - Yffiniac
RD	578	ANONYME E-146	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer
RD	579	GUILLOU Olivier (GMCO Carrière)	3.1.1 - Tréguieux, 3.1.3 - Yffiniac
RD	580	GUILLOU Olivier (GMCO Carrière)	3.1.1 - Tréguieux, 3.1.3 - Yffiniac (doublon de RD-579)
RD	581	DAPSANCE Pierre	3.1.1 - Plérin
RD	582	HARSANT Kevin	3.1.2 - Plœuc-L'Hermitage (doublon de RD-495)
RD	583	DEMARIGNY Frédéric	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RD	584	TRIVINO Antoine	3.1.1 - Langueux
RD	585	ANONYME E-147	3.1.2 - Quintin
RD	586	GRANGIENS Gérard et Renée	3.1.2 - Quintin
RD	587	ANONYME E-148	3.1.1 - Plérin
RD	588	HUBY Jean-Paul et Lysiane	3.1.1 - Plérin
RD	589	ROPARS Dominique	3.1.3 - Yffiniac
RD	590	LE PROVOST (Consorts)	3.1.1 - Plérin
RD	591	LE PROVOST (Consorts)	3.1.1 - Plérin
RD	592	DESSIEUX Guy	3.1.4 - Tréveneuc
RD	593	LE PROVOST (Consorts)	3.1.1 - Plérin (doublon de RD-590)
RD	594	ANONYME E-149	3.1.4 - Tréveneuc
RD	595	ÉPERT Yvonne	3.1.1 - Plérin
RD	596	ANONYME E-150	3.1.1 - Saint-Brieuc
RD	597	GAUBERT Frédéric	3.1.1 - Plérin
RD	598	ANONYME E-151	3.1.3 - Yffiniac

RD	599	ANONYME E-152	3.1.4 - Saint-Brandan
RD	600	MOAL Marthe	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer
RD	601	GUSSEMBURGER Dominique	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RD	602	ANONYME E-153	3.1.3 - Yffiniac
RD	603	BRYCKAERT Jean-Jacques	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer
RD	604	LE-TEXIER A. (Élue municipale)	3.1.3 - Hillion
RD	605	ANONYME E-154	3.1.3 - Plédran
RD	606	GALLOIS Janine	3.1.2 - Plœuc-L'Hermitage
RD	607	de CAUDRON de COQUEREAUMONT Anne Ch.	3.1.3 - Hillion
RD	608	DÉON Françoise	3.1.4 - Saint-Brandan
RD	609	SIMPSON J. (RICHOM) Famille	3.1.4 - Tréveneuc
RD	610	BOURSE Amandine	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer
RD	611	FILLÂTRE Isabelle et Claude	3.1.2 - Règlement écrit, zone U, Mixité des fonctions
RD	612	ELUS MUNICIPAUX (Hillion)	3.1.3 - Hillion
RD	613	ANONYME E-155	3.1.4 - La Harmoye
RD	614	CARO Ch. FANOUILLERE B.	3.1.2 - Plœuc-L'Hermitage
RD	615	GALLON Brigitte	3.1.1 - Saint-Brieuc
RD	616	ANONYME E-156	3.1.1 - Ploufragan
RD	617	ANONYME E-157	3.1.2 - Quintin
RD	618	ANONYME E-158	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RD	619	JOURDEN Jean-Marie	3.1.4 - Tréveneuc
RD	620	LEROYER V. (Soc. Armorimmo)	3.1.1 - Plérin
RD	621	ANONYME E-159	3.1.0 - Règlement graph - Délimitation espaces urbanisés
RD	622	BOYELDIEU M. et Mme	3.1.1 - Plérin
RD	623	ANONYME E-160	3.1.3 - Hillion
RD	624	ANONYME E-161	3.1.1 - Ploufragan
RD	625	DIET Erwan	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RD	626	DUMORTIER Jacques	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer, 8.1 : Composition dossier d'enquête
RD	627	ALAUZ Ludovic	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RD	628	EYRAL Cyrielle	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RD	629	OLLIVIER Sophie	3.1.3 - Pordic
RD	630	HUGON Brigitte	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer
RD	631	OLLIVIER Sophie	3.1.3 - Pordic (doublon de RD 629)
RD	632	GESTIN Antoine, Hameaux Légers	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer
RD	633	GESTIN Antoine, Hameaux Légers	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer (doublon de RD-632)
RD	634	HUMBERT Fabrice (STEF)	3.1.1 - Saint-Brieuc
RD	635	DUVAL (Société d'avocats) (Pour HENRY M. et Mme)	3.1.1 - Plérin
RD	636	BENEVENT Gérard	3.1.1 - Ploufragan
RD	637	ANONYME E-162	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer
RD	638	L'HELIAS Jean-Philippe	3.1.1 - Plérin
RD	639	THOMAS Jean-Charles	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RD	640	THOMAS Jean-Charles	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux (doublon de RD 639)
RD	641	ANONYME E-163	3.1.1 - Plérin
RD	642	ANONYME E-164	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer
RD	643	CARRÉE Marie	3.1.3 - Yffiniac
RD	644	TARIN Daniel	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RD	645	ANONYME E-165	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer

RD	646	LY Quentin	3.1.1 - Saint-Brieuc, 3.1.1
RD	647	ANONYME E-166	3.1.1 - Plérin (doublon de
RD	648	L'HELIAS Jean-Philippe	3.1.1 - Plérin (doublon de RD 638)
RD	649	DELILLE Romain	3.1.3 - Yffiniac
RD	650	ALLIOT Julie	3.1.3 - Yffiniac
RD	651	ANONYME E-167	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RD	652	NAWELLE Roger	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer
RD	653	COSSÉ Laurent	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RD	654	SACK Jérémy	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer
RD	655	FEVRIER Romain	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RD	656	ANONYME E-168	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RD	657	BARBIER Marie et Romain	3.1.3 - Yffiniac
RD	658	CLAVIER Corine (Perreau-Saussine) (L'Immobilière Groupe Casino)	3.1.1 - Saint-Brieuc
RD	659	GROUPE LAMOTTE Aménageur	3.1.1 - Saint-Brieuc
RD	660	ROCHER Marcel	3.1.1 - Saint-Brieuc
RD	661	PERREAU SAUSSINE Prune (L'Immobilière Groupe Casino)	3.1.1 - Saint-Brieuc
RD	662	LE FEUVRE Gilles et Marina	3.1.2 - Plœuc-L'Hermitage
RD	663	ANONYME E-169	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RD	664	COTTON Antoine	3.1.3 - Pordic
RD	665	SUSTRAC Odile	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RD	666	ANONYME E-170	3.1.4 - Tréveneuc
RD	667	ROBERT Arnaud	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RD	668	COTTON Antoine	3.1.3 - Pordic (doublon de RD-664)
RD	669	BATARD Jean-Paul	3.1.3 - Pordic
RD	670	ROBERT Arnaud	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RD	671	LEVACHER Camille	3.1.3 - Yffiniac
RD	672	ANONYME E-171	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer
RD	673	VERDIER Pierre	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RD	674	PHILIPPE Jean-Marie	3.1.4 - Tréveneuc
RD	675	LE CHANU Gérard M. et Mme	3.1.4 - Le-Foël
RD	676	SIMONIN Thibaud	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RD	677	ROSUEL Marine, MARTELL SOTO Silvio	3.1.4 - Saint-Brandan
RD	678	SAVIDAN Gisèle	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RD	679	SIMELIÈRE Thierry (Maire)	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RD	680	ANONYME E-172	3.1.1 - Trégueux
RD	681	SIMELIÈRE Thierry (Maire)	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux (complète RD-679)
RD	682	DABOSVILLE Laurence	3.1.1 - Trégueux
RD	683	de la VILLESBOISNET Arthur	3.1.4 - Tréveneuc
RD	684	VANNIER Christophe	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RD	685	BERTHO J. (ATM Communication)	3.1.4 - Plourhan
RD	686	BOULET Damien	3.1.3 - Yffiniac
RD	687	de LABELOTTERIE de BOISSÉSON Cécile Barbara	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer (doublon de RP 11-44)
RD	688	DELAUNAY Mélissa	3.1.3 - Yffiniac
RD	689	MAHÉO Stéphanie	3.1.1 - Ploufragan (doublon de RD-639)
RD	690	ANONYME E-173	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux

RD	691	COLLECTIF BROCHIN (pour l'achèvement de la Rocade Sud)	3.1.1 - La Méaugon
RD	692	VIGNERON Arnaud et Marie-José	3.1.1 - Plérin
RD	693	GUINGAMP Corinne KUSTER Natacha CARRIOT Gwenaëlle	3.1.1 - Plérin
RD	694	ANONYME E-174	3.1.4 - Saint-Donan
RD	695	ANONYME E-175	3.1.4 - La Méaugon
RD	696	ANONYME E-176	3.1.4 - Lanfains
RD	697	ZALEWSKI Fabien	3.1.3 - Hillion
RD	698	CONAN Marie-Thérèse (Famille)	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer
RD	699	LESCOUARC'H Annick	3.1.1 - Saint-Brieuc
RD	700	CHATTÉ Marcel M. et Mme	3.1.1 - Ploufragan
RD	701	CHAUSSÉE Albert	3.1.1 - Plérin
RD	702	COULBEAU Elisabeth	3.1.2 - Règlement écrit (doublon 1 de RP3-40)
RD	703	LE BOSQ Gérard	3.1.3 - Pordic (complète RD-19)
RD	704	ANONYME E-177	3.1.3 - Yffiniac
RD	705	ANONYME E-178	3.1.3 - Yffiniac
RD	706	LES GRANDS VILLAGES, Com quart.	3.1.1 - Saint-Brieuc
RD	707	LES GRANDS VILLAGES, Com quart.	3.1.1 - Saint-Brieuc (complète RD-706)
RD	708	COULBEAU Elisabeth	3.1.2 - Règlement écrit (doublon 2 de RP3-40)
RD	709	GRANDS VILLAGES, Com quartier	3.1.1 - Saint-Brieuc (complète RD-706 et 707)
RD	710	POYATO Elodie, LE BRIS Vincent	3.1.3 - Yffiniac
RD	711	GUIHARD Hervé (Commune)	3.1.1 - Saint-Brieuc
RD	712	LHOSPITALIER Yann	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RD	713	ANONYME E-179	3.1.4 - La Méaugon
RD	714	DEFRESNE Annick	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer
RD	715	ANONYME E-180	3.1.4 - La Méaugon
RD	716	CECCALDI Jean-Luc	3.1.1 - Saint-Brieuc
RD	717	DEFRESNE Annick	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer (complète RD-714)
RD	718	GUINARD Nathan et Elise	3.1.3 - Yffiniac
RD	719	ANONYME E-181	3.1.4 - Tréveneuc
RD	720	GRANDS VILLAGES, Com quartier	3.1.1 - Saint-Brieuc (doublon de RD-706)
RD	721	LE BIANNIC Vanessa	3.1.1 - Saint-Brieuc
RD	722	VERDIER Hugues	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RD	723	FILLEUL Christian	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer
RD	724	LE PALLEC Anne et Steven	3.1.3 - Pordic
RD	725	ANONYME E-182	3.1.1 - Plérin
RD	726	RICHARD Jean, Asso VÉLO UTILE	2.4c - PADD - 3.1.0 Règlement graphique (OAP)
RD	727	ANONYME E-183	3.1.1 - Plérin
RD	728	RENARD Oph, MICHEL Benj. (SCEA)	3.1.3 - Pordic, 3.1.2.A - Règlement écrit de la zone A
RD	729	ANONYME E-184	3.1.1 - Languieux
RD	730	LIPKA Armelle	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RD	731	GAUFFENY Marc	3.1.4 - Lantic
RD	732	LE GRAND Yann (Groupe API)	3.1.3 - Yffiniac
RD	733	ANONYME E-185	3.1.1 - Languieux
RD	734	NICOLAS Gilles	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer
RD	735	GUYOT Clara, BRIEND Samuel	3.1.4 - Saint-Donan
RD	736	ANONYME E-186	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux

RD	737	LE FUSTEC Corinne (Collectif habitants de Plérin, Saint Laurent)	3.1.1 - Plérin
RD	738	LIPKA Jean-François	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RD	739	CROGUENNEC Brigitte	3.1.1 - Saint-Brieuc
RD	740	ARCAIX Marguerite	3.1.3 - Pordic
RD	741	VERDIER Gilles	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
RD	742	ANONYME E-187	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer
RD	743	ANONYME E-188	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer
RD	744	MAHÉ Valérie	3.1.1 - Trégueux
RD	745	L'HOTELIER Bertrand	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer
RD	746	PLURIEN-ROLLAND Véronique	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer
RD	747	ANONYME E-189	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer
Total	747	Dont 51 doublons	269 p. d'observations + 196 p. annexées soit (3509 pages)

COURRIERS ANNEXÉS : CO (courriers postaux reçus au siège)

CO	01	TE TEA Sin	3.1.3 - Plaintel (1p.)
CO	02	MICHELET Guy M. BLIN Bernard M. et Mme	3.1.1 - Saint-Brieuc (1p et PJ 1p.)
CO	03	LOLLIEROU Jean-Michel	3.1.3 - Plédran (1p.)
CO	04	ANONYME E-01	1.3 - Etat initial de l'environnement 3.1.4 - Plourhan
CO	05	DORNIC Gilles	3.1.1 - Saint-Brieuc (1p et PJ 6p.)
CO	06	BOSCHER Joëlle	3.1.1 - Langueux (2p et PJ 3p.) (doublon de RP3-09)
CO	07	DESCHAMPS Michel	3.1.3 - Plédran
CO	08	MORIN Guy M. et Mme	3.1.3 - Plédran
CO	09	CHARLES-GAUTIER-LE GUILLOUX	3.1.1 - Trégueux
CO	10	VILLENEUVE Jean-François	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
CO	11	CHARIOU Alain	3.1.1 - Trégueux
CO	12	GUTH Cécile, Thierry	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux (doublon de RP11-23)
CO	13	THOUEMENT Jean-Yves M, Mme	3.1.4 - Plourhan
CO	14	LE FLOCH Gaston	3.1.1 - Plérin (PJ 2 p.)
CO	15	SYND DÉP. EAU POTABLE	1.3 - Évaluation environnementale (protection ressource)
CO	16	SEGUEN Pierre M. et Mme	3.1.3 - Pordic
CO	17	CONSEIL DÉPARTEMENTAL 22	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux (doublon de RD-138)
CO	18	HAMON Louis M. et Mme	3.1.1 - Saint-Brieuc (1p et PJ 1p.)
CO	19	HELLIER Maxime, GARCIA Am.	3.1.3 - Pordic
CO	20	LEBLAY Nathalie et Bertrand	3.1.3 - Plédran
CO	21	GUERNION Ange	3.1.3 - Yffiniac
CO	22	PRÉAUCHAT Jean-Yves	3.1.4 - Plourhan, 3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
CO	23	GUERNION Jean-Pierre	3.1.3 - Yffiniac
CO	24	PICOU Philippe Saint-Brieuc-Expo-Congrès	3.1.1 - Ploufragan 3.1.1 - Trégueux
CO	25	LE MASSON Alain	3.1.1 - Trégueux
CO	26	DELANOË René	3.1.3 - Hillion
CO	27	HERVÉ Gérard	3.1.3 - Plédran
CO	28	LE MASSON Alain	3.1.1 - Trégueux (doublon 1 de CO-25)
CO	29	LE GAL-EOUZAN Marie-Christine	3.1.3 - Pordic (doublon de RP9-18)
CO	30	BLÉVIN Gérard	3.1.3 - Plédran
CO	31	HERVÉ Marie-Claude	3.1.1 - Langueux

CO	32	COTILLARD Anne-Marie et André	3.1.4 - Saint-Carreuc
CO	33	MORDANT Yann	3.1.1 - Saint-Brieuc
CO	34	ROLLAND Jean-Pierre	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
CO	35	LE MASSON Alain	3.1.1 - Tréguieux (doublon 2 de CO-25)
CO	36	DUVAL Anne, Didier	3.1.1 - Tréguieux (PJ 5p.)
CO	37	LE MASSON Alain	3.1.1 - Tréguieux (doublon 3 de CO-25)
CO	38	GUIHARD Hervé (Commune)	3.1.1 - Plérin
CO	39	LE MASSON Alain	3.1.1 - Tréguieux (doublon 4 de CO-25)
CO	40	LE MOIGNE Annie	3.1.3 - Plédran
CO	41	LE MASSON Alexandre	3.1.1 - Tréguieux
CO	42	LE MASSON Alexandre	3.1.1 - Tréguieux (doublon 1 de CO-41)
CO	43	LE MASSON Alexandre	3.1.1 - Tréguieux (doublon 2 de CO-41)
CO	44	LE MASSON Alexandre	3.1.1 - Tréguieux (doublon 3 de CO-41)
CO	45	LE MASSON Alexandre	3.1.1 - Tréguieux (doublon 4 de CO-41)
CO	46	LE MASSON Elisabeth	3.1.1 - Tréguieux
CO	47	LE MASSON Elisabeth	3.1.1 - Tréguieux (doublon 1 de CO-46)
CO	48	LE MASSON Elisabeth	3.1.1 - Tréguieux (doublon 2 de CO-46)
CO	49	LE MASSON Elisabeth	3.1.1 - Tréguieux (doublon 3 de CO-46)
CO	50	LE MASSON Elisabeth	3.1.1 - Tréguieux (doublon 4 de CO-46)
CO	51	CORMIER Philippe	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
CO	52	SCHNEEGANS Pierre (et succession).	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux (PJ 2p.)
CO	53	LE BELLEGARD Guy (via Eliane)	3.1.1 - Ploufragan
CO	54	HERY Joël	3.1.2 - Plœuc-L'Hermitage (PJ 2p.)
CO	55	LE TEXIER Janine	3.1.1 - Plérin
CO	56	GUILLOTIN Philippe (Avocat) (Hahn Th et Rivoalland Aude)	3.1.4 - Trévèneuc
CO	57	OZIER-LAFONTAINE (Indivis Hello)	3.1.1 - Ploufragan
CO	58	LE FLOCH Gaston	3.1.1 - Plérin
CO	59	DUMOULIN Mme et M.	3.1.1 - Plérin
CO	60	JUMELAIS Aymeric (Notaire) (Pour SCI Sépulcre Auction)	3.1.1 - Plérin
CO	61	LEMAIRE Danielle	3.1.3 - Pordic
CO	62	LANTIC (Maire)	3.1.4 - Lantic
CO	63	FOY Michèle	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
CO	64	PREAUCHAT Jean-Yves	3.1.4 - Plourhan
CO	65	EOUZAN Marcelle	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux (PJ 1p.)
CO	66	LE METEYER Henri M. et Mme	3.1.3 - Pordic (PJ 2p.)
CO	67	JOUÉO-SERVIÈRE Andrée JOUÉO-THIÉBLIN Catherine	3.1.3 - Saint-Quay-Portrieux
CO	68	GUILLOTIN-LE BASTARD (Avocat) (Pour Hamon Thierry)	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer
CO	69	ABIVEN Katherine	3.1.1 - Plérin
CO	70	SNCF Immobilier	3.1.1 - Saint-Brieuc
CO	71	SCHMID Anne et Jean	3.1.3 - Hillion
CO	72	MILLET Louis M. et Mme	3.1.3 - Plédran
CO	73	GOULVENT Alexandra	3.1.3 - Yffiniac
CO	74	COTEL Agnès	3.1.1 - Tréguieux
CO	75	COTEL Yann	3.1.1 - Tréguieux
CO	76	COTEL Agnès Mme	3.1.1 - Tréguieux

CO	77	BANNIER Nicole et Jean-Paul	3.1.1 - Tréguex
CO	78	HERPE Nicole et Yves	3.1.1 - Tréguex
CO	79	MEI Jessica	3.1.1 - Tréguex
CO	80	QUINTIN Jean-Pierre...	3.1.1 - Tréguex
CO	81	TRÉGUIER Pierre	3.1.1 - Tréguex
CO	82	BEAU	3.1.1 - Tréguex
CO	83	GUILLOTIN - Le BASTARD (Avocat) (Pour Alindret Didier et Béatrice)	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer
CO	84	GUILLOTIN - Le BASTARD (Avocat) (Pour Cléret - Vallée Jean)	3.1.1 - Saint-Brieuc
CO	85	GUILLOTIN - Le BASTARD (Avocat) (Pour Bodin André et Françoise)	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer
CO	86	L'HOTE de SELANCY de BERTIER de SAUVIGNY M. Mme	3.1.1 - Plérin
CO	87	GUIBERT Gilles	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer
CO	88	TARDIVEL Jean Noël (Consorts)	3.1.4 - Plourhan
CO	89	COLLET Françoise	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer
CO	90	HERVÉ Philippe	3.1.1 - Plérin
CO	91	TRÉGUIER Daniel	3.1.4 - Saint-Carreuc
CO	92	SEGUEN Pierre M et Mme	3.1.3 - Pordic
CO	93	SEGUEN Pierre M et Mme	3.1.4 - Plourhan
CO	94	SEGUEN Pierre M et Mme	3.1.4 - Plourhan
CO	95	LE CERF S (président de la MFR) GUIGNEN R. (directrice MFR).	3.1.1 - Plérin
CO	96		3.1.1 - Saint-Brieuc (BE 19)
CO	97	COAIL Christian, Président du CD 22	3.1.1 - Saint-Brieuc (AP 51, AP 555)
CO	98		3.1.1 - Saint-Brieuc (Villa Rohannec'h)
CO	99	URVOY Joëlle	3.1.3 - Yffiniac
CO	100	COAIL Christian, Président du CD 22	3.1.1 - Saint-Brieuc (doublon CO-96 à CO-98)
CO	101	COQUIO Lucienne (+ 3 personnes)	3.1.3 - Yffiniac
CO	102	HAMAYON (Maire)	3.1.3 - Yffiniac
CO	103	POILVET Anne Gaëlle (Avocat) (Pour Kervegant Guillaume)	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer
CO	104	TRAUZZOLA Emmanuelle (Avocat) (Pour JAMET Rémy)	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer (doublon de RD-385)
CO	105	LE SAINT Guy et Janine	3.1.1 - Plérin
CO	106	GUICHARD François M. et Mme	3.1.4 - Tréveneuc
CO	107	MOISAN Pierrick et Elisabeth	3.1.3 - Yffiniac
CO	108	POILBOUT Pascal et Maryline	3.1.3 - Binic-Etables-sur-Mer
CO	109	LE GALL Yvette, RENOUARD Y.	3.1.1 - Ploufragan
CO	110	LE GALL Yvette	3.1.1 - Ploufragan
CO	111	LARNICOL Arnaud (Les Monnins)	3.1.1 - Saint-Brieuc (cf. RD-539)
CO	112	de SELANCY M. et Mme M.F.	3.1.1 - Plérin
CO	113	GEORGET Michèle, J. Christophe	3.1.3 - Yffiniac
CO	114	BOITARD Marie-Claude	3.1.4 - Saint-Carreuc
CO	115	CAMPAN P.	3.1.1 - Saint-Brieuc
CO	116	POYATO Elodie, LE BRIS Vincent	3.1.3 - Yffiniac
CO	117	DAUVERGNE Frédérique	3.1.3 - Yffiniac
Total	117	Dont 18 doublons	269 p. d'observations + 196 p. annexées soit 465 pages

OBSERVATIONS ORALES RETENUES

Ora	01	HENRY Dominique	3.1.4 - Saint-Bihy (permanence 24, n°5)
Ora	02	LEROUX Marie-Luce	3.1.4 - Saint-Bihy (permanence 10, n°4)
Ora	03	DEMOY Jean-Baptiste	3.1.4 - Saint-Brandan (permanence 10, n°14)
Ora	04	RUPIN Pierre	3.1.4 - Saint-Brandan (permanence 10, n°2)
Ora	05	SAGORIN Jean-François, Marie Thé.	3.1.4 - Saint-Brandan (permanence 10, n°23)
Ora	06	MOMBRIS Mathieu	3.1.4 - Saint-Brandan (permanence 10, n°10)
Ora	07	CLEMENT Patrice et Céline	3.1.4 - Saint-Brandan (permanence 10, n°19)
Ora	08	DELAPORTE René-Yves	3.1.1 - Saint-Brieuc (permanence 15, n°32)
Ora	09	LE POULAIN Hervé	3.1.4 - Saint-Donan (permanence 20, n°23)
Total	9	Dont 0 doublons	

TOTAL	1274	Dont 90 doublons (soit 1184)	
--------------	-------------	-------------------------------------	--

Récapitulation

Registre	Contributions	Doublons	Contributions dédoublonnées	Pages observations	Pages annexées dédoublonnées	Total Pages dédoublonnées
RP1	49	4	45	21	174	195
RP2	28	0	28	11	82	93
RP3	43	3	40	18	175	193
RP4	7	0	7	4	17	21
RP5	36	0	36	11	71	82
RP6	46	3	43	19	77	96
RP7	25	3	22	12	66	78
RP8	18	0	18	8	83	91
RP9	51	2	49	23	96	119
RP10	25	0	25	11	67	78
RP11	53	6	47	21	207	228
RP12	20	0	20	12	23	35
Total registres papier	401	21	380	171	1138	1309

Courriers	117	18	99	269	196	465
Obs orales	9	0	9	0	0	0
Total contributions papier/orales	126	18	108	440	1334	1774

Total Registre dématérialisé	747	51	696	750	3 068	3818
TOTAL GENERAL	1274	90	1184	1361	5540	6901

C3 - Synthèse thématique du projet, présentation et analyse des observations

L'analyse du projet et les observations du public sont regroupées par thèmes.

Chacune de nos analyses comprend :

- Un rappel du projet du maître d'ouvrage.
- Une synthèse des avis des services.
- Une synthèse des observations du public et des réponses du maître d'ouvrage.
- Nos questions complémentaires et les réponses du maître d'ouvrage
- Notre analyse thématique des observations et contre-propositions du public.

OBJET A – ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

0 - Observations Générales et contexte

0.1 - Observations globales émises par le public

Rappel sommaire du projet : Observations générales sur le projet

Synthèse des avis des personnes publiques : (avis général)

Autorité environnementale (MRAe) : L'AE souligne de nombreux points positifs du projet. Recommandation pour améliorer la préservation de la biodiversité et des milieux aquatiques

Avis CDPENAF : Favorable avec réserves

Avis CDNPS : Favorable avec réserves

Avis PPA

Etat : DDTM : Avis favorable avec quelques réserves (cf. ci-après).
Défavorable sur l'application de la loi littoral et sur certains STECAL

Ministère des Armées (DGAC), Douanes : Remarques

DRAC (ABF) : Remarques

ARS : Favorable avec remarque.

SDIS : Favorable avec rappel des obligations

INAO : Favorable avec recommandations.

Conservatoire du littoral : Remarques

Région (CRB) : Favorable - Anticiper la prise en compte du SRADDET

Conseil départemental (22) : Recommandations.

Syndicat mixte de la baie de Saint-Brieuc (SCoT) (SM-B) : Avis favorable avec réserves

Avis favorables avec réserves et/ou recommandations et/ou remarques

RTE : Remarques

SNCF et GRT – Gaz : Préconisations et rappels réglementaires

Chambre des Métiers (CMA) – Guingamp-Paimpol-Agglomération (GPA) : Avis favorable

CCI : Remarques

Chambre d'Agriculture (CA 22) : Avis défavorable : Réserves majeures et manque de concertation.

Avis PPC

Guingamp-Paimpol-Agglomération (GPA) : Avis favorable

Synthèse des observations du public (observations générales sur le projet)

Projet qui semble positif pour les enjeux des habitants...et la protection des zones naturelles (RP2-21)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Cette remarque n'appelle pas de commentaire

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Il n'y pas d'observation générale sur le projet. Quelques-unes, comme celle présentée ci-dessus concernent le territoire communale de l'une des 32 communes. Les réserves et observations sont analysées thématiquement.



1 - Rapport de présentation

1.1 - Diagnostic territorial et Etat Initial de l'environnement

Enjeux - Paysage et patrimoine – Biodiversité – Vulnérabilité - Ressource en eau - Démographie - Habitat.

Rappel sommaire du projet**Enjeux territoriaux**

Les enjeux territoriaux sont identifiés au travers du PLH, du PDU et du projet de territoire autour de trois axes :

- Le renforcement de l'armature territoriale :
 - Valoriser le réseau de vallées dans la structuration du développement territorial ;
 - Renforcer le positionnement de la ville de Saint-Brieuc dans le système territorial breton ;
- Le développement urbain :
 - Redynamiser les centres urbains ;
 - Favoriser l'habitat dense concentré (renouvellement urbain) ;
 - Développer une culture intercommunale de l'urbanisme ;
 - Poursuivre les actions en faveur de la transition énergétique ;
- Le développement territorial :
 - Préserver la ceinture agricole de Saint Brieuc ;
 - S'appuyer sur les opportunités créées par la Ligne LGV ;
 - Valoriser le cadre de vie qualitatif au travers de la diversité du territoire ;
 - Fidéliser la population étudiante, en augmentation ;

Structuration territoriale

Les 32 communes de SBAA, selon les définitions de l'INSEE se présentent selon la typologie suivante :

- Pôle urbain principal de Saint-Brieuc et autres pôles urbains (regroupés dans le PLUi).
- Pôle relais et pôle intermédiaire du cœur d'agglomération
- Pôle de bassin de vie
- Pôle de vie locale

Démographie

SBAA compte 152 860 habitants en 2020 (croissance de 24% depuis 1975), dont 44 160 habitants dans la ville de Saint-Brieuc, mais les dynamiques naturelles et migratoires ralentissent (solde migratoire annuel de 0,3% entre 2014 et 2020) et sont moins importantes qu'à l'échelle de la région Bretagne.

Le territoire présente des disparités importantes avec un développement démographique influencé par le pôle urbain, les infrastructures de transport et le littoral :

La ville centre perd des habitants depuis plusieurs années ;

Une forte augmentation de la population le long des infrastructures routières (secteur central) ;

Un vieillissement de la population (secteurs Nord et Sud) : plus de 30% de la population a plus de 60 ans ;

Une concentration de ménages plus aisés sur les communes littorales avec un revenu annuel moyen supérieur à 30 000 € (en dehors de Saint-Brieuc) et un secteur sud caractérisé par des revenus annuels moyens plus modestes (inférieurs à 22 000 €).

Habitat

L'habitat se caractérise par un phénomène de résidentialisation et de périurbanisation dans le secteur central. 3 communes situées sur le littoral, au nord-ouest recensent plus de 30% de résidences secondaires.

Le parc de logements sociaux se concentre sur les villes de Saint-Brieuc et Quintin.

La dynamique de construction se situe autour du pôle urbain (12 communes) et de la ville centre. Elle est marquée sur l'ensemble du territoire par de fortes disparités géographiques tant sur le nombre de logements neufs que les typologies de logements.

Synthèse des avis du public**Biodiversité (Annexe patrimoine naturel)**

- Arbres remarquables : Saint-Brieuc (Bd Pasteur, rue des Merles) Sophora centenaire oublié (RD-06)
- Inventaire des ZH : Plourhan (A815) : Pourquoi une ZH soudaine sur cette parcelle (RD-02, RD-36, CO-04)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Se référer au tableau annexe pour avoir la position de SBAA. Concernant les zones humides figurant au plan de zonage, elles ont fait l'objet d'une délimitation suivant la méthode des SAGE (schéma d'aménagement et de gestion des eaux) couvrant le territoire et sont repris à l'identique dans le PLUi. Des modifications sont possibles mais à formuler auprès du SAGE concerné avec une validation par la commission locale de l'eau et sous réserve d'une étude démontrant la non-présence d'une zone humide sur la parcelle concernée.

Sobriété et vulnérabilité

- Prévion de montée des eaux : 30 cm en 2050 et 1 m en 2100... Phénomène peu pris en compte (RD-626)
- Elargir la zone inconstructible côtière (RP11-21)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Une étude est en cours sur ce sujet à l'échelle de l'Agglomération pour déterminer les zones impactées par le recul du trait de côte à horizon 30 et 100 ans. Une fois cette étude finalisée, elle conduira à une évolution du PLUi pour être intégrée. Pour rappel, une grande partie des communes littorales font déjà l'objet d'un PPRI-i qui prend déjà en compte ce risque.

Démographie et habitat

- Déterminer à quel niveau de population la collectivité de Languieux veut s'étendre (RP3-33)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

La trajectoire démographique n'a pas été travaillée commune par commune mais à l'échelle globale de SBAA en compatibilité avec la trajectoire démographique définie dans le SCOT en cours d'élaboration. La trajectoire démographique à l'échelle de SBAA est estimée à +12.000 habitants entre 2020 et 2040 : + 5.000 entre 2020 et 2030 et +7.000 entre 2030 et 2040.

Patrimoine

Menhirs, Statue, Bâtiments à inscrire dans le PLUi

- Menhir de Launay Point GPS 48.400405, -2.891996. (RD-413)
- Menhir de Bléno Point GPS 48.400406, -2.838282. (RD-413)
- Menhir de Carbrien Point GPS 48.416246, -2.854396. (RD-413)
- Menhir de la Vallée Point GPS 48.390747, -2.83332. (RD-413)
- Bâtiment du XV-XVème siècle Saint-Eutrope à Saint-Brandan (RD-561)

Demande de retrait du patrimoine à protéger

- Construction sur parcelle ZK 125 Le Fretay à Saint-Brandan (RD-438)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Favorable pour intégration et retrait des patrimoines mentionnés.

Question de la commission d'enquête**Vulnérabilité territoriale (RP1 Livret 1 page 41)**

- Le territoire est soumis à des risques technologiques dont certains sont facilement localisables. Il existe plus de 250 ICPE soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation. Une cartographie présente très succinctement leur localisation en page 41 mais elle ne permet pas de distinguer ni de localiser plus précisément celles qui sont soumises à autorisation préalable. Existe-t-il un plan les localisant ?
- Il existe quatre site SEVESO (justification des choix) mais un seul est présent sur la carte. Où sont localisés les trois autres sites ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Il n'existe pas de plans dans le dossier de PLUi permettant de localiser précisément les ICPE mais la donnée de localisation est facilement accessible sur internet sur le site de la DREAL. D'autre part d'après la dernière mise à jour des sites SEVESO dans les Côtes d'Armor, plus aucun site SEVESO n'est recensé sur le territoire de SBAA (source : <https://www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr/liste-des-etablissements-seveso-a604.html>).

Le dossier de PLUi pourra être mis à jour en ce sens.

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

L'élaboration du PLUi en lieu et place des documents d'urbanisme communaux présente les enjeux et des objectifs à l'échelle du territoire pour aboutir à un véritable projet d'aménagement de l'ensemble.

Les observations présentées par le public se réfèrent dans une grande majorité des cas à un projet local situés sur un territoire communal, voire sur une parcelle précise, ce qui nécessite de faire une analyse au niveau local.

Nous avons pris note et gardons en mémoire les différentes réponses apportées par le maître d'ouvrage notamment celles relatives à la nécessité de mettre à jour certains éléments et inventaires de l'état initial et du diagnostic.

**1 - Rapport de présentation :**

- 1.1 - Diagnostic territorial de l'environnement
Economie, Mobilité et équipements

Rappel sommaire du projet**Economie**

Emploi : Le Nord possède une part importante d'actifs cadres ou de professions intellectuelles supérieures. Le littoral concentre l'économie touristique. Les zones d'activités sont situées à proximité des infrastructures de transport, plutôt dans le secteur central, où se situe également l'industrie agro-alimentaire (ouvriers, employés). Le Sud possède une part plus importante d'agriculteurs et d'ouvriers (SAU conséquente à maintenir).

73% des emplois sont concentrés sur 5 communes au Nord du territoire, dans le pôle urbain (Saint-Brieuc, Langueux, Plérin, Ploufragan, Trégueux).

Activité commerciale : Le centre-ville de Saint-Brieuc doit faire face à une forte vacance commerciale, celle-ci s'élève à 15% en 2021 dans l'hypercentre et à 26 % dans le centre-ville élargi.

Mobilité

Voirie : Des infrastructures routières importantes irriguent le territoire (N12 - 65 000 véhicules par jour, D786 au nord - 20 000 véhicules par jour, D790 vers Rostrenen, D700 vers le Morbihan). Les aires de covoiturage se situent le long de la N12 et dans l'agglomération de Saint-Brieuc ou sa proche périphérie. Près de 84% des déplacements domicile-travail sont réalisés en voiture individuelle.

Contournement Sud de Saint-Brieuc

- Rocade d'agglomération incomplète
- Rocade urbaine matérialisée par les D700 et D712 qui manque de lisibilité
- Nécessité d'inscrire dans le territoire du projet de rocade de Saint-Brieuc

Transports en commun : Le pôle urbain est desservi par un service de transport en commun haute fréquence (essentiellement utilisé par les scolaires et les étudiants). La Région a mis en place des lignes de bus (Breizh Go) qui permettent à certaines communes de se connecter au pôle urbain. 10 communes au Sud n'ont pas un accès direct à un moyen de transport en commun régulier.

Le territoire compte 3 gares : Saint-Brieuc (TGV sur l'axe Brest-Paris, gare centrale au cœur du pôle multimodal), Yffiniac et La Meaugon (ces deux dernières sont peu fréquentées).

Liaisons douces : 166 km de voies cyclables (concentrées dans le pôle urbain).

Equipements

Les équipements (commerces, enseignement, santé, transport...) sont nombreux (4 506) et concentrés dans le pôle urbain de Saint-Brieuc (35% des équipements). Les zones commerciales sont nombreuses en périphérie de St-Brieuc.

28 communes sur 32 possèdent au moins un établissement scolaire. Les collèges se situent dans les communes les plus peuplées, au nord et au sud. Les lycées se trouvent à Saint-Brieuc et Quintin.

Saint-Brieuc concentre une grande partie des établissements d'enseignement scolaire et offre un enseignement supérieur universitaire sur le campus Mazier : Institut Universitaire Technologique (antenne de Rennes 1 et 2).

Santé : Une bonne offre de services sur le territoire mais avec des disparités : faible densité de médecins dans le sud du territoire ("zones fragiles"). Différents projets de maisons de santé pluriprofessionnelles comme à Saint-Brandan sont à l'étude. Saint-Brieuc possède un centre hospitalier concentrant de nombreux spécialistes de santé.

Analyse typo-morphologique

Le territoire de SBAA présente une grande diversité de formes urbaines due à l'ancienneté de l'urbanisation, à la diversité géographique et patrimoniale et à la présence de communes urbaines, rurales et littorales. Il se caractérise donc par une multiplicité et une pluralité de la morphologie du bâti. Le territoire est structuré par un complexe urbain « central » autour de Saint-Brieuc et par un réseau de villes et de bourgs répartis sur le territoire.

L'urbanisation couvre 18% du territoire de l'intercommunalité. Elle est essentiellement formée par des zones pavillonnaires et des zones commerciales et d'activités depuis les années 60-70.

Synthèse des observations du public

Mobilités

Axes structurants :

- Prévoir un plan de circulation avec contournement Ouest de St Brieuc (RD-76)
- Mobilité difficile dans St Brieuc (RP1-25)

Déviations de Binic :

N'est plus l'ordre du jour, dommage. Aucune trace d'une éventuelle déviation (RD-626)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

La définition d'un plan de circulation n'est pas du ressort du PLUi mais plutôt du Plan de Déplacements Urbains. Le PLUi est compatible avec le PDU puisqu'il reprend le projet de finalisation du contournement sud et ouest de Saint-Brieuc.

Les difficultés de mobilité ne peuvent pas être traitées par le PLUi.

La déviation de Binic était auparavant inscrite par des emplacements réservés dans le PLU. Ces emplacements réservés étaient inscrits au bénéfice du Département, qui a demandé leur retrait dans le PLUi.

Question de la commission d'enquête

Mobilités

- Le PADD prévoit des aires de covoiturage, les sites sont-ils identifiés ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

En compatibilité avec le PDU, les emplacements réservés ont été matérialisés sur le plan de zonage pour des projets d'aire de covoiturage lorsque c'était nécessaire. Sinon les aires ne font pas l'objet d'un repérage spécifique au plan de zonage. Elles font l'objet d'un repérage dans le diagnostic page 108 (RP livret1) à l'échelle de l'Agglomération.

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Il est parfois difficile de faire une différence entre le PLUi (règlement d'urbanisme) et la mise en œuvre des projets dont l'aménagement de la voirie et les conditions de circulation, surtout quand le PLUi dispose d'un chapitre mobilité. Celui-ci étant un règlement qui s'impose à tous y compris aux collectivités, n'a pas de vocation opérationnelle. Le public s'inquiète ici à juste titre, de savoir si le PLUi permettra de répondre à ses attentes même lorsque celles-ci ne sont pas de la responsabilité de SBAA.

Les aires de covoiturage font partie de ces aménagements mais le PLUi n'étant pas un plan de circulation, elles se limitent à une identification au règlement graphique des dispositions opposables qui relèvent de sa compétence (ex : emplacements réservés...). L'évocation de la mobilité au niveau du diagnostic justifie l'intérêt de localiser ceux-ci.



1 - Rapport de présentation1.1 - Diagnostic territorial et état initial de l'environnement
Capacité de densification et consommation d'espace**Rappel sommaire du projet****Capacités de densification**

Un potentiel foncier pour le développement en densification urbaine de 250 ha a été identifié sur l'ensemble du territoire de SBAA, en lien avec l'article L 151-4 du code de l'urbanisme : dents creuses (parcelles non bâties au sein d'un espace bâti), et parcelles densifiables (parcelles bâties mais considérées comme sous-occupées) dans les agglomérations et villages (loi Littoral) et dans les espaces urbanisés comprenant plus de 30 habitations, qualifiés de hameau. Ces derniers sont densifiables mais ne peuvent pas s'étendre, à l'exception de quelques-uns. Ce potentiel ne comprend pas les projets en cours de réflexion ou les zones à urbaniser des documents d'urbanisme antérieurs.

Les sites identifiés doivent faire l'objet d'une attention accrue, en particulier les dents creuses stratégiques situées dans les communes littorales qui représentent un fort enjeu foncier : potentiel à vocation habitat ou à vocation économique (cf. Annexe – Atlas référentiel foncier par secteur communal). Ces sites devront faire l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP sectorielles ou thématiques densification).

Consommation de l'espace

L'objectif "Zéro Artificialisation Nette" représente un enjeu majeur de l'aménagement du territoire. Le SRADDET Bretagne exécutoire depuis mars 2021 et la Loi Climat et Résilience, promulguée le 22 août 2021, qui fixe l'atteinte de cet objectif à l'horizon 2050, précisent les modalités.

Sur la période 2011-2021, les espaces artificialisés ont augmenté de 540 ha (54 ha en moyenne par an) :

- Habitat : 217 ha (40%)
- Activités économiques : 107 ha (20%)
- Equipements, espaces verts et infrastructures : 218 ha (40%)

La consommation de l'espace sur le territoire de SBAA se caractérise par :

Une sobriété foncière des communes du pôle urbain plus importante que les autres pôles ;

Un étalement urbain important, déconnecté des centres-bourgs et des polarités urbaines de l'Agglomération, avec une artificialisation résidentielle (habitat individuel de type pavillonnaire de faible densité) qui entraîne une perte d'identité du tissu rural (banalisation de l'habitat) ;

Une artificialisation des sols pour le développement économique déconnectée des lieux concentrant le plus d'emplois (marges importantes d'optimisation foncière des activités productives), sans avoir aucun recours aux opérations de rénovation et de requalification des espaces déjà artificialisés.

Synthèse des avis des personnes publiques

Etat (DDTM) : Réserve sur la consommation foncière et certaines densités

Synthèse des observations du public**Densification**

- Avant de densifier utiliser les bâtiments vides notamment St Brieuc (RD-76)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Des objectifs différenciés de mobilisation des logements vacants ont été fixés dans le PLUi :

- Affichant un objectif de remise sur le marché de logements respectant les objectifs du PLH, à savoir 30 logements par an, soit 390 sur la durée du PLUi, et porté très largement par la ville centre de Saint-Brieuc qui concentre un nombre important de logements en centralité alors que les communes du secteur rural sont concernées mais par des logements isolés hors enveloppe urbaine et plus compliqués à mobiliser.
- Visant au niveau global une stabilisation du parc de logements vacants par rapport au niveau actuel, ce qui suppose une action importante au niveau du parc existant sur la durée du PLUi.
- Réduisant les surfaces consommatrice d'espace NAF et en extension des tissus urbains, ce choix ayant un impact positif car favorisant la remise sur le marché de logements vacants.
- Réalisant des OAP à l'échelle de friches ou de quartiers pour permettre la requalification et la mobilisation de ces espaces déjà artificialisés (notamment sur la commune de Saint-Brieuc et à l'échelle du cœur d'Agglomération).

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Nous observons qu'au-delà des objectifs visant à remettre sur le marché les garantir seule l'atteinte de cet objectif (PLH, collectivités). Elle entend y contribuer par une limitation de la superficie ouverte à l'urbanisation et par une densification des espaces disponibles dont une partie est facilement mobilisable. Nous gardons en mémoire cet objectif pour nos analyses thématiques communales.

**1 - Rapport de présentation**

1.2 - Justification des choix (pour mémoire : cf. éléments repris aux thèmes PADD et Règlement

**1 - Rapport de présentation**

1.3 - Evaluation environnementale

Contexte, identification des enjeux, évaluation des incidences

Rappel sommaire du projet**EXPLICATION DES CHOIX RETENUS AU REGARD DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX****Identification des enjeux environnementaux majeurs**

La rédaction de l'Etat Initial de l'Environnement et la synthèse stratégique des atouts et faiblesses ont permis d'identifier 50 enjeux majeurs : 10 sont jugés forts, 26 moyens et 14 faibles.

Paysage, patrimoine et cadre de vie : 17 enjeux dont 2 enjeux forts :

- Préservation des sites de nature exceptionnelle : Gestion des occupations et activités humaines.
- Maintien des surfaces agricoles existantes : Limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels.

Biodiversité, Trame Verte et Bleue : 8 enjeux dont 4 enjeux forts :

- Préservation du caractère littoral du territoire : Vaste zone intertidale d'intérêt majeur (oiseaux d'eau).
- Maintien et valorisation d'une mosaïque de milieux (Landes et les Zones humides).
- Assurance d'une qualité des eaux
- Maîtrise de la pression touristique et urbanistique source, plus particulièrement sur le littoral

Sobriété territoriale : 9 enjeux dont 3 enjeux forts :

- Favorisation de l'efficacité énergétique du parc bâti
- Propositions d'aménagements urbains efficaces (utilité des aménagements, matériaux, ...)
- Poursuite du développement des alternatives à la voiture thermique

Vulnérabilité territoriale : 8 enjeux dont 1 enjeu fort :

- Anticipation du changement climatique et de ses effets sur les risques : nuisances et gestion des ressources (eau)

Gestion de la ressource en eau : 9 enjeux, pas d'enjeu fort

Scénario au fil de l'eau et incidences négatives notables attendues

Il décrit ce que serait l'évolution du territoire en l'absence de PLUi (continuité des tendances et dynamiques actuelles).

Evaluation des incidences du scénario retenu (PADD) sur l'environnement

Ensemble des incidences négatives pris en compte de manière satisfaisante. Aucun point de vigilance n'est identifié

EVALUATION DES INCIDENCES DU REGLEMENT SUR L'ENVIRONNEMENT

Analyse détaillée des incidences environnementales et mesures ERC prises par le PLUi

Biodiversité, milieux naturels et consommation d'espace

Les dispositifs réglementaires visent principalement :

- La réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers
- La préservation des milieux littoraux
- Le maintien des fonctionnalités écologiques (bocage, forêt, cours d'eau, ZH, Zones écologiques, ZNIEFF)
- Le maintien voire le renforcement des continuités écologiques urbaines

Les incidences attendues du règlement sont globalement faibles.

La modération de la consommation d'espace et l'application de la Loi Littoral notamment doivent permettre de

préservé la biodiversité, la Trame Verte et Bleue et les milieux naturels en général. Il n'y a pas lieu de définir des mesures compensatoires à l'échelle du PLUi

Paysage et cadre de vie

- Préservation des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) et du patrimoine bâti non protégé
- Préservation des ensembles paysagers agro naturels, littoraux et forestiers
- Enjeux paysagers posés par le développement résidentiel
- Accompagnement du développement des infrastructures et des activités économiques
- Intégration paysagère des entrées de ville, franges urbaines et coupures urbaines.
- Préservation du cadre de vie (nature en ville),

Le PLUi veille à préserver les grands paysages et la richesse patrimoniale. L'application de la Loi Littoral doit permettre de préserver les paysages littoraux remarquables. Pas de mesures compensatoires à l'échelle du PLUi.

Ressources locales et sobriété territoriale

- Protection des périmètres de captages d'eau potable, de la qualité de la ressource en eau, limitation de la consommation d'eau potable (risques de manque d'eau potable en période d'étiage, de canicule).
Mesure compensatoire envisagée : Intégrer le schéma directeur eau potable pour les communes du Sud Goëlo.
- Prise en compte des capacités des STEP : Pour les 10 communes ne disposant pas de capacité suffisante, la totalité des zones AU sont en 2AU : Binic-Etables, Lanfains, Le Foeil, Plaine-Haute, Plœuc-L'Hermitage, Plourhan, Quintin, Saint-Gildas, Saint-Quay-Portrieux, Tréveneuc.
- Emissions de GES et consommations énergétiques : le règlement et les OAP contraignent peu la construction de bâtiments (notamment commerciaux et tertiaires).
- Ensemble des incidences négatives pris en compte : Gestion eaux pluviales, des déchets, développement des énergies renouvelables, mise en place de mobilités douces, maintien voire renforcement des puits de carbone

Risques et santé publique

- Prise en compte du risque d'inondation : Le PPRi de la baie de St-Brieuc s'impose aux communes de Hillion, La Méaugon, Languieux, Plérin, Ploufragan, Saint-Brieuc, Trémuson et Yffiniac.
Point de vigilance : zones pouvant accueillir de nouvelles constructions en zones inondables.
- Aménagement du territoire : Pas de disposition particulière afin de gérer les risques hors inondation.
- Vulnérabilité au changement climatique : Outils disponibles pour le PLUi assez limités pour répondre à cet enjeu.
- Prise en compte des risques technologiques, des nuisances et pollutions

Conclusion et mesures compensatoires éventuelles

Les évolutions climatiques pourraient renforcer les risques naturels. Les dispositifs réglementaires constituent des mesures d'évitement ou de réduction des risques.

Remarque : l'étude du trait de côte devrait permettre une future évolution du PLUi (adapter l'action de l'agglomération). Il n'y a pas lieu de définir des mesures compensatoires à l'échelle du PLUi.

Synthèse des avis des personnes publiques

Ae : Préservation de la biodiversité : Compléter l'état initial de l'environnement par un travail actualisé et détaillé sur la fonctionnalité de certains milieux (éléments bocagers, ZH) et sur la biodiversité des OAP.

Ae : Amélioration des milieux aquatiques : Compléter l'état initial de l'environnement avec des données plus détaillées relatives à l'eau potable et à l'assainissement des EU (incidences sur l'accueil d'une nouvelle population, y compris touristique)

Synthèse des observations du public

Choix retenus au regard des enjeux environnementaux

- Entrées agglomérations : Paysager les entrées de Ville (RD-76).
- Haies, talus, arbres isolés : Remplacer les arbres détruits par des arbres adultes (RP8-09)
- Quelle méthode pour identifier les arbres remarquables ? (RD-540)

Protection de la ressource

Syndicat départemental (eau potable) : La protection des captages (PPC) sont des SUP à identifier (CO-15)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Des dispositions ont été prises dans le PLUi pour favoriser la végétalisation en imposant des plantations par espaces libres (règlement écrit) ainsi que par la mise en œuvre d'un coefficient de biotope par surface (règlement écrit). Les

OAP prévoient également des plantations de haies bocagères en limite d'op existantes, notamment sur des secteurs en entrée de ville.

Les haies existantes composant le maillage bocager sont identifiées et doivent être préservées (règlement écrit). Des mesures de compensation sont à mettre en œuvre dans le cadre d'arrachage de haies, talus ou arbres isolés. Toutefois la préconisation de les remplacer par des arbres adultes n'est pas apportée dans le cadre du règlement écrit, celle-ci étant plus complexe à mettre en œuvre.

Les arbres remarquables identifiés dans le PLUi n'ont pas fait l'objet d'un inventaire spécifique à l'échelle de SBAA. Ils sont issus des PLU en vigueur, d'une analyse de bibliographie ou des demandes remontées par les communes lors de la phase d'élaboration du zonage. Cet inventaire pourra être complété et corrigé (modification ultérieure du PLUi).

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Végétation : Les haies existantes à préserver sont identifiées (règles établies). Les arbres remarquables sont issus des PLU communaux, ils n'ont pas fait l'objet d'un inventaire au niveau de l'agglomération (RD-540)

Au niveau du règlement graphique il n'en existe pas à proximité du carrefour Bd Pasteur/rue des Merles (RD-06).

L'EE (p.66) identifie 11 points de captage d'eau potable qui bénéficient d'un périmètre de protection (SUP (CO-15)

Il est indiqué que les inventaires de ZH ont été mis à jour selon la réglementation en vigueur (RD-02, RD-36, CO-04)



1 - Rapport de présentation

1.3 - Evaluation environnementale

Incidence des zones susceptibles d'être touchées

Rappel sommaire du projet

Incidences des zones susceptibles d'être touchées

- Données retenues : Trame Verte et Bleue, milieux naturels - Paysages et patrimoine - Risques et santé humaine
- Enjeux thématiques majeurs retenus :
 - Préservation des milieux naturels, de la biodiversité et des paysages
 - Préservation du patrimoine : SPR, sites inscrits et classés, monuments historiques
 - Prise en compte du risque d'inondation
 - Prise en compte des périmètres de protection des captages d'eau potable
- Sites analysés :
 - 21 zones 1AU (chacune faisant l'objet d'une OAP sectorielle) croisant au moins 1 enjeu
 - 14 STECAL ou zones A/N spécifiques présentant au moins 4 enjeux différents
 - 4 Emplacements Réservés couvrant plus de 5 ha et comportant au moins 1 enjeu
 - 2 zones 2AU présentant au moins 3 enjeux différents

Incidences des zones 1AU et 2AU

Aucun site ne présente d'incidence résiduelle. Aucune mesure compensatoire n'est demandée.

Incidences des STECAL et zones A/N spécifiques

- Sur les 14 sites analysés, 12 ne présentent pas d'incidence résiduelle.
 - Saint-Quay-Portrieux - Zone Npo (identifiant 99) : Recoupe sur son entièreté une ZNIEFF marine. Le STECAL peut comporter des incidences sur le milieu, les habitats, la faune et la flore.
 - Plérin/Pordic – Zone Ntl - (identifiant 102) : Recoupe sur son entièreté un réservoir de biodiversité de la TVB associé à la sous-trame boisée.

Pour ces 2 sites, les études environnementales définiront les incidences et les mesures ERC nécessaires.

Incidences des Emplacements Réservés sur l'environnement

- Plérin/Trémuson - Rocade de l'agglomération briochine : Le site comporte de nombreux enjeux (réservoirs de biodiversité, AZI, PPRI zone rouge, PPRM, cours d'eau, zone humide) et des incidences importantes sont attendues : le projet entraînera la destruction d'habitats écologiques.
- Hillion : Création d'un espace de nature et de loisirs au Cré.
- Plœuc-L'Hermitage : Aménagement d'un espace de loisirs.

Ces 2 sites comportent de nombreux enjeux, la réalisation des projets est susceptible d'avoir des incidences. Les zonages et les prescriptions environnementales limitent fortement les possibilités. Les incidences sont limitées ; aucune mesure compensatoire n'est demandée.

- **Plourhan** : Saulaie de la STEP : Projet dédié au traitement des EU, incidences limitées. Aucune mesure.

Projets du PLUi pouvant avoir des incidences sur les sites Natura 2000

- ZSC « Forêt de Lorge, landes de Lanfains, cime de Kerchouan » FR5300037
- ZSC « Baie de Saint-Brieuc-Est » FR53000
- ZPS « Baie de Saint-Brieuc-Est » FR5310050

Zonage et prescriptions graphiques du PLUi, analyse des incidences

Le zonage et le règlement limitent l'extension urbaine et ses possibles impacts sur les sites Natura 2000 et répondent aux enjeux liés aux risques de pollutions de l'eau et de l'air.

2 zones N spécifiques sont situées en limite de la zone Natura 2000 ZSC « Baie de Saint-Brieuc Est » :

- Saint-Brieuc - Zone Npo
- Languieux - Zone Nel

Elles ne présentent pas d'incidence résiduelle. Aucune mesure compensatoire n'est demandée.

Hillion - zone Ntl - identifiant n°2

Ce site présente 2 enjeux majeurs, dont la ZSC « Baie de Saint-Brieuc Est ».

Il est occupé par un camping. Les incidences seront limitées car l'activité et l'occupation du sol sont actuels. Le zonage spécifique limite fortement les possibilités de construction.

Conclusion de l'étude : Les zones Natura 2000 s'avèrent relativement bien protégées. L'ensemble des points de vulnérabilité sont pris en compte de façon à éviter, réduire et ne pas aggraver les incidences attendues.

Le PLUi ne présente pas d'effet négatif significatif, ainsi il n'y a pas lieu de définir des mesures compensatoires.

Synthèse des observations du public

Protection de la ressource

- Syndicat d'alimentation en eau potable : Compatibilité de plusieurs PPC sur certains secteurs (CO-15)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Ces remarques seront prises en compte avant l'approbation du PLUi et la compatibilité du PLUi avec les arrêtés de PPC mise en œuvre.

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

L'étude fait référence à la nécessité de protéger les captages d'eau potable, il s'agit d'une servitude qui s'impose à la collectivité. Le rapport de présentation comprend en annexe un atlas des enjeux environnementaux des zones à urbaniser. Les OAP, de ces zones AU, ont pour mission de prendre en compte ces enjeux (cf. OAP dans les analyses cartographiques communales). Les enjeux environnementaux des OAP situées en U ne sont pas présentés.

Les conséquences de l'accueil touristique en période estivale ne sont pas abordées.



1- Rapport de présentation (Tome 1)**1.4 - Articulation avec les documents de rang supérieur (RP Livre 4)****Rappel sommaire du projet****Plans et programmes avec lesquels s'articule le SCoT (pour mémoire)****Compatibilité du PLUi avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)**

Le livret 4 du rapport de présentation (pages 5 à 72) rappelle les objectifs et dispositions du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT en cours d'élaboration :

- Axe 1 - Développement résidentiel.
- Axe 2 - Centralités, commerces et logistique
- Axe 3 - Emplois et espaces économiques.
- Axe 4 - Offre de mobilités et infrastructures.
- Axe 5 - Offre d'équipements et de tourisme.
- Axe 6 – Agriculture.
- Axe 7 - Energies renouvelables.
- Axe 8 - Patrimoines naturels.
- Axe 9 - Ressource en eau.
- Axe 10 - Risques et vulnérabilité au changement climatique.
- Axe 11 - Matériaux de construction et réemploi.
- Axe 12 - Application de la loi Littoral.

Il présente au regard de chacun de ces objectifs les dispositions du PLUi permettant d'en assurer la compatibilité.

Le SCoT en cours de révision comprendra le document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC), rendu obligatoire par la loi Elan (2019).

Compatibilité du PLUi avec le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET de 2019)

Le même livret 4 (pages 73 à 78) présente selon chaque thématique (Aménagement - Energies renouvelables - Adaptation) les dispositions mises en œuvre au niveau du PLUi pour satisfaire sa compatibilité avec le PCAET.

- Planifier l'aménagement du territoire en prenant en compte les thématiques climat-air-énergie.
- Accompagner les agriculteurs pour multiplier la production d'énergie renouvelable.
- Répondre aux principales vulnérabilités du territoire.
- Anticiper la prise en compte du changement climatique dans la mise en œuvre de la compétence GEMAPI.
- Adapter l'aménagement et l'entretien des espaces publics aux enjeux climatiques

Comptabilité du PLUi avec le Plan de Déplacement Urbain (PDU)

Le PDU de SBAA date de décembre 2019. Les mesures mises en œuvre pour assurer la compatibilité du PLUi avec le PDU sont rappelées au regard de chaque thème :

- Accompagner la restructuration du réseau TUB sur le pôle urbain dans le cadre du projet TEO.
- Développer les solutions intermodales dans les secteurs périurbains et ruraux.
- Accroître la pratique cyclable.
- Renforcer les centralités du territoire.
- Anticiper le bouleversement des circulations induit par la rocade.
- Accompagner la mise en œuvre du DPU.

Comptabilité du PLUi avec le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le maître d'ouvrage rappelle les dispositions mises en œuvre pour assurer la compatibilité du PLUi avec le PLH.

- Affirmer la gouvernance du PLH à 32 communes.
- Contribuer à l'équilibre territorial au sein de l'agglomération.
- Satisfaire les besoins en logements et favoriser les parcours résidentiels.
- Répondre aux besoins spécifiques.
- Orientations quantitatives et territoriales.

Synthèse des observations du public : Néant

Réponse de la maîtrise d'ouvrage : Sans objet

Question de la commission d'enquête

SAGE : La CLE a-t-elle été consultée ?

Schéma directeur d'approvisionnement en Eau potable : Où en est l'élaboration de celui du Sud Goëlo ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

La CLE n'a pas été directement consultée lors de l'élaboration du PLUi. Elle est consultée pour toute modification de l'inventaire des zones humides, en lien avec les SAGE.

Le SD Eau Potable du Sud Goëlo est toujours en cours d'élaboration. Il sera finalisé au 1er trimestre 2025.

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Nous observons que le SCoT du Pays de Saint-Brieuc est en cours de révision (enquête publique terminée pendant celle de l'élaboration du PLUi). Ainsi les mesures de ce PLUi, non compatibles avec l'approbation finale du SCoT révisé nécessiteront une adaptation réglementaire du PLUi nouvellement créé.

Il en sera de même pour les autres documents supra communaux en lien avec le SCoT (PDU, PLH...).

La CLE n'a pas été consultée lors de l'élaboration du PLUi, elle l'a été sur l'inventaire des Zones Humides.



1- Rapport de présentation (Tome 1)

1.5 - Indicateurs de suivi et d'évaluation du PLUi

Rappel sommaire du projet**Suivi et évaluation du PLUi**

Le suivi de l'évaluation du PLUi comprennent 55 indicateurs regroupés thématiquement. Chaque indicateur a pour référence : La thématique, le n° de l'indicateur, sa désignation, son état initial, sa source et sa périodicité.

- Population :	1 indicateur
- Habitat :	5 indicateurs
- Patrimoine :	1 indicateur
- Mobilité :	4 indicateurs
- Activités économiques :	5 indicateurs
- Consommation d'espace :	2 indicateurs
- Espace agricole :	3 indicateurs
- Espaces sylvicoles :	3 indicateurs
- Milieux bocagers :	3 indicateurs
- Zones humides :	2 indicateurs
- Réseau hydrographique :	4 indicateurs
- Trame verte et bleue :	1 indicateur
- Nature en ville :	2 indicateurs
- Eaux usées :	3 indicateurs
- GIEP :	2 indicateurs
- Eau potable :	2 indicateurs
- Energie :	3 indicateurs
- Emission de gaz à effet de serre :	2 indicateurs
- Risques et nuisances :	7 indicateurs

L'état initial de certains indicateurs est à créer (évolution durant le PLUi) alors que d'autres constituent le point Zéro du PLUi. C'est notamment le cas pour ceux qui bénéficient d'un recensement (Atlas) ou de données fournies par des structures telles que l'INSEE. Selon ces indicateurs la validité du PLUi étant prévue de 2021 à 2034, la situation en 2020 était la suivante pour la population, l'habitat et le patrimoine.

Thématique	N°	Indicateur de suivi	Eta initial en 2020	Source	Périodicité
Population	POP_1	Nombre d'habitants	152 860 hab.	INSEE	3 ans
Habitat	HAB_1	Nombre de logements	86 098 logements au total 71 978 résidences principales 7 318 résidences secondaires 6 716 logements vacant	INSEE	3 ans
Patrimoine	PAT_01	Nombre d'éléments protégés au PLUi	Patrimoine bâti : 1 343 Petit patrimoine : 786	SBAA	6 ANS

Certains autres indicateurs fournissent des données qualitatives sans qu'il y ait d'éléments chiffrés (ex : qualité du réseau hydrographique...).

Synthèse des observations du public : Néant

Réponse de la maîtrise d'ouvrage : Sans objet

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Les indicateurs de suivi, les structures en charge de ces suivis et leur périodicité sont indiqués. Ils seront restitués soit de manière quantitative, soit de manière qualitative avant d'en tirer les conséquences.



2 – Projet d'aménagement et de développement durable

2.1 - Équilibre des dynamiques territoriales à l'échelle de l'agglomération et au sein de

2.2 - Une nouvelle stratégie de développement

Rappel sommaire du projet

Le PADD présente les orientations stratégiques en matière d'aménagement du territoire. Il est porteur d'une ambition forte en matière de sobriété foncière et de lutte contre le changement climatique. (Cinq orientations-cadre).

Equilibre des dynamiques territoriales

A. Se structurer à 32 communes pour mieux se développer

- Le cœur d'Agglomération composé de deux entités :
 - Le pôle urbain principal de Saint-Brieuc
 - Les 4 communes du pôle urbain : Langueux, Plérin, Ploufragan et Trégueux.
- Les 2 pôles de bassin de vie : Quintin et Plœuc-L'Hermitage
- Les 8 pôles relais et intermédiaires : Binic-Etables-sur-mer, Hillion, Plaintel, Plédran, Pordic, Saint-Quay-Portrieux, Trémuson, Yffiniac.
- Les 17 pôles de vie locale : les autres communes

B. Structurer les bassins de vie et dépasser les limites administratives

Le PLUi identifie plusieurs espaces qualifiés de centralités principales et secondaires...

C. Prendre en compte le littoral comme un élément structurant du développement

La frange littorale joue un rôle majeur dans la structuration des dynamiques de développement.

La capacité d'accueil des sites et des espaces devra être systématiquement au cœur des réflexions.

D. Intensifier l'aménagement numérique

Le déploiement du haut et du très haut débit a un impact direct sur le développement.

Une nouvelle stratégie de développement

A. Replacer au cœur des logiques d'urbanisation le principe ERC et faire des centralités une priorité.

- Assurer la vitalité des centralités au travers d'une action transversale et à long terme...
- Rechercher prioritairement à produire des logements au plus près des services et équipements
- Envisager, pour les secteurs urbains les mieux desservis...un principe d'intensification urbaine.
- Faire des espaces urbanisés et artificialisés les principales ressources : 50 % des besoins en développements résidentiels et économiques au sein des espaces déjà artificialisés, bâtis et non bâtis.
- Réduire, a minima, par deux le rythme annuel de consommation d'espaces pour la période 2021-2031.

Répartition de l'enveloppe foncière :

Vocation	2021-2031	2032-2034	2021-2034
Habitat	130 ha	20 ha	150 ha
Economie	75 ha	11 ha	86 ha
Equipements / infrastructures	66 ha	10 ha	76 ha
Total	271 ha	41 ha	312 ha
Moyenne	27,1 ha / an	13,6 ha / an	

- Appliquer le principe ERC c'est-à-dire anticiper les impacts dans les choix d'aménagement

B. S'appuyer sur les caractéristiques géographiques, faire de l'armature paysagère un lieu de vie et d'usages

La charpente naturelle :

- Préserver ses éléments constitutifs et favoriser les perspectives paysagères.
- Maîtriser le développement de l'urbanisation sur les versants des vallées

Les espaces agricoles

- Renforcer le maillage bocager
- Prendre en compte la dimension agro-paysagère du territoire

La trame bâtie :

- Intégrer la dimension paysagère dans le choix des sites d'ouverture à l'urbanisation
- Préserver les paysages balnéaires, portuaires et associés aux vallées
- Intégrer l'objectif de qualité des espaces publics et de renforcement de la nature en ville

- Assurer des interfaces paysagères harmonieuses entre espaces urbanisés et espaces agronaturels
- Participer à l'atténuation de la segmentation paysagère des espaces préservés et préserver les fenêtres paysagères depuis la RN 12, la RD 786 et la RD 700

C. Viser une qualité architecturale et paysagère des projets et maintenir le patrimoine ancien d'intérêt...

Le PLUi identifie des secteurs moteurs de la transition territoriale... : Secteurs déjà artificialisés ou urbanisés, sous-occupés, vacants, en friche ; secteurs agricoles, naturels ou patrimoniaux.

D. Multiplier les approches territoriales adaptées aux contextes locaux

Combiner plusieurs types d'urbanisation sur une commune ou sur une centralité.

Bassins de vie ruraux : Prendre en compte les spécificités locales en identification les secteurs bâtis susceptibles de recevoir de nouvelles constructions.

Le comblement des espaces libres, sous-occupés des villages et hameaux n'est pas une priorité d'urbanisation.

Le PADD présente les orientations stratégiques en matière d'aménagement du territoire.

Il est porteur d'une ambition forte en matière de sobriété foncière et de lutte contre le changement climatique.

Justification des choix pour établir le PADD

Equilibre des dynamiques territoriales (RP Livret 2, p.14)

Nouvelle stratégie de développement :

Synthèse des avis des personnes publiques

Etat : La consommation foncière due aux STECAL (279 ha) n'est pas comptabilisée dans la consommation d'espace. Par exemple les zones Ay (activité artisanale) disposent d'un potentiel supplémentaire de 24 ha qui n'apparaissent pas.

Synthèse des observations du public : Néant

Réponse de la maîtrise d'ouvrage : Sans objet

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Le PADD qualifie le PLUi de projet de territoire à l'échelle d'une seule agglomération de 32 communes nécessitant une stratégie territoriale communautaire. Celle-ci se décline en 4 pôles correspondant aux différents bassins de vie.

L'objectif est de procéder à un équilibre des dynamiques territoriales au niveau de chaque pôle et entre les pôles par la mise d'une place d'une nouvelle stratégie de développement basée sur les caractéristiques géographiques, une qualité architecturale et paysagère des projets et le maintien du patrimoine ancien tout en prenant en compte les contextes locaux.

Le projet entend assurer la vitalité des centralités, produire des logements au plus près des services et des équipements, mettre en place une intensification urbaine et réduire à minima par deux le rythme annuel de consommation d'espaces soit pour la période 2021 à 2034 : 312 hectares au total, dont 150 pour l'habitat, 162 hectares pour l'économie, les équipements et les infrastructures.

La couverture d'au moins 50 % des besoins en développement résidentiel et économique est prévue au sein des espaces déjà urbanisés



2 – Projet d'aménagement et de développement durable

2.3 - Les défis climatiques et la capacité d'adaptation du territoire

2.4 - L'atténuation des déséquilibres sociaux et la réponse adaptée aux besoins des populations

2.5 - Le rayonnement régional de l'agglomération

Rappel sommaire du projet**Les défis climatiques et la capacité d'adaptation du territoire**

- A. Garantir les conditions du maintien de la biodiversité
- Préserver les réservoirs de biodiversité et protéger les éléments de la Trame Verte et Bleue
 - Protéger particulièrement les espaces reconnus pour leur biodiversité remarquable
 - Maintenir un maillage de haies dense
- B. Promouvoir une consommation sobre des ressources locales
- Participer à l'amélioration de la qualité de l'eau
 - Viser une consommation en eau raisonnée et maîtrisée
 - Sécuriser les abords des sites de captage d'eau
 - Aboutir à une gestion intégrée des eaux pluviales
 - Prendre en compte les études stratégiques en matière d'eau potable et d'assainissement
 - Participer à la limitation de la production des déchets et encourager leur valorisation
 - Valoriser les ressources locales du sous-sol
- C. Contribuer à la transition énergétique et climatique en appui du PCAET
- Accompagner l'amélioration de la performance énergétique du parc bâti existant et futur
 - Accompagner le développement de mobilités durables : déplacements doux, desserte en transports collectifs.
 - Maintenir des puits de carbone
 - Mobiliser les ressources énergétiques locales et durables, l'exploitation d'énergies renouvelables
- D. Garantir un cadre de vie sain et sécurisé
- Encadrer et limiter l'urbanisation de manière générale dans les secteurs à risques
 - Intégrer plus particulièrement les risques d'inondation
 - Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et aux émissions des polluants

Atténuation des déséquilibres sociaux et la réponse adaptée aux besoins des populations

- A. Proposer des logements adaptés aux évolutions démographiques
- Conserver un équilibre dans la structure de sa population (tranche d'âges 20-50 ans)
 - Réorganiser le parc existant : production de logements vers une offre adaptée aux seniors (T2/T3).
Croissance démographique moyenne de 0,38 % par an et production de 800 logts/an.
- B. Accompagner les évolutions du parc de logements
- Diversifier le parc de logements locatifs sociaux
 - Anticiper la déqualification du parc existant pour limiter la vacance (centre-ville de Saint-Brieuc)
 - Accroître la performance énergétique des logements
- C. Repenser la place des mobilités dans la réflexion urbaine (un des principaux défis de l'Agglomération).
- Mettre en œuvre un système de déplacements plus durable (Modes alternatifs à l'usage de la voiture).
 - Faire de TEO un axe structurant de l'intensification urbaine du cœur d'Agglomération
 - Saisir les opportunités offertes par les emprises des anciennes voies ferrées pour évaluer leurs potentialités
- D. Offre en équipements et services de proximité
- Privilégier la création d'équipements et de services dans les centralités

Rayonnement régional de l'Agglomération

- A. Renforcer les équipements, services et infrastructures d'envergure départementale et régionale
- Conforter les équipements d'envergure : Pôle Brézillet et campus Grand Mazier en complémentarité avec les sites du CNAM, Avipole et Campus de l'artisanat et des Métiers à Ploufragan
 - Inscrire le territoire au sein des échanges interrégionaux grâce aux infrastructures d'envergure : Gares de Saint-Brieuc, haltes ferroviaires d'Yffiniac et de La Méaugon, prolongement du contournement routier.
 - Faire valoir les acquis et les atouts du territoire (filières d'excellence : Zoopole, Bio technopôle d'Armor).
- B. Rééquilibrer l'aménagement commercial tout en confortant l'aire de chalandise élargie
- Faire des centres-villes et centres-bourgs les localisations préférentielles du commerce (commerces de proximité).

- Monter en gamme la qualité urbaine, environnementale et architecturale
- Se concentrer sur les enjeux de requalification des espaces commerciaux

C. Soutenir l'agriculture locale, les activités de pêche et de conchyliculture,

L'agriculture et la pêche constituent une économie indispensable au devenir économique de l'Agglomération

D. Contribuer à un développement équilibré de chaque partie du territoire (logique de sobriété foncière...).

- Maintenir et offrir les conditions de maintien, de valorisation et d'évolution des entreprises et des emplois
- Priorité du principe ERC et recherche d'une optimisation de l'occupation des sites économiques existants
- Identifier les secteurs d'extension des zones d'activités économiques à aménager en priorité
- Construire un panel d'offres élargi regroupant les activités économiques développant des synergies.

E. Renforcer la vocation touristique de la Baie de Saint-Brieuc et de son arrière-pays

- Conforter les sites majeurs porteurs du développement touristique : Saint-Brieuc, Quintin et les stations balnéaires majeures de Saint-Quay-Portrieux, Binic-Etables et Hillion.
- Favoriser l'offre d'hébergement : tourisme d'affaire, changements de destination, hébergements de plein-air.

Justification des choix pour établir le PADD

Défis climatiques : RP Livret 2, p.16

Atténuation des déséquilibres : RP Livret 2 page 17

Rayonnement régional de l'agglomération : RP Livret 2, page 19

Synthèse des observations du public

Défis climatiques : Nature en Ville

- Chaque espace du tissu urbain doit être un potentiel de végétalisation, privilégier les matériaux biosourcés (RP6-11)
- Pertinence du nombre d'îlots de fraîcheurs sur les communes littorales (exemple : Binic) (RD-250).

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Des objectifs de plantation sont définis dans le PLUi pour les espaces libres, ainsi qu'un coefficient de biotope par surface pour assurer le maintien d'espace de pleine terre à l'échelle des opérations futures. D'autre part, les OAP intègrent des principes de maintien d'espace naturels ou de création d'espaces verts. Ces différentes dispositions du PLUi permettront de contribuer à l'adaptation des espaces urbains aux changements climatiques.

Atténuation des déséquilibres sociaux

- Atténuer les déséquilibres sociaux : Innover en logements et voiries (déplacement des PMR) (RP6-11)
- Personnes âgées, handicapées, expulsées sans relogement ni accompagnement, sans DALO (RP1-48)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Ces sujets sont du ressort du PLH ou des réglementations nationales. Le PLUi ne dispose pas de moyens d'action concret sur ces sujets.

Répondre aux besoins des populations

- Prévoir des zonages qui permettent le développement touristique (RD 183)
- Aménager un cœur de ville (place centrale, espaces verts lieux de convivialité (RP3-33)
- Imposer un échancier dans la réalisation des OAP, préciser la part de lotissements communaux (RP3-33)
- Quelle politique du logement (fléau des squatters, offre AirBnB non régulée, absence de qualité) (RP1-48)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Des zones spécifiques ont été mises en œuvre pour le développement touristique de préférence en centralité et le PLUi permet ces développements (hôtel, offre d'hébergement touristique et équipements liés).

Un échancier d'ouverture des OAP est intégré au dossier afin de garantir une ouverture à l'urbanisation espacée dans le temps sur l'ensemble de la durée du PLUi. Concernant la politique du logement celle-ci est mise en œuvre au travers du Programme Local de l'Habitat que le PLUi a intégré (volume de production de logement, part de logement social, résorption de la vacance des logements, etc...). Le Programme Local de l'Habitat est en cours de révision et s'appuiera sur plusieurs orientations déjà prises dans le cadre du PLUi (programmation et répartition des logements).

Renforcer les équipements, services et infrastructures...

- Finaliser la rocade Sud de Saint-Brieuc. Cf page 28 du PADD (RD-319, RD-320).

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Le projet de finalisation du contournement est affiché dans le PADD. Les dispositions du règlement permettent sa mise en œuvre : les emplacements réservés inscrits dans les PLU vont être complètement repris dans le PLUi, à la demande du département 22. La réalisation effective du projet n'est pas du ressort du PLUi.

Question de la commission d'enquête**Défis climatiques**

- Dans le PADD il est prévu de contribuer à la transition énergétique avec une station de production d'hydrogène et une plateforme de distribution (p.19) Où en sont ces projets, des sites sont-ils identifiés ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Un seul site a été identifié sur le territoire de l'agglomération à la fois pour l'unité de production et la station de distribution. Il s'agit d'un site situé rue Sébastienne Guyot (Trégueux) en face du dépôt de Baie d'Armor Transports, en parcs d'activités économiques sur un terrain viabilisé appartenant à SBAA, et réservé pour ce projet. Le projet ne sera pas opérationnel avant 2026. Le zonage et le règlement du PLUi permettent le projet sur le site fléché.

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Le PADD engage la collectivité à maintenir la biodiversité, à promouvoir une consommation sobre des ressources locales, à contribuer à la transition énergétique et à garantir un cadre de vie sain et sécurisé pour adapter le territoire aux réponses à apporter aux défis climatiques.

SBAA s'engage par son PADD à proposer des logements adaptés en réorganisant le parc existant sur la base d'une croissance moyenne de 0,38% par an et une production de 800 logements/an.

Elle s'engage également à accompagner les évolutions du parc de logements par une diversification, une limitation de la vacance et un accroissement de la performance énergétique.

La place des mobilités et l'offre en équipements et services de proximité sont également mentionnés.

Le rayonnement régional de l'agglomération se traduit par une volonté de renforcer les équipements et services d'envergure départementale et régionale, en rééquilibrant l'aménagement commercial, en soutenant l'agriculture locale en contribuant à développement équilibré de tout le territoire.

Sa volonté de renforcer la vocation touristique de la baie de Saint-Brieuc et de son arrière-pays se traduit par un confortement des sites majeurs porteurs de l'activité touristique (Saint-Brieuc, Quintin, Saint-Quay-Portrieux, Binic-Etables-sur-Mer, Hillion...) et une amélioration de l'offre d'hébergement (tourisme d'affaire, changements de destination et hébergements de plein-air).



3 – Règlement**3.1.0 - Règlement graphique : Découpage territorial et éléments graphiques****0 - Dispositions graphiques générales**

Le PLUi est un projet d'aménagement d'ensemble au niveau du territoire de SBAA, toutefois le règlement graphique de celui-ci repose sur une présentation des différentes zones et prescriptions par commune, de façon à répondre aux situations locales. Il se présente selon deux formules :

- Un découpage territorial comprenant 1 à 4 plans par commune (à l'exception de Plœuc-l'Hermitage : 9 plans). Soit au total pour les 32 communes au format A0 : 80 plans de zonage, 80 plans des servitudes d'utilité publique et 80 plans d'information.
Les plans des communes relevant de la loi Littoral comprennent en complément des indications sur la localisation des coupures d'urbanisation et la limite des espaces proches du rivage (EPR).
- Un découpage territorial par secteurs communaux traduisant géographiquement et thématiquement certaines dispositions du règlement écrit au format A3 soit au total 628 plans thématiques :
 - Mixité des fonctions
 - Implantation par rapport aux voies
 - Implantation par rapport aux limites séparatives
 - Hauteur
 - Emprise au sol
 - Aspect extérieur des constructions
 - Stationnement (uniquement pour certaines communes).

Ces dispositions sont complétées et précisées par des annexes graphiques reprenant pour certaines le même découpage territorial que les plans de zonage :

- 80 plans des servitudes d'utilité publique au 1/5000ème.
- 80 plans des informations (loi Littoral, autres réglementations qui s'imposent à la collectivité) (1/5000^{ème}).
- 80 plans relatifs à l'application du droit de préemption urbain, regroupés en une reliure (A3)
- 80 plans relatifs au potentiel foncier mobilisables pour densification, par secteurs communaux

Ces annexes graphiques comprennent également

- 1970 fiches inventaire des constructions pouvant changer de destination
- Les annexes sanitaires de 16 communes (dont certains plans de réseaux)
- Un Atlas cartographique des enjeux environnementaux de 197 zones à urbaniser (1AU et 2AU)
- Un Atlas présentant 127 STECAL dont 42 dans les communes « loi Littoral ».

Récapitulatif des prescriptions graphiques inscrites au plan de zonage (RP L2 p.241)

Tout le territoire a bénéficié d'inventaires des éléments paysagers constituant la trame verte et la trame bleue (espaces protégés haies, arbres, zones humides). Les enjeux spécifiques à certains espaces (zone, U, AU, STECAL) issus des études particulières (Atlas) sont précisés dans les thèmes géographiques ci-après. Ces éléments sont rappelés ci-dessous pour l'ensemble du territoire.

Eléments ponctuels	
Arbre à protéger (L.151-23 du Code de l'Urbanisme)	981
Bâtiment susceptible de changer de destination (L.151-11 2° du CU)	1970
Patrimoine bâti protégé (L.151-19 du CU)	1343
Petit patrimoine (vernaculaire) (L.151-19 du CU)	786
Linéaires protégés	
Haies, alignements d'arbres et talus protégés (L.151-23 du CU)	3438,45 km
Sentiers et cheminements doux à protéger ou à créer (L.151-38 du CU)	944,86 km
Cours d'eau (L.151-23 art. 2 du CU)	1164,45 km
Surfaces protégées	
Espace paysager à protéger (L.151-23 du CU)	27,6 ha
Secteur de projet en attente d'un projet d'aménagement global (L.151-41 5° du CU)	6,07 ha
Périmètre de diversité commerciale (L.151-16 du CU)	58,57 ha
Bande de protection inconstructible aux abords des zones humides : 10 m (L.151-23 du CU).	2514,42 ha
OAP sectorielle (L.151-7 du CU)	402,75 ha
Boisement protégé (L.151-23 du CU)	1842,16 ha

Espace Boisé Classé (L.113-1 du CU)	Publié le	3321,14 ha
OAP thématique centralité-commerce (L.151-6 du CU)	ID :	022-200069409-20250424-DB_087_2025-DE
Bande de protection inconstructible aux abords des Espaces Boisés Classés : 10 m (L.151-23)		1549,82 ha
Plan de Prévention des Risques Littoraux et d'Inondation : constructible sous conditions		70,93 ha
OAP thématique intensification (L.151-6 du CU)		57,5 ha
Zones humides recensées et protégées (L.121-23 du CU)		6161,78 ha
Plan de Prévention des Risques Littoraux et d'Inondation : non constructible		234,34 ha
Emplacement réservé (L.151-41 du CU).		171,29 ha

Toutes ces prescriptions sont identifiées sur les différents documents graphiques du dossier d'enquête. Celles qui sont spécifiques à certaines communes sont rappelées dans nos différentes analyses thématiques ci-dessous.

Justification des choix (RP Livret 2 p.192)
L'objet du règlement graphique est de délimiter le zonage de façon à préciser les enjeux et les objectifs poursuivis. Le territoire intercommunal présente une diversité des contextes géographiques et bâtis importante : le zonage a été conçu pour apporter une réponse adaptée aux situations locales et communales.
<u>Communes non loi Littoral</u> : Les espaces urbanisés sont identifiés et délimités par le PLUi en zones U. En conformité avec le CU et le SCoT ils se distinguent entre secteurs agglomérés (centralités, secteurs de village et secteurs de hameaux (cf. plan thématique « Mixité des fonctions »). Ils sont délimités au plus près du parcellaire urbanisé.
<u>Communes Loi Littoral</u> : Les espaces urbanisés sont identifiés au SCoT et délimités au PLUi. Ils se distinguent entre agglomérations (centralités, nombre et densité significative des constructions), les villages (ensembles bâtis comprenant un nombre et une densité significative de constructions) et les secteurs déjà urbanisés (plus modeste que les villages mais différents d'une urbanisation diffuse, ils possèdent une voirie qui les distinguent d'une urbanisation trop linéaire). Ces derniers sont densifiables mais à l'inverse des agglomérations et villages ils ne peuvent pas bénéficier d'une extension.

Synthèse des avis des personnes publiques
<u>Etat</u> : Le PLUi ne zone aucun espace remarquable en mer alors qu'une partie substantielle de l'estran était identifiée en ERC La délimitation des SDU identifiés au SCoT doit se faire à proximité immédiate du bâti existant.
<u>CD 22</u> : Retirer des EBC les milieux de landes sèches et délimiter ceux-ci avec un recul de 2 m de l'emprise du domaine public. Rétablir certains emplacements réservés sur Ploufragan et Pordic.

Synthèse des observations du public
<u>Délimitation des espaces urbanisés (U)</u> <ul style="list-style-type: none"> • Difficile de connaître le zonage d'une parcelle située en U, contraints de prendre un second document en annexe issu des plans thématiques. Avant la légende permettait de différencier les différents zonages (RD-540). • Le PLUi va continuer à créer des dents creuses...(beaucoup de terrains supérieurs à 2 500 m2 avec une seule entrée (entourés de zones A). Ce qui ne sera pas construit dans les hameaux, le sera en extension de bourgs. Ces espaces ne seront pas rendus à l'agriculture mais les extensions lui seront retirées (RP9-24, RD-621). • Des terrains sont classés en 3 zones, cela nécessite des explications. Il faut travailler sur le terrain (RP9-24)
Réponse de la maîtrise d'ouvrage
Le choix d'un règlement basé sur la simplification du nombre de zones et notamment en zone urbaine, vise à une meilleure lisibilité du plan local d'urbanisme intercommunal. Par ailleurs, la mise en œuvre de règles graphiques en lieu et place des articles écrits et généraux des précédents documents d'urbanisme (articles 8,10, etc.) permet l'écriture d'un règlement adapté à chaque morphologie des espaces urbanisés et à leur accompagnement dans le temps et dans l'espace, dans l'esprit de l'urbanisme de projet. Cette nouvelle méthode permet d'instaurer un règlement privilégiant une meilleure adaptabilité de la règle aux contextes locaux et aux enjeux futurs d'aménagement. Le PLUi permet la densification de plusieurs villages et hameaux répondant à des critères précis d'identification (nombre de logement et densité principalement). En dehors de ces espaces le PLUi recentre le développement sur les centralités du territoire à savoir les bourgs pour plusieurs raisons : proximité des commerces, services, équipements, moindre impact sur les espaces naturels et agricoles, optimisation des mobilités et réduction du mitage de l'espace rural. Le cadastre fait partie des critères de délimitation des zones mais il n'est pas le seul et souvent des zones humides,

boisements, risque d'inondation ne suivent pas ces limites, ce qui explique pourquoi certains terrains (de grande superficie) peuvent être divisés entre plusieurs zones.

Règles applicables aux secteurs urbanisés : Plan thématiques

- Planches Hauteur : La règle de hauteur devrait se limiter à R+2 (RD 147)
- Planches emprise au sol : L'application d'un coefficient de biotope peut être pénalisante sur les petites unités foncières. Ajouter dérogation possible pour les petits terrains (RD-190)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

La règle de hauteur est variable pour tenir compte des disparités des tissus urbanisés. Le principe des règles graphiques permet d'ajuster cette règle au cas par cas (ilot, parcelle...)

La définition du coefficient de biotope a fait l'objet de nombreux échanges avec les communes. Ce coefficient est imposé afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle et concourir à des aménagements plus végétalisés, favorables à la biodiversité. La proposition de dérogation ne sera pas retenue à ce stade mais pourra évoluer par modification ultérieure du PLUi si la règle apportait trop de situations de blocage.

Communes Loi Littoral

- Prendre en compte le recul du trait de côte (RP6-11)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Une étude est en cours sur ce sujet à l'échelle de l'Agglomération pour déterminer les zones impactées à 30 et 100 ans. Une fois cette étude finalisée, elle pourra conduire à une évolution du PLUi pour être intégrée. Pour rappel, une grande partie des communes littorales font déjà l'objet d'un PPRI-i qui prend déjà en compte ce risque.

Espaces agricoles

- Sanctuariser les espaces agricoles (RP6-11)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Le PLUi en compatibilité avec le SCoT et la trajectoire ZAN participera au maintien des espaces agricoles et naturels du territoire. La zone agricole représente plus de 55% de la superficie du territoire, combinée aux zones N qui représentent 32% ce sont 87% des terres de l'Agglomération qui sont concernées par des dispositions règlementaires limitant fortement l'artificialisation des sols.

Autres zonages

- Anciennes carrières : Prévoir un zonage permettant leur reconversion en activité économique (RD-424).

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique.

OAP sectorielles

- Être précis en termes de logements maximum et non pas minimum, sur la densité (RP1-32)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

La philosophie du code de l'urbanisme et des documents supra-communaux qui s'imposent au PLUi (SRADDET, SCOT), imposent d'économiser le foncier agricole et naturel dans le cadre de projets d'urbanisation : cela passe par l'instauration d'un seuil de densité minimale, qui permet de garantir qu'un certain nombre de logements seront réalisés sur un espace. Au cas par cas et sous réserve de justifications, les OAP sectorielles pourraient être modifiées afin de parler de nombre de logements "strict" et non de nombre minimum.

OAP sectorielles

- Appliquer la densité des OAP après avoir déduit leurs ZH et leurs marges de recul (RP3-42)
- Zones AU remplacées par des OAP : Conserver les zones 1AU avec OAP imposées (RD 626).
- Les OAP contenant la mise en place de mobilités actives ne font pas apparaître les connexions au réseau existant. Présenter un schéma d'aménagement spécifique aux mobilités actives (RD-726).
- Créer une OAP thématique : Personnes à Mobilité réduite (RP6-11)
- Prévoir l'aménagement des OAP à court terme avant d'engager celles prévues à moyen terme (RP3-33)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Les densités des secteur OAP s'appliquent sur les superficies réellement aménageables, c'est-à-dire en dehors des zones humides inventoriées. Pour rappel le PLUi a fixé un principe d'évitement des zones humides identifiées au plan

de zonage. Les bandes de recul fixées sont considérées comme aménageables, ce qui peut correspondre par exemple à des espaces de jardins. Cette demande est soumise à arbitrage à l'issue de l'enquête publique (RP3-42)

Chaque zone 1AU a fait l'objet d'une OAP et des OAP ont également été réalisées sur des secteurs en zone U. La définition d'un schéma d'aménagement spécifique aux mobilités actives ne relève pas du PLUi, celui-ci peut prévoir des aménagements ponctuels de voies douces sur des secteurs de projet futurs et leur raccordement au réseau existant, mais la stratégie de développement des modes actifs relève d'avantage du plan de mobilités que du PLUi qui traduit règlementairement le plan de mobilités.

L'Agglomération se laisse la possibilité dans les années à venir de pouvoir intégrer de nouvelles OAP thématiques sur des sujets spécifiques. Les dispositions concernant les aménagements pour les Personnes à Mobilités Réduites relèvent de législations nationales s'imposant au PLUi et n'étaient pas mentionnées dans le règlement (aménagement de place de stationnement, largeur de trottoirs, etc.)

L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des OAP prévoit bien l'aménagement des secteurs à court terme en premier avant de pouvoir engager les secteurs à moyen terme.

OAP thématiques centralités-commerce

- Les zones identifiées (centre-ville, zones de loisirs, pôles productifs reculés) ne répondent pas aux critères nécessaires pour l'implantation d'enseignes de restauration. Seules 9 zones permettent l'implantation de nouveaux restaurants sans reprise de l'existant. Souhait d'implantation dans les zones périphériques de Langueux et Tréguieux plutôt que dans les centralités prévues au règlement graphique (RD-485).

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

La définition de zones pouvant accueillir de nouveaux restaurants a été réalisée en concertation avec les communes et dans le respect du projet de SCOT et du PADD du PLUi qui vise à renforcer en priorité les centralités. Un arbitrage pourra avoir lieu sur ce sujet en Conférence des Maires de SBAA à l'issue de la remise du rapport et des conclusions de la commission d'enquête afin de juger s'il est opportun de revoir cette orientation.

Patrimoine bâti

- Le repérage des éléments du patrimoine bâti peut concerner les parcs et clôtures. Préciser graphiquement ce qui est concerné. L'absence d'identification stricte laisse place à l'arbitraire et au contentieux (RP1-33)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Seuls les éléments bâtis sont identifiés au titre du patrimoine bâti. Les règles du règlement précisent que les éventuels travaux doivent permettre de conserver l'ensemble des éléments constitutifs de l'élément bâti. Une modification ultérieure du PLUi permettra d'affiner les règles relatives au patrimoine identifié et pourra apporter des précisions concernant les parcs et clôtures. Ce travail est trop conséquent pour être réalisé à l'issue de l'enquête publique sans concertation avec la population.

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Le règlement graphique du PLUi se décompose en plusieurs parties, le règlement de zonage habituel et les plans thématiques. Il existe d'autres documents graphiques qui complètent l'information. Plan des servitudes, plan des informations.

Pour consulter le PLUi (ou PLU), il a toujours été nécessaire de consulter le règlement graphique et le règlement écrit. Les plans thématiques, encore peu souvent utilisés, permettent un rapprochement pour les secteurs classés en U entre la partie graphique et la partie écrite. Les destinations des différentes zones U, les implantations par rapport aux voies et aux limites séparatives, les hauteurs et les emprises au sol, les aspects extérieurs des constructions et pour certaines communes les obligations en matière de stationnement sont présentées cartographiquement, ce qui permet de s'assurer de l'homogénéité des zonages. Il existe cependant une absence de zonage des espaces remarquables en mer.

L'application du SRADDET et notamment la loi ZAN apporteront une contrainte supplémentaire pour les extensions. Il existe un lien entre la nécessité de densifier et la hauteur autorisée des constructions.

Les autres observations présentées sont en lien direct avec des obligations règlementaires et pour certaines avec des études territoriales en cours en lien avec cette réglementation (recul du trait de côte, réglementation sur les carrières, nombre de logements minimum)

Nous gardons en mémoire les autres observations présentées par du public et les réponses du maître d'ouvrage Nous apporterons nos conclusions avant d'émettre un avis sur le projet dans sa globalité.

3 – Règlement :

- 3.1 - Règlement graphique (identifications et périmètres des plans de zonage)
3.1.1 - Cœur d'agglomération (pôle principal)

Saint-Brieuc (n°23)

44 224 hab. (2021)

21,88 km²2 021,2 hab / km²

Spécificité de la commune : Commune Loi Littoral, Présence d'un Secteur Patrimonial Remarquable (SPR).

Démographie : Soldes migratoire et naturel négatifs.

PADD : Cœur du pôle urbain principal (pôle urbain au SCoT).

Plans « Zonage et prescriptions » - 3 planches : Secteur Centre (n°63), Est (n°64) et Ouest (n°65)

Secteurs urbanisés (67% du territoire communal)

Agglomération : L'agglomération de Saint-Brieuc est qualifiée de centre-ville majeur. Elle comprend 5 pôles de quartier (Cesson, La Croix Lambert, Les Villages, Robien et Sainte-Thérèse). Il existe sur la commune deux parcs d'activité majeurs : Beaufeuillage Chaptal (83 ha) et La Beauchée (12 ha).

Villages et SDU : Il n'existe pas de Village ni de Secteur Déjà Urbanisé (SCoT)

Plans thématiques : 35 plans : 7 thèmes pour cinq secteurs : Ouest, Est, Centre 1, Centre 2 et Sud.

Coupures d'urbanisation : Il existe une coupure d'urbanisation naturelle avec Langueux (vallée du Douvenant) (SCoT)

OAP thématiques densification : Plusieurs localisations sont identifiées sur les cinq secteurs.

OAP thématiques centralité-commerce : : Hyper centre et gare, les Villages, le Plateau, Douvenant...

OAP sectorielles en U : Il existe au sein des zones U des OAP sectorielles (autres que celles classées en AU)

Centre Commercial Géant - Foucauld / Ligneriers - Gare Nord - Ilot Car - Mont Carmel / Tertre Marie Dondaine - Pem Sud – Rue des Ligneriers – Rue du Valais.- Rue Luzel.

Soit une superficie de 18,03 ha, il est prévu 696 logements dont 0 logements sociaux.

Zonages spécifiques en Ville : Présence de jardins familiaux, zone d'agriculture en ville, espaces de nature en ville

Secteurs à urbaniser (AU)

Zone 1AUh : Mare Mêlée :	OAP de 1,22 ha	49 logements	dont 12 sociaux
Zone 1AUh : Penthièvre :	OAP de 0,75 ha	29 logements	dont 0 sociaux.
Zone 1AUh : Stef :	OAP de 2,96 ha	120 logements	dont 0 sociaux.
Zone 1AUh : Rue des Cap-Horniers :	OAP de 0,31 ha	13 logements	dont 3 sociaux.
Zone 1AUh : Rue de la Corniche :	OAP de 0,47 ha	23 logements	dont 0 sociaux.
Zone 2AUh : Micauderie :	OPA de 2,86 ha	114 logements	dont 0 sociaux.
Zone 2AUh :	1,4 ha, pas d'OAP	?	?
Zone 2AUh :	0,1 ha, pas d'OAP	?	?
Zone 1AUe : Mare Mêlée Sport :	OAP de 0,57 ha	Nouveau terrain de football (retenu par SBAA)	
Zone 1AUe : Cimetière de Cesson :	OAP de 0,43 ha	Extension du cimetière (retenu par SBAA).	
Zone 2AUe :	0,7 ha, pas d'OAP	?	

Scénario SBAA du nombre total de logements à bâtir sur 2021-2034 : 2400 logements (5826 pour le pôle urbain)

Secteurs délimités au sein des espaces agricoles (A)

Exploitations agricoles : 2 sièges d'exploitations (SAU moyenne 86 ha) 7% de surface agricole, 16% de bois (A+N)

1 STECAL économique « Ayl » (n°116)

Secteurs délimités au sein des espaces naturels (N)

Zone Npo : Activité portuaire (identifiant 52)

1 STECAL lié aux activités de loisirs classé en « NIol »

- Les Villages (2,5 ha) : Zone naturelle : espaces de loisirs.

Servitudes, informations et annexes graphiques

Plan des servitudes (3 plans) : MH (AC1), site inscrit et classé (AC2), site patrimonial remarquable (AC4), lignes électriques (I4), risques naturels (PM1), passage des piétons sur le littoral (EL9), cimetière (INT1).

Plan des informations (3 plans) : Information sur les sols - Présomption prescription archéologique - Exposition aux bruits aéroport, Espaces proches du rivage, marge recul le long des infrastructures de transport.

Changements de destination : 7 Bâtiments (n°1543 à 1549) (3 localisations).

Emplacements réservés : La commune possède 61 emplacements réservés (6 départemental (rocade), 2 pour SBAA (TEO et quai Surcouf) et 56 pour la Commune bassins de rétention, et 10 pour les terrains familiaux et les aménagements de loisirs).

DPU (Annexe): Droit de préemption urbain simple ou renforcé sur les secteurs Ouest, est, centre 1, centre 2 et Sud.

Enjeux environnementaux :

Réserve naturelle nationale de la baie de Saint-Brieuc (1140 ha sur le DPM et 7,9 ha sur le domaine terrestre)

Réseau Natura 2000 « Baie de Saint Brieuc » : ZSC et ZPS « Baie de Saint Brieuc Est » (52 ha sur SBAA)

ZNIEFF Type I : Le Bois de Boissel (29 ha) – Type II : Baie de Saint-Brieuc (3 789 ha)

Sites Classés : Tertre Aube (flore patrimoniale)

Arbres remarquables : 188 conifères et feuillus recensés sur la commune de Saint-Brieuc

Espaces sensibles : Il n'y pas de sites acquis par le conservatoire du littoral, ni pas Conseil Départemental (ENS).

STEP : Le Légué : Collecte et traitement non conformes

Obstacles à l'écoulement des eaux : Ecluse du légué et Etang de Robien.

Risque de rupture de barrage : Barrage Saint-Barthélemy, classé A et barrage du Douvenant classé C

Synthèse des avis des personnes publiques

DDTM : Risque : Camping les vallées à risque et recul du trait de côte à prendre en compte. Concerné par un plan de prévention du bruit. La densité des OAP sectorielles est inférieure à celle du SCoT sans justificatif.
STECAL : Limiter l'extension Nl01 le Champ Durand.

MRAE : Non-conformité du réseau EU.

CD22 : Prévoir des Er et repositionner les EBC pour la rocade de St Brieuc.

CDPENAF : Défavorable pour les Villages. « Nl01 » (espaces de loisirs)

Conservatoire du littoral : ER 18-54 et 18-55 à justifier Emprise voie ferrée.

SM Baie de ST Brieuc: Revoir les centralités rues de la Corderie, Ribot, Balzac et place de la cité.

ABF : Compléments à apporter pour : rue Fardel, cathédrale, cour, place et rue de la préfecture, manoir Quic en Grogne, place du Lin, rue St Goueno, rue du Gouet, fontaine Notre Dame, rue Quinquaine, rue Houvenagle, croix Mathias, rue du maréchal Foch, caisse d'épargne, théâtre, gare ferroviaire, église St Michel, SPR

Synthèse des avis de la Commune

Favorable avec remarques : Règlement, TVB, mobilité, STECAL, CD.

Synthèse des observations du public

Constructibilité demandées en U

- AC 157, 315 : prévues en AI. Demande en U (RP1-22)
- AC 295, 310, 292 : prévues AI. Demande en U (RD-140)
- AK 13 (rue de la Micauderie) : prévue en 2AU, demandée en U (RD-30)
- AK 83, 124 : Prévues en AI, pas cultivables, demande constructibilité (RD-483)
- AK 279 : Prévues AI, pas cultivable, demande constructibilité (RD-482)
- AK 702, 709 : avant 2AU, prévu en AI, demandé U(RD-276)
- AL 061 Prévus N mais avait accepté une servitude assainissement pour avoir U (Ora-08)
- AN 40 prévue en AI. Demande U ou AU (RD-661)
- AP 51, 555 : prévu UEa mais demande Ub pour possibilité logements (CO-97, RP6-39)
- BI 112 : prévu NI, demande constructibilité densification ou OAP pour parking (RD-351)
- BP 168 : demande constructibilité sur toute la parcelle (RD-596)
- BP 298 Prévus N, demande lotissement sur les fonds de jardin (RP1-21)
- BR 252, 255 avant 2AU prévu NI demande constructibilité (CO-18, RP1-23)
- BS 37 : prévu en partie AI, demande la totalité en U (RD-262)
- BZ 214 : avant en Nt, prévu N, demande constructibilité (CO-02)
- BZ 272, 386, 387, BT 360, 536. Prévues Espace paysager protégé, à supprimer (maison prévue) (RP1-01, RD-89, RD-90, RD-91).
- AK 526, 528 (Rue de Fréhel) prévues en A. demande en U (RP1-03)
- CV 574, 572 : zone N avant, après demande U pour la bordure de voie (RD-38)

- ZV 90 en ZV 90 en partie A, demandé U pour l'ensemble (RP7-8).

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique à l'exception des modifications suivantes :

- RP1-01, RD-89, RD-90, RD-91: Avis favorables aux demandes.

Zonage U plans thématiques

- CM 66 : Prévues en U : "Pôle productif intégré". Demande en U : "Mixité des fonctions sommaires" (RP1-8).
- CM 225 : Prévues en U : "Pôle productif intégré". demande possibilité centre de dialyse (RD-646)
- BS 278 (rue Cdt d'Estienne D'Orves) : Partie prévue en N. Demande totalité en U (garage existant) (CO-5)
- Aménager la friche ex EDF (prévues NI et U) et le site de la Tour de Cesson (N + EBC) (RD-76)
- Demande réglementation sur les Dark Kitchen (RD-373)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique à l'exception des modifications suivantes :

- RP1-8, RD-660: Favorable
- RD-373: Une adaptation spécifique de la réglementation concernant les Dark Kitchen est envisageable sur le territoire de St Brieuc pour les secteurs concernés par un linéaire de diversité commerciale

Zones U : OAP thématique densification

- BO 165, 351 : Accord pour OAP densité sur la BO 351 (RD-94),
- CS 423, 424, 15 : Manque identification d'un ruisseau (RP1-12)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique.

Zones U : OAP sectorielles

OAP Centre commercial Géant (Les Villages)

- Prévues en OAP sectorielle et centralité-commerce. Demande, une vie de quartier : terrain de foot et commerces pas des logements (RD-83, 256, 258, 259, 263, 294, 396, 462, RP1-24, RP1-26, RP1-41, RD-519, 615, 721)
- Prévoir une réflexion globale avec l'OAP sectorielle commerces et centralité englobant la maison de quartier l'ancienne poste les OAP "Mare mêlée" et "Mare mêlée" sport (RD-453)
- Projet de quartier déposé par le comité de quartier (RD-706, 707, 709, 720)
- Soutien au projet de comité de quartier (CO-115)
- Remonter le pouvoir d'achat du secteur (RD-176)
- Pour les projets d'immeubles aligner la hauteur sur la moyenne voisine (RD-531)
- Groupe Casino demande de court terme et coefficient d'emprise au sol plus élevé (RD-658, RD-661)
- Faire une opération d'ensemble en interdisant l'augmentation de la surface commerciale (RD-711)
- Pétition pour demander des commerces (RD-44),
- Inquiétude sur centre d'hébergement (RP1-26)
- Quartier ouest. Demande un projet global (RD-263)

OAP : Mont Carmel / Tertre Marie Dondaine :

- Le projet de transformation du site ex Mont-Carmel est positif (RD-361)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Pour l'ensemble de ces demandes, SBAA retravaillera les éléments d'OAP avec la commune avant l'approbation du PLUi, notamment pour intégrer les réflexions portées par la commune dans le cadre de son projet communal et des concertations menées.

Zonage AU : OAP sectorielles

1AUh : OAP Mare Mêlée

- Hauteur limitée à 9m, autour 12m prévu (RD-423)

1AUh : OAP Penthièvre

- AK 564 : Demande une qualité architecturale (RP1-28)

1AUh : OAP Rue de la Corniche

- La densification impacte la valeur des biens autour, souhait de vendre (RP1-10, RP1-11)
- Erreur sur le calcul pour la densité (RD-699)

1AUh : OAP STEF

- Prévoir court terme car intrusions sur le terrain (RD-634)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique à l'exception des modifications suivantes :

- RD-699 : Erreur de calcul de la densité sur OAP de La Corniche

Autres demandes en AU**Secteur rues Chaptal - Niepce**

- BW 47, 49, 50, 52, 54 (Chaptal) : Prévues en NI (limite ZA) demande extension de la ZA en AU : Projet de centrale panneaux photovoltaïques, stockage et zone de déchargement (RD-539, CO-111, RD-541)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique à l'exception des modifications suivantes :

- RD-539 CO-111, RD-541 : Avis favorable pour un classement en Ner permettant de faire un projet de photovoltaïque au sol.

Zonage A demandé

- AC145 (OAP Micauderie en 2AUh). Parcelle cultivée. Demande en A (RD-271)
- Le classement en zone Av du tertre Marie Dondaine est positif (RD-361)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique.

Zonage N

- BR 177 : Prévu NI et partie U. Demande maintien en NI de la totalité (RP1-48)
- BE19 : Prévu Nj modifier pour permettre un devenir après transfert du tribunal (CO-96, RP6-39)
- Villa Rohannec'h : Prévu Nj. Trop restrictif pour une évolution (CO-98, 100, RP6-39)
- CESSON : Prévu en U. mettre en N pour protéger (RD-518)
- B 244 (?) (59 chemin des Courses). Prévu NI demande petite zone Nh pour refaire l'abri de jardin (RP1-39)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique à l'exception des modifications suivantes :

- CO-98, 100 : Avis favorable pour revoir la délimitation de l'EBC en se basant sur le PLU et permettre le changement de destination des constructions existantes sur le site.
- CO-96 : Avis favorable pour classer le tribunal en U

Arbres remarquable (L151-23 du CU)

- Boulevard Pasteur (proche rue des Merles) : Sophora centenaire oublié (RD6)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique.

Haies, alignements d'arbres et talus protégés (L.151-23 du CU)

- AK 564 demande d'annuler la haie prévue et d'autoriser un accès au chemin communal (RP1-27)
- BH 564 Conteste le classement de l'alignement d'arbres qui empêche l'accès à une parcelle (CO-84)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique à l'exception des modifications suivantes :

- CO-84 : La demande nécessite une expertise technique - avis favorable pour le déclassement si critères réunis

Sentiers et cheminements doux à protéger ou à créer (L.151-38 du CU)

- AK 22 : Souhaite maintien de son accès malgré liaison douce pour diviser parcelle (RD-109)
- CESSON : Demande de répertorier venelles et chemins et protéger (Tertre Gourien et calvaire) (RD-518)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique.

Emplacements réservés (L.151-41 du CU)

- ER 18-18 (parelle AN 273) Emplacement réservé pour terrains familiaux sur 663 m2. Celui-ci étant supprimé, peut-on construire un local de stockage de moins de 20 m² (RD-505)

- ER 18-19 forme inadaptée à une circulation urbaine et bus (RD-658, RD-661)
- Prévoir ER tronçon Merlet Sépulcre pour désenclaver (RD-691)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique.

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Constructibilité demandées en U

Les contributions suivantes sont bien localisées aux endroits indiqués par les intervenants

- AC 157, 315 (RP1-22), AC 295, 310, 292 (RD-140)
- AK 83, 124 : Prévues en AI, pas cultivables, demande constructibilité (RD-483)
- AK 279 : Prévues AI, pas cultivable, demande constructibilité (RD-482)
- AN 40 : Prévues en AI. Demande U ou AU (RD-661)
- BP 168 : demande constructibilité sur toute la parcelle (RD-596)
- BP 298 Prévues N, demande lotissement sur les fonds de jardin (RP1-21)
- BR 252, 255 avant 2AU prévus NI demande constructibilité (CO-18, RP1-23)
- BZ 214 : avant en Nt, prévu N, demande constructibilité (CO-02)
- BZ 272, 386, 387, BT 360, 536. Prévues Espace paysager protégé, à supprimer (maison prévue) (RP1-01, RD-89, RD-90, RD-91).
- AK 526, 528 (Rue de Fréhel) prévues en A. demande en U (RP1-03)
- CV 574, 572 : zone N avant, après demande U pour la bordure de voie (RD-38)
- ZV 90 en partie A, demandé U pour l'ensemble (RP7-8).

Précisions apportées à quelques contributions :

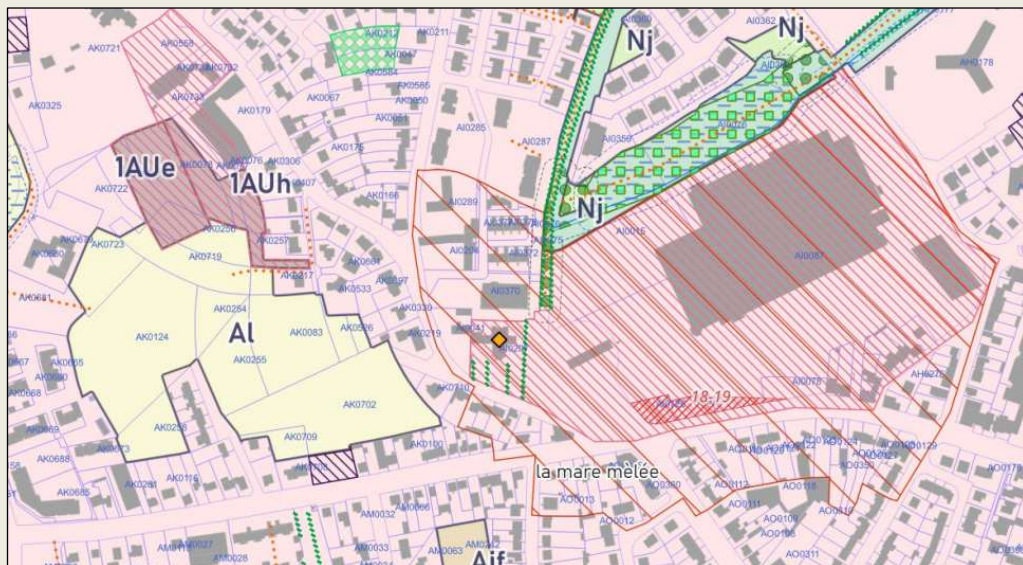
- AL 061 Prévues N. Aurait accepté une servitude assainissement pour avoir en U (Ora-08), cf. réponse du MO.
- AK 702, 709 : avant 2AU, prévu en AI, demandé U (RD-276), Le MO maintient les classements prévus
- BS 37 : prévu en partie AI, demande tout en U (RD-262). Le MO n'évoque pas de permis d'aménager.
- BI 112 : prévu NI, demande constructibilité ou OAP pour parking (RD-351), maintenu en raison de la topographie.
- AK 13 (rue de la Micauderie) : prévue en 2AU, demandée en U (RD-30), confirmé par MO en urbanisation future.

Zonage U plans thématiques

- CM 66 : Prévues "Pôle productif intégré". Demande "Mixité des fonctions" (RP1-8, RD-660). Avis favorable du MO
- CM 225 : Prévues "Pôle productif intégré". demande possibilité centre de dialyse (RD-646). Zonage le permet.
- BS 278 (rue Cdt d'Estienne D'Orves) : Partie en N. Demande totalité en U (garage existant) (CO-5) Le bâtiment existerait sur un plan de zonage précédent. A vérifier

Zones U : OAP sectorielles

OAP Centre commercial Géant (Les Villages)



Prévues en OAP sectorielle et centralité-commerce. Demande, une vie de quartier : terrain de foot et commerces pas

des logements (RD-83, 256, 258, 259, 263, 294, 396, 462, RP1-24, RP1-26, RP1-41,

- Prévoir une réflexion globale avec l'OAP sectorielle commerces et centralité en l'ancienne poste les OAP "Mare mêlée" et "Mare mêlée" sport (RD-453)
- Projet de quartier déposé par le comité de quartier (RD-706, 707, 709, 720)
- Soutien au projet de comité de quartier (CO-115)
- Remonter le pouvoir d'achat du secteur (RD-176)
- Pour les projets d'immeubles aligner la hauteur sur la moyenne voisine (RD-531)
- Groupe Casino demande de court terme et coefficient d'emprise au sol plus élevé (RD-658, RD-661)
- Faire une opération d'ensemble en interdisant l'augmentation de la surface commerciale (RD-711)
- Pétition pour demander des commerces (RD-44),
- Inquiétude sur la création du centre d'hébergement (RP1-26)
- Quartier ouest. Demande un projet global (RD-263)
- ER 18-19 forme inadaptée à une circulation urbaine et bus (RD-658, RD-660)

L'ensemble de ces demandes concerne une zone pour laquelle le projet d'aménagement paraît mal abouti et sur lequel est demandé un projet d'ensemble en termes d'objectifs, d'accès et de circulation. La mairie ayant également déposé une contribution, le projet semble à revoir.

Zonage AU : OAP sectorielles

- 1AUh : OAP Mare Mêlée
Hauteur limitée à 9m, autour 12m prévu (RD-423) Un projet aurait été validé avec le maire à vérifier (?)
- 1AUh : OAP Rue de la Corniche
Erreur sur le calcul pour la densité (RD-699) En effet chiffres qui semblent incohérents

Autres demandes en AU

- BW 47, 49, 50, 52, 54 (Chaptal) : (RD-539, CO-111, RD-541) La demande d'une centrale photovoltaïque au sol correspond aux objectifs ENR du territoire mais les conditions de stockage de véhicules en zones N sont à préciser

Zonage A demandé

- AC145 (OAP Micauderie en 2AUh). Demande en A (RD-271) Cette demande est justifiée car la parcelle est cultivée elle est dans une zone enclavée à voir l'intérêt agricole de ces parcelles
- Le classement en zone Av du tertre Marie Dondaine est positif (RD-361)

Zonage N

- BR 177 (RP1-48) Demande pas claire, demande de mettre en place un parking
- BE19 : (CO-96, RP6-39) Zonage à réétudier
- Villa Rohannech : (CO-98, 100, RP6-39) : Evolution à définir en respect de la qualité du site
- Cesson (RD-518) : La zone fait l'objet de plusieurs remarques sur la politique à définir sur cette zone
- B 244 (?) (59 chemin des Courses) (RP1-39) demande incompatible avec la zone littorale

Arbres remarquable (L151-23 du CU)

- Boulevard Pasteur : Sophora à vérifier si oublié (RD6)

Haies, alignements d'arbres et talus protégés (L.151-23 du CU)

- AK 564 : Vérifier si la haie prévue gêne l'accès au chemin communal (RP1-27)
- BH 564 : Vérifier si le classement de l'alignement d'arbres empêche l'accès à une parcelle (CO-84)

Sentiers et cheminements doux à protéger ou à créer (L.151-38 du CU)

- AK 22 : Vérifier si la liaison douce prévue pénalise l'accès à la parcelle (RD-109)
- Cesson : Demande de répertorier venelles et chemins et protéger (Tertre Gourien et calvaire) Vérifier si un recensement est à envisager (RD-518)

Emplacements réservés (L.151-41 du CU)

- ER 18-18 (parelle AN 273), demande un local de stockage de moins de 20 m² (RD-505) Emplacement réservé pour terrains familiaux sur 663 m² supprimé et zone U
- ER 18-19 forme inadaptée à une circulation urbaine et bus (RD-658, RD-660) Cet ER est à revoir avec le nouveau projet du secteur
- Prévoir ER tronçon Merlet Sépulcre pour désenclaver (RD-691). Demande liée au contournement Sud-ouest, échéance à préciser



3 – Règlement :**3.1 - Règlement graphique** (identifications et périmètres des plans de zonage)
3.1.1 - Cœur d'agglomération (pôle urbain)**Langueux** (n°06)

7 886 habitants (2021)

9,10 km²866,6 hab / km²Spécificité de la commune : Commune Loi LittoralDémographie : Solde migratoire et naturel positifsPADD : Langueux est une commune du pôle urbain dont le cœur d'agglomération est Saint-Brieuc (p.6-7).Plans « Zonage et prescriptions » - Les plans sont présentés selon 2 secteurs – Bourg – Les Grèves.**Secteurs urbanisés** (47% du territoire communal)Agglomérations : La commune comprend une agglomération qui constitue l'essentiel du territoire. Elle comprend une grande zone d'activité commerciale (Carrefour) qui s'étend sur Trégueux.Villages : Identification du village « Les Grèves » en espace urbanisé classé en U. Il s'étend jusqu'à Yffiniac.Secteurs déjà urbanisés (SDU) : Le PLUi n'identifie pas de secteur déjà urbanisé (SCoT).Plans thématiques : 12 plans : 6 thèmes pour les 2 secteurs, localisent les prescriptions du règlement écrit.Coupsures d'urbanisation : Entre Langueux et les Grèves, il y a une coupure rétro-littorale (A et N) (RP L2 p.81).OAP thématiques densification : Plusieurs secteurs de potentiel diffus sont identifiés (43 secteurs).OAP thématiques centralité-commerce : Une centralité-commerce qui se prolonge sur Trégueux.OAP sectorielles en U : 10 OAP sectorielles de densification sont identifiées en U (autres que celles en AU) :

Debussy, Ilot de la Poste, Joliot-Curie, La Pigeonnière 2, Launay, Le Grand Léjon, Le Tertre Roger, La Pigeonnière 1, Pomme d'Or, Rue de le Piece Perrot

Soit une superficie de 4,95 ha, il est prévu 133 logements dont 39 à caractère social.

Secteurs à urbaniser (AU)

Zone 1AUhc : Cimetière :	OAP de 1,37 ha	42 logements	dont 15 sociaux	Pas d'enjeu environnem.
Zone 1AUh : La Morgan :	OAP de 1,09 ha	29 logements	dont 6 sociaux.	Pas d'enjeu environnem.
Zone 1AUh : La Martine :	OAP de 1,75 ha	51 logements	dont 13 sociaux.	Pas d'enjeu environnem.
Zone 1AUh : Le Vau Hello	OAP de 0,83 ha	22 logements	dont 6 sociaux.	Pas d'enjeu environnem.
Zone 1AUh : Le Vau Hervé	OAP de 0,85 ha	21 logements	dont 6 sociaux	Pas d'enjeu environnem.
Zone 1AUh : Le Vau Hervé 2 :	OAP de 0,35 ha	9 logements	dont 3 sociaux.	Pas d'enjeu environnem.
Zone 1AUh : Les Grèves-Prunaie :	OPA de 0,85 ha	23 logements	dont 6 sociaux.	Pas d'enjeu environnem.
Zone 2AUh : Le Pré Au Sec 1	OAP de 1,63 ha	43 logements	dont 11 sociaux	Cours d'eau et ZH
Zone 2AUh : Le Pré Au Sec 2	OAP de 2,73 ha	78 logements	dont 44 sociaux	Cours d'eau et ZH
Zone 2AUy : La Perrière	0,72 ha	ZA extension de zone existante		Pas d'enjeu environnem.

- Extension : soit sur 9 OAP habitat : 318 logements dont 110 logements sociaux.

Scénario SBAA du nombre total de logements à bâtir sur 2021-2034 : 741 logements (5826 pour le pôle urbain)**Secteurs délimités au sein des espaces agricoles** (A)Exploitations agricoles : 12 exploitations (SAU moyenne : 18 ha) 21% de surface agricole, 9% de bois (A + N)2 STECAL lié aux activités économiques sont situées en A

- Ayl : Le Pré Gallais (1,17 ha) : Société de transport routier (extension limitée du bâti existant).

- Ayl : Quibily (0,15 ha) : Activité de nettoyage et de lustrage automobile.

Secteurs délimités au sein des espaces naturels (N)4 STECAL liés à la présence d'équipements sont classés en N

- Nel : Castel Armor (0,16 ha) : Site de la Briqueterie (projet de rénovation sans extension).

- Nel : La Côte (1,14 ha) : Equipement Culturel « Le Grand Pré » (possibilité d'extension limitée)

- Nel : Le Pré Gallais Nord (16,48 ha) : Ecole d'horticulture de Saint Ilan (réhabilitation et extension limitée).

- Nel : Le Pré Gallais Sud (4,22 ha) : Zone naturelle liée à la présence d'équipements (cimetière et extension)

1 STECAL lié à des espaces de nature en ville est classé en « Njl ».

- Bout de ville (0,82 ha) : Espace public paysager (sentier d'interprétation avec aménagements légers).

Servitudes, informations et annexes graphiquesPlan des servitudes (dont zones à risques) : 1 plan : Servitudes des MH (AC1) - Périmètres des réserves naturelles (AC3), Passage le long du littoral (EL9), Voisinage des cimetières (INT1), Plan de prévention des risques naturels (inondations et submersions marines) (PM1).

Plan des informations : 1 plan : Espaces Proches du Rivage (EPR), prescriptions architecturales, infrastructures de transport terrestre et marges de recul en bordure de la voirie d'origine.

Changements de destination : 5 constructions (1 localisation Saint Ilan) peuvent changer de destination.

Emplacements réservés : 77 emplacements dédiés essentiellement à des aménagements d'espaces publics et à :

- Un bâtiment communal avec voirie.
- La création d'un collecteur d'assainissement
- La création de deux bassins de retenue

DPU : La commune dispose d'un DPU simple sur les espaces urbanisés (agglomération et village des Grèves).

Enjeux environnementaux :

Natura 2000 : ZSC et ZPS « Baie de Saint-Brieuc Est » (FR5300066 et FR5300050)

ZICO : La commune est concernée par la ZICO BT n°01

ZNIEFF : ZNIEFF : Herbus de l'Anse d'Yffiniac (T1) - Baie de Saint-Brieuc (T2) - .

Enjeux environnementaux : PADD ; Approche globale de l'espace littoral intégrant Languieux.

Obstacles à l'écoulement des eaux : Bassin de décantation de Létivy

STEP : Station du Moulin Héry (84 000 EH) non conforme au niveau de la collecte (sous surveillance)

Conservatoire du Littoral : Celui-ci est propriétaire du site de Saint Ilan (superficie de 11 ha)

Risque de rupture de barrage : Barrage du Douvenant classé C

Synthèse des avis des personnes publiques

Etat : STECAL : Le Pré Gallais (Ayl) : Limiter aux projets d'extension des bâtiments

Saint Ilan : Zone Nr espaces remarquables : réintégrer les parcelles du Château de Saint-Ilan en espaces remarquables (Nr)

La Côte (Nel), Le Pré Gallais Nord (Nel), le Pré Gallais Sud (Nel) limiter les STECAL aux besoins.

CDPENAF – STECAL :

Ayl : Le Pré Gallais : Favorable sous réserve de limiter l'emprise de la zone d'extension

Nel : Castel Armor : Projet qui comprend une rénovation sans extension, défavorable (le supprimer de l'Atlas).

Nel : La Côte : Favorable sous réserve de limiter l'emprise de la zone d'extension

Nel : Le Pré Gallais Nord : Ecole d'horticulture : Identifier le secteur en zone U inconstructible (Loi littoral).

Nel : Le Pré Gallais Sud : Cimetière : Aménagement qui ne nécessite la mise en place d'un STECAL, défavorable.

Njl : Bout de Ville : Absence de construction existantes donc pas d'extension possible, défavorable.

CA : STECAL

Nel : Le Pré Gallais Sud (Cimetière) : Réduire la surface pour limiter l'extension du site

Conservatoire littoral : Justifier le classement en A de parcelles sur Languieux,
Ne pas identifier d'EBC sur la parcelle AL 28 de Languieux,
Permettre un changement de destination pour l'atelier du Château à Languieux

Synthèse des observations du public

Constructibilité demandée en U

- AD 09 (rue de la Ville Néant). Prévues en N. Demande partiellement en U (RD-354).
- AD 115 (9 rue Ville Néant), prévues U / N. Demande en U jusqu'à limite sur parcelle voisine (RD3-37)
- AH 20 (Le Vau Hervé, rue du Tertre Josse). Prévues en A (I). Demande en zone constructible (RP3-10)
- AK 06 (rue de la Cage et Bout de Ville) Prévues N. Demande en U (Fond de jardins, dent creuse) (RP3-11, 20)
- AK 21, 68, 69 (rue de la Cage). Prévues en U = Grignotage des zones N (RP3.-20).
- AK 158, 159 (rue de la Cage). Prévues en zone naturelle (Nr). Demandées en zone constructible (RP3-39).
- AM 20 (rue du Tertrain). Prévues en A. Demande en zone constructible (RP3-31, RP3-38, RP6-27 complète)
- AM 49 (rue Frères Huby) : Étendue en U (écurie). Demande réduction de zone U (ZAN) (RD-101, RP3-21)
- AM 71 (rue des Frères Huby). Prévues en N (I). Demande ouverture à l'urbanisation (RP3-11)
- AM 168, 171, 241 (12 rue de la Ville Huart). Prévues en partie en U et A. Demandé tout en U (RD-231)
- AO 20 (rue du Tertre Roger. Prévues non constructible. demande en U (RP3-25)
- AP 489, 492 (rue Chp Bignon), AP-117 (AD-117 rue Pomme d'or) : Souhaite confirmation en U (RD-322)
- AS 57p, 110, 126, 140, 255 (Gr Pré) : Prévues Nj. U demandé (Mixité sommaire) (Délib. Languieux) (RP3-41).
- AS-157 (19 rue Saint Ilan) : Prévues partiellement en NL. Demande la totalité en U (RD-29)
- AT 84 (rue de la Vallée) : Prévues en A. Demande classement en zone constructible (RP3-08)
- AT 86, 87 (impasse de la résistance) : Prévues en NI et AI, demande en zone constructible (RP3-01).
- AT 146, 148 (rue des Frères Huby) : Prévues en U. Revoir leur constructibilité (RP3-20)

- AW 74 (Clos du rivage). Prévues en Nr (espaces remarquables). Demande constructibilité (RD-566)
- AY 28 (rue de la Croix) : Prévues en AI (en limite de zone urbaine) demande constructibilité (RD-566)
- AZ 65 (rue des Madières) : Prévues en A. Proche d'une zone U, demande en zone constructible (RP3-04).
- AZ 66, AZ-68, BA-346, BA-259 (La Chapelle) : Prévues A et U. Périmètre à voir (OAP, cours d'eau) (RP3-20)
- AZ 79 (rue des Madières, rue des Prés Joies). Prévues en A (I). Demande constructibilité (RP3-15)
- BA 58, 61, 67, 88, BM 16, AT 113, 129 à 131. Prévues en extension du U. Supprimer le grignotage (RP3-20)
- BA 64, BA 66 : Prévues en A. Demande constructibilité en alignement avec parcelles voisines (RP2-14)
- BA 254, BA-394 (12 bis Chemin de Baud). Prévues en U et en A. Demandent le tout constructible (RP3-14)
- BA 462 (Les Grèves) : Partie en U. Demande réduction de 1 m zone naturelle et submersion (RP3-03)
- BB 165, BB-288, BB-295, BB-301 (Létivy) : Prévues en A. Demande en zone constructible (RP3-27, RP3-36)
- BB 259 (Le Clos Derrière à Létivy, rue des Madières). Prévues en A. demande classement en U (RD-443)
- BB 288 (Le Clos Hue) prévue en zone naturelle (NI). Demande en zone constructible (CO-31, RP3-43).
- BH 44 (5 rue des Chp. Renaud). Prévues en A. Demande constructibilité fond de jardin (RP3-26, RD-584)
- BH 72 (BH-456 au cadastre) (rue Ep. Blanc.). Partie en A et U. Veut tout en U (RP3-19, RD-242, RD-243)
- BH 138 (rue des Epines Blanches). Prévues en A (I). Demande en zone constructible (RP3-09, CO-06)
- Bi 48 (1 rue de la Ville Biot). Prévues en A. Demande en zone constructible (RD-455)
- BK 65 (Croix Berthelot). Prévues en A, demandé le classement en zone constructible (RD-564)
- BL 08 (rue de la Croix) : Prévues en A. Demande constructibilité partielle (RP3-35)
- BL 44 (106, rue de Rennes). Prévues en A. Demande constructibilité (RD-164)
- BL 71 (La Chesnaie, rue de Rennes). Prévues en A (I). Demande en zone constructible (RP3-09, CO-06).
- BM 58, 61, 62 : prévues en A. Demande extension en zone urbaine U (RD-328)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique à l'exception des modifications suivantes :

- AS 157 : Avis favorable pour étendre le détournement de l'espace urbanisé à 20 m sur la AS 157 (RD-29)
- AW 74 (Clos du Rivage) : Prévues en Nr : Demande en zone constructible refusée mais oui au classement en NI (RD-566)
- B 281, B 309 : Seront laissées en U avec OAP densité hors espaces inconstructibles (RP3-20)
- BA 64 et BA 66 : Avis favorable pour étendre le détournement de l'espace urbanisé à 20 m sur la BA 64 (RP2-14)
- BA 254, 394 : Avis favorable au classement en zone constructible uniquement pour la BA 394 (RP3-14)
- BH 72 : Avis favorable (maison existante) avec alignement sur les parcelles voisines en appliquant le détournement de 20m (RP3-19, RD-242, RD-243)
- AS 255, 126, 57p, 140, 110 : prévues Nj : Demandées en U (Mixité sommaire) : La maîtrise d'ouvrage a décidé de ne pas émettre d'avis à ce stade de la procédure (RP3-41).

Plans thématiques

- BP 262, 263, 264, 267, 268, 269 (Langueux Bourg, impasse Pascal). Prévues "Secteur Tertiaire". Demandées en "Secteur de mixité des fonctions sommaires » (RD-729)
- BP 273 (Langueux Bourg, rue Jean-Marie Baudet). Prévues en U "Secteur Tertiaire". Demande à déplacer cette limite vers la BP 272 pour libérer un espace côté Ouest des dépendances en pierre (RD-733)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique.

OAP sectorielles en zone U

OAP Ilot rue de la poste

- BO 28, BO 34, BO 37 : Demande la sortie de l'ilot (projets pas assez explicites) (RD-509)

OAP Joliot Curie

- BR 209 : Souhaite plus de renseignements sur l'OAP (RP3-12)

OAP La Pigeonnière 2

- BP 439, 440 : Demande leur retrait de l'OAP sectorielle (desserte assurée) (RD-481)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique à l'exception des modifications suivantes :

- Zone U : OAP « La Pigeonnière 2 » : Favorable pour passer l'OAP à court terme (RD-481)

Zones AU : OAP sectorielles

1AUh : OAP « Pré Au Sec 1 »

- Habitat 43 logements. Riverains rue Mathurin Morin inquiets de la densification et du désenclavement (RP3-17)

1AUh : OAP « Pré Au Sec 2 »

- Habitat 78 logements. Ne souhaite pas d'accès par la rue A. Renoir (RP3-18).

1AUhc : Cimetière

- Lieu de mémoire muré : Faire un parc urbain plutôt qu'une densification urbaine (RD-286).

2AUy : OAP La Perrière

- Déplacer l'accès (RD-35, RD-77).

EX 2AUh : Rue des Prés BC 64 à BC 70+

- Reclassée en A (PPRL partiel). Rétablir la zone 2AUh (RP3-07).

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique à l'exception des modifications suivantes :

- 1AUhc (OAP « Cimetière »)** : Avis favorable pour renforcer l'OAP sur le volet paysager. Inscrire l'obligation de maintenir au maximum le mur le long de la rue du Faligot. Garder des espaces de convivialité (RD-286)
- 2AUy (OAP « La Perrière »)** (BC 174) : Sera complétée par des préconisations pour limiter l'impact des constructions (RD-35) Modification de la sortie : Avis favorable pour modifier l'accès à la ZA par le chemin de Carléo (modif OAP) (RD-35, RD-77)

Zone A

- BE 84 : Prévues en zone A et N. Tout classer en A pour abri élevage de moutons et rucher (RP3-24)
- BM 16 : (r. de la Vallée). Prévues en U. Demande maintien en A (difficilement accessible, chevaux) (RD-163)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique pour la parcelle BE 84 (RP3-24)

BM 16 : Repasse en A au vu de la demande de la commune après arrêt du PLUi (RD-163)

Zone N

- Al 648 (Lycée agricole St-Ilan). Prévues Nel : proche STECAL Pré Gallais. Demande zone spécifique (RD-177)
- Al 87 (Les Courses) : Prévues en Nr (espaces remarquables). Demande N avec BV 28 (St Brieuc) (RP3-06).

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique à l'exception des modifications suivantes :

- AL 648 (AL 64) : Lycée St Ilan, Une analyse juridique fine va être réalisée de façon à avoir le zonage le plus adapté possible, permettant de respecter la réglementation (Loi Littoral) (RD-177).

Droit de préemption

- Al 20, 26, 27, 33 (Le Douvenant) ; Conséquences classement en zone Conservatoire du littoral (RP3-06).

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique.

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Constructibilité demandée en U :

- Parcelles : AD 09 (rue de la Ville Néant) (RD-354) - AD 115 (9 rue Ville Néant) (RD3-37) - AH 20 (Le Vau Hervé, rue du Tertre Josse) (RP3-10) - AK 06 (rue de la Cage et Bout de Ville) (RP3-11, 20) - AK 21, 68, 69 (rue de la Cage) (RP3-20) - AK 158, 159 (rue de la Cage) (RP3-39) - AM 20 (rue du Tertrain) (RP3-31, RP3-38, RP6-27) - AM 49 (rue Frères Huby) (RD-101, RP3-21) - AM 71 (rue des Frères Huby) (RP3-11) - AM 168, 171, 241 (12 rue de la Ville Huart) (RD-231) - AO 20 (rue du Tertre Roger) (RP3-25) - AT 84 (rue de la Vallée) (RP3-08) - AT 86, 87 (impasse de la résistance) (RP3-01) - AT 146, 148 (rue des Frères Huby) (RP3-20) - AY 28 (rue de la Croix) (RP3-02) - AZ 65 (rue des Madières) (RP3-04) - AZ 66, AZ-68, BA-346, BA-259 (La Chapelle) (RP3-20) - AZ 79 (rue des Madières, rue des Prés Joies) (RP3-15) - BA 58, 61, 67, 88, BM 16, AT 113, 129 à 131 (RP3-20) - BA 462 (Les Grèves) (RP3-03) - BB 165, BB-288, BB-295, BB-301 (Létivy) (RP3-27, RP3-36) - BB 259 (Le Clos Derrière à Létivy, rue des Madières) (RD-443) - BB 288 (Le Clos Hue) (CO-31, RP3-43) - BH 44 (5 rue des Chp. Renaud) (RP3-26, RD-584) - BH 72 (BH-456 au cadastre) (rue Ep. Blanc.) (RP3-19, RD-242, RD-243) - BH 138 (rue des Epines Blanches) (RP3-09, CO-06) - Bi 48 (1 rue de la Ville Biot) (RD-455) - BK 65 (Croix Berthelot) (RD-564) - BL 08 (rue de la Croix) (RP3-35) - BL 44 (106, rue de Rennes) (RD-164) - BL 71 (La Chesnaie, rue de Rennes) (RP3-09, CO-06) - BM 58, 61, 62 (RD-328)

Toutes ces demandes de classement en zone constructible et demandes de modification de périmètres de zones de nature, soit en milieu des espaces urbanisés. Le maître d'ouvrage fait savoir qu'il n'envisage pas de modifier les dispositions du règlement graphique et de ses annexes. Nous gardons en mémoire les demandes formulées par le public.

- Le maître d'ouvrage propose dans son mémoire en réponse, les modifications qu'il envisage d'apporter au règlement graphique compte tenu de la localisation de certaines parcelles ou de la nécessité de revoir leur détournement : AS 157 (RD-29), BA 64 (RP2-14), BA 394 (RP3-14), BH 72 (RP3-19, RD-242, RD-243),
- Il propose le maintien du zonage U mais ajoute une OAP densification : B 281, 309 (RP3-20).
- Il n'émet pas d'avis favorable à un classement en U de certaines parcelles mais propose des modifications compte tenu de contextes particuliers : AW 74 (passage Nr en NI) (RD-566), BM 16 (repassé en A) (RD-163)
- Il fait savoir qu'il n'émet pas d'avis à ce stade de la procédure pour les parcelles AS 57p, 110, 126, 140, 255 (Gr Pré) : Prévues Nj. Demandées en U (Mixité sommaire) (RP3-41).

Plans thématiques

- Les plans thématiques complètent et localisent graphiquement les dispositions du règlement écrit. Nous prenons note que le MO n'envisage pas d'apporter des modifications au plans thématiques (RD-729, RD-733)

Zones U : OAP sectorielles

- L'objet des OAP n'est pas toujours bien perçu par le public alors que celles-ci peuvent constituer une solution au désenclavement partiel ou total des parties constructibles. Nous gardons en mémoire les demandes formulées et les réponses du MO.

Zones AU : OAP sectorielles

- Sur les cinq observations présentées, par le public, quatre ont fait l'objet d'une concertation avec la commune (Cimetière, Pré Au Sec 1 et 2, La Perrière). La cinquième demande le maintien d'une ancienne zone AU avec OAP (ancienne zone déplacée).

Zone A

- Nous prenons note de la réponse du maître d'ouvrage sur la possibilité d'exercer une activité d'élevage en NI.

Zone Nr et droit de péremption du conservatoire du littoral

- AL 20, 26, 27, 33, 87 (Les Courses, le Douvenant) : Les deux observations ont pour objet le déclassement de Nr vers du NI, la réglementation étant moins stricte (extensions et annexes) (RP3-06).

STECAL en N

- AL 648 STECAL en Nel (Zone naturelle liée à la présence d'équipements sur les communes relevant de la Loi Littoral). Le classement du Lycée agricole de Saint Ilan fait l'objet d'une réflexion (agglo et commune) (RD-177). L'identification des parcelles de ce lycée est incorrecte. Il ne s'agit pas des parcelles AL648 ou AL64 mais d'un zonage Nel englobant les parcelles AL 3, 4, 7, 28, 29, 31, 32, 34, 35, 37, 38, 40 (RD-177).



3 – Règlement :

- 3.1 - **Règlement graphique** (identifications et périmètres des plans de zonage et plans
3.1.1 - Cœur d'agglomération (pôle urbain)

Plérin (n°15) JPS	14 704 hab (2021)	27,72 km ²	530,4 hab/km ²
--------------------------	-------------------	-----------------------	---------------------------

Spécificité de la commune : Commune Loi Littoral

Démographie : Solde migratoire positif et solde naturel négatif (ou nul).

PADD : Commune du Pôle urbain dont le cœur d'agglomération est Saint-Brieuc.

Plans « Zonages et prescriptions » 4 secteurs : Plérin Centre, Plérin Est, Plérin Nord, Plérin Est

Secteurs urbanisés (36% du territoire communal)

Agglomérations : La commune comprend 4 agglomérations : Centre-ville, Rosaires, St-Laurent de la Mer, Le Légué

Villages : Le PLUi identifie 2 villages : Saint-Eloi-La Cornadière et Le Sépulcre (également sur Pordic)

Secteurs déjà urbanisés : 5 SDU : La Charpenterie, Les Mines, La Ville Hellio, La Ville Pipe d'Or, La Ville au Bedel.

Plans thématiques : 48 plans - 7 thèmes sur 6 secteurs - 6 thèmes sur 1 secteur (Aéroport) (prescriptions)

Coupsures d'urbanisation : entre les agglomérations de Plérin-Centre et de Saint-Laurent de la Mer, entre le village du Sépulcre et le SDU de La Ville au Bedel, entre les hameaux de Kerpeux et Les Rampes

OAP thématique densification : Il existe 6 secteurs soumis à cette OAP

OAP thématique centralité-commerce : SIP du commerce majeur Av. Général de Gaulle

OAP sectorielle en U :

Cité des Jardins : habitat sur 3.29 ha

Général de Gaulle : habitat sur 4.49 ha

Harel de la Noë : mixte sur 2.59 ha

Rue de la Croix Lormel : habitat sur 0.7 ha

Rue de l'Eglise : habitat sur 0.78 ha

Rue de Verdun : habitat sur 4.1 ha

Rue des Acacias : habitat sur 0.85 ha

Rue Ernest Renan : habitat sur 0.24 ha

Rue Jean Bart : habitat sur 1.03 ha

Rue Surcouf : habitat sur 0.42 ha.

Secteurs à urbaniser (classés en AU)

Zones AU (Annexe) : Le PLUi prévoit sur la commune

- 3 zones 2AUh sur 11.1 ha : habitat, sur 11.5 ha

- 8 zones 1AUh : habitat, sur 6.99 ha

- 3 zones 1AUhc : habitat de centralité sur 4.05 ha

Scénario SBAA du nombre total de logements à bâtir sur 2021-2034 : 1001 logements (5826 pour le pôle urbain)

Secteurs délimités au sein des espaces agricoles

Exploitations agricoles : 19 exploitations agricoles (SAU moyenne.57 ha), 36% surface agricole, 17% de bois (A+N)

3 STECAL liés aux activités économiques industrielle... sont classés en « Ayl »

- La Croix de Lormel (0.15 ha) : activité de service funéraire.

- Jouquet (2.95 ha) : entreprise de peinture aéronautique

- Le Moulin de Colvé (2.56 ha) : établissement de formation (Maison familiale rurale)

1 STECAL lié à une aire d'accueil des gens du voyage est classé en « Agvl »

- La Haute Rue (0.17 ha)

Secteurs délimités au sein des espaces naturels

2 STECAL liés aux activités d'hébergement touristique situées en zone naturelle, sont classés en « Ntl ».

- Cadoret (0.51 ha) : Camping des Rosaires

- La Ville Ernault (0.76 ha) : Camping Les Mouettes.

Servitudes, informations et annexes

Plan des servitudes (4 plans) : Monuments historiques (AC1), Passage le long du littoral du GR34 (EL9), Voisinage des cimetières (INT1), Prévention des risques naturels de submersion (PM1) et technologiques (PM3), Dégagement

aéronautique (T5)

Plan des informations (4 plans) : Information sur les sols – Présomption de planification d'espaces proches du rivage – Marge de recul en bordure de voie classée à grande circulation (N 12) - Voisinage d'infrastructure de transport terrestre (N 12)

Changements de destination : 24 constructions (n° 1203 à 1226) situées sur 14 sites peuvent changer de destination.

Emplacements réservés : 45 emplacements réservés sur la commune, dont 4 pour le Département (2 pour la rocade Sud et 2 pour des giratoires), 1 pour SBAA (aire de covoiturage) et 40 pour la commune (18 pour des aménagements de voirie, 20 pour la création ou l'aménagement de liaisons douces, 1 pour l'extension de l'EHPAD et 1 pour l'extension d'équipements collectifs)

DPU : La commune dispose d'un Droit de Préemption Urbain simple sur les espaces urbanisés.

Enjeux environnementaux : Trame verte et bleue

Réseau Natura 2000 : ZSC « Baie de Saint-Brieuc Est »

ZICO : n°01 « Baie de Saint-Brieuc »

ZNIEFF de type I : « Pointes du Roselier et des Tablettes – Cordon de galets des Rosaires » (54 ha)

ZNIEFF de type II : Baie de Saint-Brieuc (marais maritimes, sables) (321 ha sur SBAA)

Site Classé : Propriété du Manoir des Rosaires

STEP : 2 stations d'épuration non conformes (traitement) : Plérin / Sainte-Croix et Plérin / Sépulcre.

Conservatoire du Littoral : Celui-ci est propriétaire de la Pointe du Roselier (superficie de 32 ha)

Risque de rupture de barrage : Barrage Saint-Barthélemy, classé A

Synthèse des avis des personnes publiques

Etat : avis défavorable sur les SDU de La Ville Pipe d'Or, La Charpenterie, Les Mines ; la zone U du Petit Couvent

Conservatoire du littoral : Justifier le classement en A de parcelles

CDPENAF : avis défavorable sur 2 STECAL en Ntl : Cadoret et La Ville Ernault (emprise à réduire)

CD 22 : Supprimer plusieurs STECAL

Commune de Plérin : Revoir le périmètre de plusieurs OAP

Synthèse des observations du public

Observation générale relative au règlement graphique de la Commune

- Contre l'excès d'artificialisation et l'absence d'îlots verts (Collectif de Saint-Laurent-de-la-Mer) (RD-737)
- L'urbanisation et la densité détruisent le charme de la commune de Plérin (RP6-15)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique :

- RD-737 : Le patrimoine a fait l'objet d'un recensement non exhaustif.
- RP6-15 : Les communes du pôle urbain doivent se densifier (SCoT)

Identification des espaces urbanisés

- Quartier de Tournemine, prévu en NI. Demande de l'identifier comme Village ou SDU (RD-381)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique.

Constructibilité demandée en U

- A 360 (Saint-Eloy), prévue en A. Demande en U de la partie sud (RP6-23)
- A 417 (Saint-Eloy), prévue partiellement en A. Demande la totalité en U (RP6-37)
- A 779 (la Ville Gaudu), prévue en Nr. Demande très partiellement en U pour accès à A 778, en U (RD-622)
- A 1883 (Saint-Eloy), prévue en A. Demande en U partiellement (RP6-24)
- A 2483, A 2689 (10 rue des Villes Gaudu) : Prévues en partie en N. Demande la totalité en U (RD-115)
- A 2614 (La Cornadière), prévue en A (RP6-18)
- A 2688 (39A rue de la Falaise), prévue en Nr en partie. Demande de la totalité en U (RD-213)
- A 2723 (Maupertuis), prévue en A (RP6-14)

- AH 138, AH 139 (62 rue du Roselier), prévues en NI. Demande en U de la partie
- AH 728 (16 rue du Roselier), prévue partie en N, partie en U. Demande la totalité
- AR 162 (r. Charles le Goffic). Prévues U. Demande maintien en U malgré avis défavorable de l'Etat (RD-414)
- AS 29, AS 164 (le Petit Couvran), prévues en A (RD-305)
- AX 37 (La Croix Lormel), prévue en AI (RP6-25)
- B 571, 573, 1046, 1885 partiellement (11 rue de Martin Plage), prévues en A (RD-516)
- B 1888, B 1889 (11 rue de la Ville Pipe d'Or), partiellement en AI. Demande extension de la zone U (RP1-33)
- BD 12, 121 (SCI 30 r de la Cadoire) : Partielle en U. Aligner le U sur BD-118 et BD-10 (RD-80, RP6-09)
- BD 107 (28 bis rue de la Cadoire), prévue en Av. Demande une bande en U pour accès (RP6-20, CO-58)
- BD 118 (28 bis rue de la Cadoire) : Prévues en partie en N. Demande la totalité en U (CO-14, RD-107)
- BD 148 (20 bis rue de la Cadoire), prévue en NI. Construction en cours (CO-59)
- BP 11 (La Grange), prévue en A, proposée pour une extension de de la ZA adjacente (RP9-08)
- BP 15 (10 rue de la Grange) : Prévues en A. Demande en U (RD-44)
- BR 137 (rue de Saint-Eloy), prévue en AI (RD-693, RP6-36)
- BX 701 (Rue de la Ville Houard) : Prévues en limite U/N. Demande zone U (peu visible sur le plan) (RD-73)
- C 829 (18 c rue de la Ville Pipe d'Or) : Prévues en A. Demande en U (Permis de construire accordé) (RD-45).
- C 1091 (Le Fourio), prévue en A. Demande constructibilité partie Nord (RP6-12)
- C 1147 (rue du Moulin à Vent), prévue en A (RD-595)
- C 1181 (23 Rue de la Ville Nizan) : Prévues en A. Demande partiellement en U (Maison existante) (RD-92)
- D 2737 (La Ville Solon), demande confirmation en U (RP6-25)
- E 483 (la Motte), prévue en AI ; précédemment en U, puis 2AU actuellement (RD-597)
- E 1050 (rue de La Motte), prévue en A (RP6-17, CO-55)
- E 2829 (14 rue de la Ville Helligo), prévue en A : CU obtenu, réseaux raccordés (RD-159, RD-160)
- F 26, 27,30, 31, 972, 1270 (La Charpenterie), prévues U. Demande maintien U (maire St-Brieuc) (CO-38)
- F 500 (la Ville Vivo), prévue en A. Demande constructibilité du hameau (RD-641)
- F 1643 (La Ville Brouté) : Prévues en A. Demande en zone U constructible (RP6-08)
- F 1831, F 1832 (19 rue de la Ville Vivo), prévues en N. Conteste le caractère naturel (RD-173)
- F 1855, F 1856 (rue de la Charpenterie), prévues en A (RD-590, RD-591)
- G 1065 (Le Pré Minier), prévue en A (RD-158)
- ZA 81 (Le Pré Minier), prévue en A (RD-395, RD 396)
- ZB-18 (Kerpeux) : Prévues en A. Demande en U (RP6-06)
- ZB 39, 40 (Kerpeux) : Étendre en U pour déplacer l'entrée dangereuse du Village (RD-269)
- ZC 10, ZC 11 (rue Voltaire, Kerpeux) prévues en A. Projet immobilier (RP6-10)
- A 206 (la Ville Jaunet), prévue en A (CO-90)
- A 1744 (Tournemine), prévue en Nr (CO-90)
- A 2158 (Boquinio), prévue en A (CO-90)
- B 1294 (la Ville Gaudin), prévue en NI (CO-90)
- A 2326 (Monpertuis), prévue en A (CO-90)
- BR 164, BR 193 (Avenue Henri Barbusse), prévues en A (CO-105)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique à l'exception des modifications suivantes :

- A 779 (RD-622) : sous réserve de rester dans la bande maxi de 20 m à l'arrière de la maison
- A 2483, A 2689 (RD-115) : Voir PLU de Plérin pour reprendre la délimitation
- A 2688 (RD-213) : Conforme à la méthodologie
- AH 138, AH 139 (RD-725) : aligner la constructibilité commune sur le PLU de 2014
- AH 728 (RD-638) : parcelle bâtie + accord avec la méthodologie retenue
- BD 107 en partie (RP6-20, CO-58)
- BD 118 (CO-14, RD-107) : Avis favorable car bâti à proximité immédiate
- BD 148 (CO-59) : Avis favorable car construction existante
- C 829 (D-45) : Favorable sur la base du PC obtenu
- C 1181 et C 1182 (RD-92) : classement en U car maisons construites

Zonage Planches thématiques en U

Planche : La Ville Pipe d'Or

- AP 79, AP 84 (la Ville Ains). Possibilités d'extensions et d'accès par la rue de la Ville Houard (RD-611)

Planche : Plérin Bourg

- BI 158 : Demande reclassement en SIP de commerce majeur du secteur "L'Éclaircie Josse" (RD-515)
- BM 244, 349, 404, 405, 406 : Évolution vers "secteur à vocation d'équipement" (RD-333, RP6-19)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique à l'exception des modifications suivantes :

- BI 158 (RD-515) : Avis favorable si non contraire au SCoT
- BM 244, 349, 404, 405, 406 (RD-333, RP6-19) : Les demandes feront l'objet d'une étude et d'un arbitrage à l'issue de l'enquête publique. Pas d'avis à ce stade de la procédure.

Zonage U : OAP sectorielles

OAP : Cité des Jardins

- Conserver plus d'espaces verts (RP6-11)

OAP : Harel de la Noë

- BK 99 : (7b rue de la Croix): correction à apporter à l'OAP "Harel de La Noë" (RD-581)
- BK 347 : Vocation mixte. Demande d'explications... Demande retrait de la parcelle (RD-58, RP6-28)

OAP : Rue Jean Bart

- Doutes sur la faisabilité : nombre de logements, dangerosité d'un accès (RD-240)
- Opposition à la densification urbaine ; maintenir les éléments naturels (RD-267)
- Incohérence sur l'OPA (RD-433)

OAP : Rue des Acacias

- BI 90, 91, 92, 186, 188 (rue des Chênes). Observations sur l'OAP. Projet immobilier (RD-635)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique à l'exception des modifications suivantes :

- OAP : Harel de la Noë : BK 347 (RD-58, RP6-28) Construction de l'OAP en lien avec le projet communal : avis favorable pour exclure les maisons de l'OAP
- OAP : Rue des Acacias (RD-635) : Définie en lien avec le projet communal, certains points pourront être ajustés

Zonage AU : OAP sectorielles

1AUh : OAP "Avenue du Chalutier Sans Pitié"

- Inclure BK 351 et exclure la partie Est de BK 111 (RP6-42)

1AUhc : OAP Centre-ville Porte Bréhand

Conserver plus d'espaces verts (RP6-11)

1AUh : OAP La Ville-Houard - Rue Duquesne

- AO 36, 37, 38, 66, 76. Opposition à l'OAP. Jardin historique (RP6-22)
- AO 70, 71 (55 rue Duquesne) : Opposition à l'OAP (RD-588)
- AO 72 : Contre la densité aux dépens de la nature en ville (RD-260)

1AUh : OAP Rue du Tertre Saint-Michel Nord

- AI 55, 653, 993, 994, 995 : Opposition à l'OAP; jurisprudence (RP6-16)
- AI 61, 62, 64, 1010, 1011: Contestation de l'aménagement. Incohérence sur l'OAP, problèmes de densité, d'accès, etc. (RP6-26, RD-433, RP6-13).

1AUh : OAP Rue François Jégou

- BL 109, 110, 111, 112, 113. Projet de foyer d'accueil médicalisé à exclure de l'OAP (RD-701)

1AUhc : OAP Venelle des Ormes

- Demande d'informations (RD-737)
- Opposition au découpage et à la règle de hauteur inadaptée (RP6-35)

2AUh : OAP Rue Montesquieu (Le Sépulcre),

- BV 18 : Possibles problèmes de pollution des sols (CO-60)

2AUh : OAP rue de la Croix Haute (Le Sépulcre)

- AB 160, 310 (erreur BV 160, BV 310) prévue en U et en 2AUh (2/3 de 160 et le 310). Demande en U (accessibilité à l'arrière de la partie construite de la AB160) (RD-203)

2AUh : OAP Ville Crohen

- E-544 (chemin de la Fourrière) : Préserver l'homologation DGAC - Montgolfières
- E-778 (Rue de Verdun), prévue en A : demande intégration de la parcelle à l'OAP (CO-112)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique à l'exception des modifications suivantes :

- OAP Rue du Tertre Saint-Michel Nord : (RP6-16, RP6-26, RD-433, RP6-13): Erreur dans l'écriture de l'OAP à corriger : nouvel accès à définir. L'OAP définie dans le cadre du projet communal sera maintenue avec ajustements sur les logements sociaux.
- OAP rue de la Croix Haute (Le Sépulcre) : BV 160, BV 310 (RD 203) : Possible de passer en 1AUh si réseaux ok. L'OAP sera maintenue
- OAP Venelle des Ormes : (RD-737) (RP6-35) : OAP définie dans le cadre du projet communal - Le patrimoine bâti a fait l'objet d'un recensement non exhaustif qui peut être complété.

Zonage A

- B 437, 438, 441, 1172 (rue Port Martin), prévues AI. Réhabilitation et extension des bâtiments (RD-692, RP1-46)
- D 1 (la Ville Erdoré), prévue en NI. Demande qu'elle soit en AI (RP6-43)
- G 1757 en U, G 1760 en A (9 rue Pré Boissier). Possibilité d'extension de l'habitation en limite U/A (RD-225)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique à l'exception des modifications suivantes :

- G 1757, G 1760 (RD-225) : Extensions possibles

STECAL en A

- F 750, F 751, F 1441 (rue Jouguet), prévues en Ayl : Extensions Blanc Aéro Technologie (RD-148, RD-254)
- Zone Ayl du Moulin de Colvé. Possibilité de rénovation et d'extension de l'établissement de la MFR (CO-95)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique :

- Par sécurité juridique de la procédure du PLUi, l'inscription d'un STECAL est compliquée à l'issue de l'enquête publique. Cette demande fera l'objet d'un arbitrage en Conférence des Maires à l'issue de l'enquête publique. Pas d'avis du MO à ce stade de la procédure.

Zonage N

- A 778 (patrimoine bâti), A 779 prévue en Nr (La Ville Gaudu). Préservation de toute construction ? (RD-727)
- A 1727, 2316 (rue Éric Tabarly), prévues en NI. Demande en AI, installation d'une serre (RD-587)
- B 514, 1173, 1174 (rue du Port Martin), prévues Nr. Demande en AI (vergers) et retrait EBC (RD-692, RP1-46)
- B 1083 (10 rue Bachelet), prévue Nr. Demande dérogation pour adaptation d'une annexe (CO-69, RD-342)
- C 798 (rue de la ville pipe d'or), prévue en U, demande zonage N de la partie Sud, poumon vert (RD-491)
- E 552, 2691, 2690, 557, 2393 (COLAS France) : Demande modification de l'EBC pour accès (RP6-38)
- E 559, 2393, 2435, etc. (COLAS France) : Ancienne carrière (vallée du Gouët), prévues en NI. Demande un zonage spécifique et un règlement écrit compatibles avec activités actuelles (RP6-38)
- F 674 (La Côte des Îlots), prévue en N. Demande l'agrandissement bâtiment en F 796 (ZA en U) (RD-145)
- Nombreuses parcelles : Carrière RAULT (Persas) : Demande en NCa2l au lieu de NCa3l du site pour reconversion en plateforme d'enfouissement de déchets inertes (RP6-11, RD-421-RD-422)
- Tournemine, prévu en NI : Possibilités de modification et d'extension des constructions (RD-149)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique à l'exception des modifications suivantes :

- B 514, 1173, 1174 (RD-692, RP1-46) : B1173, B1174 et B514 sont des espaces remarquables qui ne sont pas modifiables. Le classement en Nr n'empêche pas le maintien du verger. B437 et B1172 sont en AI, donc réhabilitation et extension limitée possible
- B 1083 : Dérogation pour adaptation d'une annexe (CO-69, RD-342) : Parcelle en Nr, mais sera basculée en NI au PLUi approuvé (suite à demande faite par la commune) permettant des extensions et annexes. Pas justifiable de passer en U
- E 559, 2393, 2435, etc. (COLAS France) (RP6-38) : Revoir le zonage en lien avec l'activité en place

Arbres remarquables (L.151-23 du CU)

- BV 111 (21 rue Montesquieu) : supprimer l'identification d'un arbre remarquable (RD-620)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- La demande nécessite une expertise technique – avis favorable pour le déclassement si critères réunis

Bâtiments susceptibles de changer de destination (L.151-11 alinéa 2 du CU)

- D-160 (Le Fourio). Demande identification de changements de destination (RD-51)
- G 591 (16 rue de Peignard), prévue en A. Demande de changement de destination (RD-390)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Réponse favorable si le(s) bâtiment(s) répond(ent) aux critères méthodologiques définis.

Haies, alignements d'arbres et talus protégés.

- A 1727, 1730, 2316 (rue Éric Tabarly) : supprimer les haies identifiées (RD-587)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- La demande nécessite une expertise technique. Avis favorable pour le déclassement si critères réunis.

Espaces boisés classés

- A 766 (rue Éric Tabarly), prévue en Nr. Enlever l'EBC, installation d'un rucher (RD-587)
- B 514 (RD-692, RP1-46)
- E 552, 2691, 2690, 557, 2393 (COLAS France) : Demande modification de l'EBC pour accès (RP6-38)
- E 2691 (Le Val Hervé), prévue NI. Demande modification de la limite de l'EBC pour aménagement (CO-86)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- B 514 (RD-692, RP1-46) : Possibilité de déclassement EBC sur B 514
- E 2691, E 552 (CO-86), E 552, 2691, 2690, 557, 2393 (COLAS France) (RP6-38) : Avis favorable pour modification en reprenant le PLU de 2014 sur cette zone
- A 766 (RD-587) : Nécessite l'avis de la CDNPS

Emplacements réservés

- BR 40 (rue Henri Barbusse). Opposition à l'ER n° 11-23 pour aire naturelle de stationnement (RP6-44)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Néant

Autres identifications graphiques et pastillages

- C-1353 (rue de la Ville Pipe d'Or, Plérin-Est). Demande la signification des traits rouges (RD-54)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- La commune a demandé que la parcelle reste constructible : reprise du zonage PLU

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE**Identification des espaces urbanisés**

- Le secteur de Tournemine (NI) n'est pas identifié en Village ou SDU avant révision du SCoT (RD-381).

Constructibilité demandée en U

- A 206, A 1744, A 2158, B 1294 (CO-90) ; B 1889 (RP1-33) ; BR 164, BR 193 (CO-105) ; E 483 (RD-597) ; E 1050 (RP6-17, CO-55) ; F 500 (RD-641) ; F 1643 (RP6-08) ; F 1831, F 1832 (RD-173) ; G 1065 (RD-158) ; ZA 81 (RD-395, RD-396) ; ZB 18 (RP6-06) : Parcelles situées dans des hameaux prévus en AI ou NI, donc non constructibles, ou à l'écart de tout secteur prévu en U.
- A 417 (RP6-37), AH 728 (RD-638), B 1888 (RP1-33) : Les parties en AI ou NI ne sont pas en dent creuse, la limite de la zone U est cohérente avec celle des parcelles adjacentes.
- A 779 (RD-622) ; A 2483, A 2689 (RD-115) ; A 2688 (RD-213) : La rue de la Ville Gaudu (Nr), dessert ces parcelles, sauf A 778 (accès par A 2483, propriété distincte). A 2689, la pointe Ouest de 2688 et la partie Nord de A2483 sont en dent creuse (Nr).
- AH 138, AH 139 (RD-725) : Leurs parties Nord-Ouest (très étroites) constituent une dent creuse sur rue.
- AR 162, prévue en U. Demande le maintien en U malgré l'avis défavorable de l'Etat (RD-414) : Permis de construire accordé. Le Préfet a émis un avis défavorable au zonage U du Petit Couvran : Pas de continuité avec l'agglomération.
- AX 37 (RP6-25), BP 15 (RD-44), BR 137 (RD-693, RP6-36), C 1091 (RP6-12), C 1147 (RD-595), F 1855, F 1856

(RD-590, RD-591), ZC 10, ZC 11 (RP6-10) : Parcelles en limite de zone U, ne sont pas en situation de dent creuse.

- B 571, B 573, B 1046, B 1885 partiellement (RD-516) : B 571 et B 573 (habitat de type individuel), B 1046, B 1885, non construite. B 1885 est une grande parcelle entièrement prévue en A en limite de zone U.
- BD 12, BD 121 (RD-80, RP6-09) : La partie Sud de BD 12 (Av) ne constitue pas une dent creuse.
- BD 118 (CO-14, RD-107) ; BD 148 (CO-59) ; BD 107 partiellement (RP6-20) : BD 148 (construction en cours), et partie ouest de BD 118 forment une petite zone NI entre la zone U et la BD 107 (prévue Av).
- BP 11 (La Grange), prévue A (RP9-08) : En discontinuité de la zone U et de la ZA située à l'Est.
- C 829 (RD-45), C 1181 (RD-92), E 2829 (RD-159, RD-160) : En limite de U, et en dent creuse, avec soit un certificat d'urbanisme ou un permis de construire accordés, soit une habitation déjà construite.
- Parcelle BX 701 (RD-73) : Parcelle très étroite (limite U/N), chemin pour accéder à BX 316 ? (Prévue en U). L'échelle du plan ne permet pas d'identifier son zonage
- D 2737 (RP6-25) ; F 26, F 27, F 30, F 31, F 972, F 1270 (Mairie de Saint-Brieuc, CO-38) : Sont prévues en U
- ZB 39, ZB 40 (RD-269) : En limite de zone U, pas en situation de dent creuse.

Zonage Plans thématiques en U (thématiques : Emprise au sol et limites séparatives)

- AP 79, AP 84. Extension et accès (RD-611) : Relève des thématiques : Emprise au sol, limites séparatives.

OAP sectorielles en U

- Cité des Jardins : Conserver plus d'espaces verts (RP6-11) : L'OAP prévoit une haie paysagère à créer ou à conserver en limite Ouest et une coulée verte à préserver et renforcer au Sud
- Harel de la Noë : Parcelle BK 99 : correction à apporter (RD-581) : La vocation « équipement d'intérêt collectif et service public » serait une erreur selon la commune. L'OAP prévoit un espace à végétaliser au Nord-Est. Demandes d'explications et de retrait de la parcelle BK 347 (RD-58, RP6-28) : Petite parcelle située à l'extrême Sud de l'OAP, supportant l'habitation du déposant, prévue pour équipement d'intérêt collectif... Haie paysagère prévue en limite Sud.
- Rue Jean Bart : Doutes sur la faisabilité : nombre de logements, densité excessive, dangerosité d'un accès, absence de logements sociaux, nécessité de maintenir les éléments naturels (RD-240, RD-267, RD-433.) L'OAP prévoit 24 logements (1,03 ha), un espace à végétaliser (40 % de la surface), densité de 30 logt / ha, Aucun accès prévu sur le plan, aucun logement social, habitat à dominante individuel. Une large bande paysagère est préservée et deux haies paysagères sont à créer ou à conserver.
- Rue des Acacias Parcelles BI 90, 91, 92, 186, 188. Echéance trop tardive, préservation de l'existant (RD-635) L'échéancier prévu est à moyen terme. Cette OAP en zone U ne consomme pas d'espace, alors que les OAP voisines Rue Surcouf et La Ville-Houard-Rue Duquesne sont prévues en 1AU. L'OAP prévoit la préservation de constructions en pierre existantes, ce qui pourrait rendre difficile la construction d'habitat collectif prévue en R+2+C max et la production viable de nouveaux logements.

Zonage AU : OAP sectorielles

- 1AUh : OAP Avenue du Chalutier Sans Pitié : Inclure la BK 351 et exclure la partie Est de la BK 111 (RP6-42) : La parcelle BK 351, contiguë de l'OAP au Sud, est libre de toute construction. La partie Est de BK 111 comprend la cour et les dépendances de deux habitations.
- 1AUhc : Centre-Ville Porte Bréhand : Conserver plus d'espaces verts (RP6-11) : L'OAP prévoit la création d'un vaste espace vert public végétalisé sur environ un tiers de sa surface et la valorisation d'un alignement d'arbres existants.
- 1AUh : La Ville-Houard - Rue Duquesne : Parcelles AO 36, 37, 38, 66, 76. Opposition à l'OAP (Jardin historique, arborétum, potager) (RP6-22) Parcelles contiguës AO 70, 71 (55 rue Duquesne), AO 72 : Opposition à l'OAP (poumon vert, dangerosité de l'accès rue Duquesne, densité aux dépens de la nature en ville (RD-588, RD-260). Les autres parcelles AO 73, 74 et 75 sont occupées par une prairie exploitée, il est prévu 2 accès rue Duquesne, et la création d'un retrait paysager en limite sud (celui-ci ci n'apparaît pas sur le plan).
- 1AUh : Rue du Tertre Saint-Michel Nord : Parcelles AI 55, 653, 993, 994, 995 : Opposition à l'OAP ; jurisprudence (RP6-16). Parcelles AI 61, 62, 64, 1010, 1011: Contestation de l'aménagement. Incohérence sur l'OAP, problèmes de densité, d'accès, etc. (RP6-26, RD-433, RP6-13). L'accès principal se situe Impasse du Tertre (voie privée très étroite). Le seul autre accès possible se situe Impasse du Grand Large (voie privée). Les deux débouchent sur la rue du Tertre Saint-Michel (voie très étroite). L'OAP prévoit 134 logements individuels sur une surface de 0,46 ha, ce qui est incohérent.

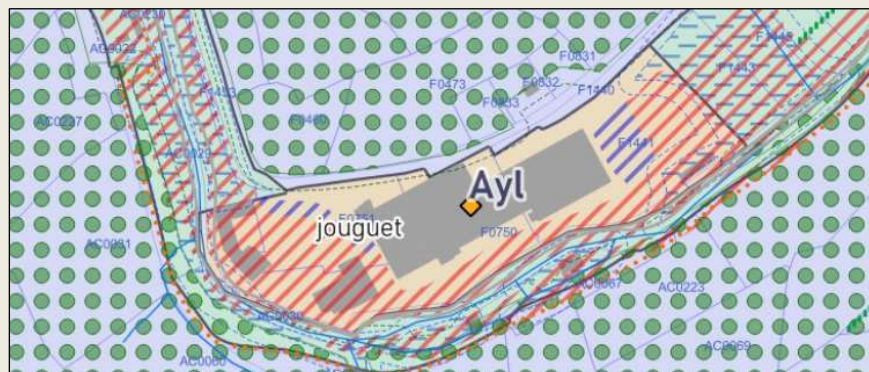
- 1AUh : Rue François Jégou
Parcelles BL 109, 110, 111, 112, 113. Projet de foyer d'accueil médicalisé
Ces parcelles constituent toute la partie Est de l'OAP, soit environ 50% de la surface du secteur 1AUh. L'accès principal prévu se situe sur cette partie. Le projet a été présenté à la commission d'urbanisme de Plérin.
- 1AUhc : Venelle des Ormes
Demande d'informations ; absence d'îlots de verdure (RD-737)
Opposition au découpage et à la règle de hauteur inadaptée (RP6-35) :
L'échéancier indiqué est Long Terme, alors que l'OAP est en zone 1AU.
L'OAP prévoit que les "éléments paysagers seront conservés dans la mesure du possible". Sur le plan, seul un petit espace public à dominante végétale est prévu à l'Ouest.
Une diversité de formes d'habitat est proposée, allant du lot libre dense au collectif. Le plan thématique prévoit sur ce secteur une hauteur maximale de 12 m, soit R+2+C ou Attique.
- 2AUh : Rue de la Croix Haute (Le Sépulcre)
Parcelle BV 160 prévue en partie en U et pour les 2 tiers en 2AUh. Demande en U avec une bande de AB 310 pour accéder à l'arrière de la partie construite (RD-203) :
Le fond de jardin de BV 160, contiguë du SDU du Sépulcre représente environ 10 % de la surface de l'OAP.
- 2AUh : Rue Montesquieu (Le Sépulcre)
Parcelle BV 18 : Possibles problèmes de pollution des sols (CO-60) :
La parcelle BV 18 constitue la quasi-totalité de la surface de l'OAP à vocation mixte. Elle accueillait une activité de casse automobile ; un programme d'investigation est en cours.
- 2AUh : Ville Crohen
Parcelle E 544 (chemin de la Fournière) : Préserver l'homologation DGAC - Montgolfières (RD-55)
Parcelle E778 (Rue de Verdun), prévue en A : demande l'intégration de la parcelle dans l'OAP (CO-112) :
La parcelle E 544 est prévue en Espace naturel, bordé de haies paysagères à créer ou à conserver.
La parcelle E 778, prévue en AI, en limite de la zone U du bourg de Plérin, n'est pas en continuité de la 2AUh ; elle en est séparée par un vaste carrefour.

Zonage A

- Les Parcelles B 437, 1172 (rue Port Martin), prévues AI. Réhabilitation et extension de bâtiments (RD-692, RP1-46). L'usage d'hébergement touristique et les extensions des bâtiments existants sont possibles selon les dispositions du règlement graphique de la zone AI.
- Parcelle D 1 (la Ville Erdoré), prévue en NI. Demande en zone AI (RP6-43). Parcelle louée à un agriculteur, encadrée par deux parcelles en AI, serait en herbager (photo aérienne), avec un ruisseau dans la partie ouest.
- Parcelle E 283 (la Ville Huet), prévue AI. Demande la création d'un STECAL pour d'hébergement touristique (RD-290) : Parcelle de 0,23 ha, partiellement boisée, située en limite de zone U. Projet de tourisme vert.
- Parcelle G 1760, prévue en U (9 rue Pré Boissier). Possibilité d'extension de l'habitation sur G 1757 en partie en A (RD-225) : La limite de l'habitation se trouve en limite des deux parcelles. L'extension peut se faire sur la partie prévue en U de G 1757.

STECAL en A

- Parcelles F 750, 751, 1441 (rue Jouguet), prévues en Ayl : Extensions Blanc Aéro Technologie (RD-148, 254). Ce secteur Ayl d'une superficie de 2,95 ha est entouré de zones naturelles NI et Nr.



- Le site est très contraint par sa topographie (fond de vallée du Gouët) et son environnement naturel. L'essentiel de l'espace est déjà occupé par les bâtiments de l'entreprise, à l'exception d'un parking à l'Est situé en zone non

constructible du PPRLI. Le projet de réhabilitation et d'extension du site prévoit : la reconstruction et la reconstruction du bâtiment historique qui est identifié « Patrimoine bâti », une extension de ce bâtiment à l'ouest d'un autre bâtiment sur une zone constructible sous conditions du PPRLI. L'emprise au sol totale de ces deux extensions est inférieure à 30 % de l'emprise des bâtiments existants.

- Zone Ayl du Moulin de Colvé. Possibilité de rénovation et d'extension de l'établissement de la MFR (CO-95). Ce secteur Ayl d'une superficie de 2,56 ha, situé dans la vallée du Gouët, est entouré de zones naturelles NI et Nr. Toute la partie Sud du secteur, comprenant la plupart des bâtiments existants est situé en zone non constructible du PPRLI. La MFR est un établissement de formation et n'exerce pas d'activité artisanale ou commerciale.



Zonage N

- 766 (rue Éric Tabarly), prévue en Nr. Enlever l'EBC. Installation d'un rucher (RD-587). Le tiers ouest de la parcelle, éloignée de toute construction, est identifié en EBC. L'installation de ruches est soumise à autorisation mais n'est pas a priori incompatible avec cette situation.
- A 778 (patrimoine bâti), A 779 prévue en Nr (La Ville Gaudu) . Préservation de toute construction ? (RD-727) : L'identification « Patrimoine bâti » de la maison située sur la parcelle A 778 prévue en U assure sa préservation. Le zonage Nr de A 779 et des parcelles environnantes s'oppose à toute construction.
- A 1727, 2316 (rue Éric Tabarly), prévues en NI. Demande en AI, installation d'une serre (RD-587). La A 1727 est prévue en AI et non en NI. L'installation de serres nécessaires à l'activité agricole y est autorisée selon les prescriptions du règlement graphique ; mais pas sur A 1316, prévue en NI.
- B 514, 1173, 1174 (rue du Port Martin), prévues en Nr. Demande en AI (vergers) et retrait de l'EBC (RD-692, RP1-46). Un EBC est identifié sur B 514 et la partie Sud de B 1174, prévues en Nr. Selon les documents fournis par le demandeur, il s'agirait de vergers. Le zonage en AI serait alors justifié.
- B 1083 (10 rue du Bachelet), prévue en Nr. Demande dérogation pour adaptation d'une annexe (CO-69). L'ensemble du secteur est en Nr. Selon les documents fournis, l'« annexe » est un chalet en bois de 18 m².
- C 798 (rue de la Ville Pipe d'Or), prévue en U, demande zonage N de la partie Sud, poumon vert (RD-491) : La partie sud de cette parcelle d'une surface de 0.42 ha est occupée par un verger qui constitue un espace vert au cœur du SDU de la Ville Pipe d'Or.
- Parcelles E 552, 2691, 2690, 557, 2393 (COLAS) : Demande modification de l'EBC pour accès. E 559, 2393, 2435, etc. (COLAS France) : Ancienne carrière (vallée du Gouët), prévue en NI. Demande un zonage spécifique et un règlement écrit compatibles avec activités actuelles (RP6-38). Ancienne carrière, située sur la rive gauche de la vallée du Gouët qui couvre une superficie d'environ 11 ha et est très majoritairement en NI, sauf la parcelle E 2688 en Nr. Elle est utilisée depuis 2007 pour le stockage de produits non dangereux.

Un zonage EBC est figuré sur la parcelle E 657 et la partie supérieure de E 693. L'aménagement de l'accès demandé par le haut du site demanderait l'abattage d'environ 500 m² de bois sur ces parcelles, ainsi que la modification de la limite de l'EBC au Sud de la parcelle E 2691 appartenant à un tiers (cf. CO-86) et sur la parcelle E 552.

- Parcelle F 674 (La Côte des Îlots), prévue en N . Demande 2 extensions de bâtiments en F 796 et F 1817 sur une ZA en U (RD-145). L'extension du bâtiment occupant presque entièrement la F 796, est demandée sur la parcelle adjacente prévue en N. Mais elle pourrait également se faire, avec la même orientation favorable à l'installation de panneaux photovoltaïques, sur la F 814 également adjacente au Nord-Est et prévue en U.
- Parcelle F 1817 sur laquelle est demandée l'autre extension (sur la même parcelle) est prévue en U. Carrière

RAULT (Persas) : Demande zonage NCa2I au lieu de NCa3I (RP6-11 propriété de la SA CARRIERES RAULT, située sur la rive gauche de la 16,35 ha, est à ce jour un site d'enfouissement de matériaux inertes. L'ensemble du site est prévu en NCa3I, zone liée à la renaturation d'une carrière. Y sont autorisés « les travaux et exhaussements liés et nécessaires à la remise en état de la carrière, à l'exclusion de toute nouvelle activité ». L'entreprise souhaite y installer une plateforme de recyclage et de valorisation des déchets du BTP (matériaux issus de la déconstruction). Pour obtenir cette autorisation, elle demande pour ce projet un zonage du site en NCa2I, (zone pour les dépôts de matériaux liés à l'exploitation du sol et du sous-sol).

- Tournemine , prévu en NI : Possibilités de modification et d'extension des constructions (RD-149). Les réponses se trouvent dans le règlement écrit de la zone NI

Arbres remarquables

- BV 111 (21 rue Montesquieu) : Supprimer l'identification d'un arbre remarquable (RD-620). Les certificats d'urbanisme produits en pièces jointes, établis sur la base des PLU en vigueur, ne le mentionnent pas. La prise de vue aérienne montre la présence de grands arbres sur la parcelle.

Bâtiments susceptibles de changer de destination

- D 160 (Le Fourio). Demande confirmation de changement de destination (RD-51) : Un bâtiment susceptible de changer de destination est bien prévu sur cette parcelle.
- Parcelle G 591 (16 rue de Peignard), prévue en A. Demande de changement de destination (RD-390) : D'après les photos en pièces jointes, le bâtiment présente les critères suffisants.

Haies, alignements d'arbres et talus protégés

- A 1727, 1730, 2316 (rue Éric Tabarly), A 762, 763, 802, 803 : supprimer les haies identifiées (RD-587). Les haies identifiées au RG bordent la rue Éric Tabarly d'une part et le chemin d'accès à la parcelle A 766, appartenant au déposant d'autre part. Le motif invoqué est la charge de leur entretien et les difficultés d'accès des véhicules de secours.

Espaces Boisés Classés

- E 2691 (Le Val Hervé), prévue NI. Modification de la limite de l'EBC pour aménagement (CO-86). Demande coordonnée avec celle de COLAS France (Zonage N, RP6-38) (aménagement d'un accès à l'ancienne carrière)

Emplacements réservés

- BR 40 (rue Henri Barbusse). Opposition à l'ER n° 11-23 (RP6-44). La parcelle BR 40, ainsi que la parcelle adjacente BR 41 sont entièrement réservées pour une « aire naturelle de stationnement », pour les camping-cars. Dans le PLU communal, les parcelles voisines BR 139 et 169 le sont également, mais ne sont plus prévues dans le PLUi.

Autres identifications graphiques

- C 1353 (rue de la Ville Pipe d'Or) : demande de signification des traits rouges sur le plan Plérin Est. Il s'agit d'un plan surchargé dans l'avis de la commune demandant des corrections de l'enveloppe de la zone U

3 – Règlement :

- 3.1 - **Règlement graphique** (identifications et périmètres des plans de zonage et plans
3.1.1 - Cœur d'agglomération (pôle urbain)

Ploufragan (n°17)	11 369 hab en 2021	27,06 km ²	420,1 hab/km ²
--------------------------	--------------------	-----------------------	---------------------------

Spécificité de la commune : Commune en position rétro-littoral

Démographie : Solde migratoire négatif (ou nul) et solde naturel positif

PADD : Ploufragan est une commune du pôle urbain dont le cœur d'agglomération est Saint-Brieuc (p.6-7).

Plans « Zonages et prescriptions » : 3 plans : Est (n°47), Nord (n°48) et Sud (n°49)

Secteurs urbanisés (31% du territoire communal)

Agglomérations : 2 - Ploufragan et Saint-Hervé

Villages : 3 - La Ville au Beau / La Ville Chapet - Le Tertre Bessin - Les Grinsailles / Le Rocher Goëland

Hameaux : 2 - Les Douets - Launivier

Plans thématiques (18 plans) : 7 thèmes sur 6 secteurs

OAP thématiques densification : De nombreux secteurs de potentiel diffus de densification sont identifiés

OAP thématiques centralité-commerce : 2 SIP du commerce secondaire connecté : Le Carpont – Les Plaines Villes

OAP sectorielles en U : 5 OAP à vocation habitat : La Croisée – La Gravelle – La Poterie – Rue de la Clôture – St-Hervé / Cotrelles, soit sur une superficie de 2.66 ha, 73 logements prévus dont 14 logements sociaux

OAP à vocation équipements (sports et loisirs) : Brézillet Nord (26.65 ha)

Autres zonages identifiées en U

Secteurs à urbaniser (classés en AU)

- 5 zones 1AUh sur 13.08 ha : La Fontaine Morin – Les Croix Secteur 1, Secteur 2, Secteur 3 - Rue Jean Mermoz
- 3 zones 1AUhc sur 2.70 ha : Ilot La Poste – Ilot Mairie – La Fontaine
- 2 zones 2AUh sur 14.87 ha : Plaines Ville - St-Hervé / Rue de la Chapelle
- 1 zone 1AUe sur 2.86 ha : Hautchamp / La Saudraie
- 1 zone 1AUy sur 0.44 ha : La Grande Villemin
- 1 zone 1AUyt sur 7.95 ha : Beaucemaine
- 1 zone 1AUyps sur 12.56 ha : Extension Nord des Châtelets

Ces zones AU comprennent 14 OAP, dont 10 Habitat, il est prévu 562 logements dont 143 logements sociaux.

Scénario SBAA du nombre total de logements à bâtir sur 2021-2034 : 1131 logements (5826 pour le pôle urbain)

Secteurs délimités au sein des espaces agricoles (sous zones A)

Exploitations agricoles : 9 sièges d'exploitation (SAU moyenne 61 ha), 38% de surface agricole, 17% de bois (A+N)

STECAL liés aux activités économiques situées au sein du zonage A.

- Ay : La Côte Boto (0.18 ha) : installation d'une yourte pour un projet culturel.
- Ay : La Côte Boto (2.62 ha) : entreprise de travaux publics (extension)
- Ay : La Croix Tual (0.33 ha) : projet de village entreprise.
- Ay : La Croix Tual (0.19 ha) : garage automobile existant.
- Ae : La Croix des Landes (1.61 ha) : extension du tennis club (parking).
- Ae : Les Châtelets (1.72 ha) : extension de l'unité de soins de suite.
- Agv : Les grands chemins (0,36 ha) Aire d'accueil des gens du voyage

Nombre de logements théorique à bâtir sur la période 2021-2034 (sur la commune) : 1131 logements

Secteurs délimités au sein des espaces naturels

STECAL liés aux équipements collectifs identifiés au sein des zones N.

- Ne : La Croix des Landes (1,61 ha) : Tennis club ayant un projet d'extension (parking complémentaire).

Servitudes, informations et annexes graphiques

Plan des servitudes (3 plans) : Monuments historiques (AC1) - Voisinage des cimetières (INT1) - Prévention des risques naturels : Le Gouet (PM1) – Installations classées : ZI du Châtelet (PM2)

Plan des informations (3 plans) : Information sur les sols – Présomption de prescriptions archéologiques – Marge de recul en bordure de voies classées à grande circulation (Rocade Sud) et de routes départementales - Voisinage

d'infrastructure de transport terrestre – Zones d'aménagement concerté

Changements de destination : 45 constructions (n° 998 à 1042) situées sur 20 sites peuvent changer de destination

Emplacements réservés : 12 emplacements réservés sur la commune, dont 1 pour le département (aire de covoiturage) et 11 pour la commune (7 pour des aménagements de voirie, 4 pour la création de liaisons douces)

DPU : La commune dispose d'un Droit de Prémption Urbain simple sur les espaces urbanisés.

Enjeux environnementaux :

Réseau Natura 2000 : ZSC « Baie de Saint-Brieuc Est »

Obstacles à l'écoulement des eaux : Barrage de Saint-Barthélemy sur le Gouet, étang des Châtelets

Risque de rupture de barrage : Barrage Saint-Barthélemy, classé A

Synthèse des avis des personnes publiques

CA : supprimer les STECAL Ay de La Côte Boto et de La Croix Tual,

CDPENAF : Défavorable pour 5 STECAL Ay (2 à La Côte Boto, 2 à La Croix Tual(2) et 1 à La Coque) et 2 STECAL Ae (La Croix des Landes et Le Châtelet).

Commune : Nombreuses observations sur des zonages de parcelles, l'aménagement ou l'échéance des OAP et les plans thématiques – Corrections sur les secteurs 1AU rue des Croix, Plaines Villes, Rue de la Fontaine – Demande de DPU renforcé sur les zones U et AU – Lacunes dans le plan des servitudes.

Synthèse des observations du public

Constructibilité demandée en U

- A 220, 1591 (rue Ville au Beau), parties en U, parties en A. Demande extension secteurs en U (RD-636)
- A 372, A 775 (La Ville Chapet), prévues en A (CO-109)
- A 401 (rue des Douets), prévue en A. Projet de cession à la commune (RP1-34, RD-624)
- A 2261 (rue de la Ville au Beau), prévue en A. Projet de lotissement (RD-558)
- AE 57 (25 rue du Bois Blanc), prévue en A (RP12-10)
- AO 43, AO 48 à 56 (rue de Launivier), prévues en A. Lotissement prévu et non réalisé (RD-161)
- AO 120, AO 122 (Launivier), prévues en A. *Demande non fondée : elles sont en U* (CO-110)
- AW-11 (rue des Combattants) : prévue en U. Confirmation (RP8-05)
- AZ 113 (Tréfois, rue des Bosses), prévue en A. Demande partiellement en U (RD-180, RD-215)
- B 529 (rue de la Pommeraie), prévue en A. Demande au moins partielle en U (RD-571)
- B 1117, 1787 (rue de Launay), prévues en A (RP8-08)
- B 1811 (Le Tertre Bressin), prévue en A (RD-507)
- BD 187, 190 (r. Croix des Landes) : prévue A, demandée en UGV pour y vivre en caravane, réseaux (RP8-04)
- BH-37 (rue de Coëtquen) : prévue en A (RD-97)
- BH 110 (8 rue du Challonge), prévue en A. Demande constructibilité partielle. Projet immobilier (RD-257)
- BH 287 (35 rue de la Loge), prévue en A. Demande maintien en U (RD-345)
- BH 296 (rue de la Loge), prévue en A. Dans un lotissement (RD-309)
- E-1594 (rue de la Poterie) : prévue en partie en A. demande extension de la zone U (RP8-01, RP8-10)
- E 2029 (rue des Grinsailles), prévue en A (RD-700)
- E-2109 (rue de la Croix des Landes) : prévue en N (RD-57)
- F-46 (rue du Pré Davy) : prévue en A, demande constructibilité partielle (RP8-06, CO-57)
- G 725 (rue des Mottes) : prévue en A (RP8-06)
- H 53, H 94, H 147 (rue des Douets), prévues en A (RD-376)
- H-64 (8 rue de la Ville Chapet) : prévue en A. CU délivré (RD-120)
- H 533 (rue de la Croix Cholin), prévue en A. En friche, demande partiellement en U (RD-324)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique à l'exception des modifications suivantes :

- H-64 (RD-120) : Favorable car liée à l'unité foncière avec les parcelles H1 et H150
- A 220, A 1591 (RD-636) : Favorable avec OAP densité par équité de traitement avec les parcelles voisines
- DB 1811 (RD-507) : Favorable pour modifier le zonage en U jusqu'à l'angle Est de la parcelle B 1840

Zones U : OAP sectorielles

- AE 08, 09 : OAP ZA Brézillet. Demande intégration pour ouverture aux activités hôtelières (CO-24)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Avis favorable pour élargir les possibilités d'implantation vers de l'hôtellerie.

Zonage AU : OAP sectorielles

- 1AUe (G 2191, La Saudraie), prévue en 1AUe et en A. Conteste les 2 zonages (RD-171)
- 1AUh (OAP Les Croix secteur 3) : Remarques sur le projet : accès, sécurité, nuisances. Préserver les arbres existants. Question sur l'échéance du projet. (RD-287, RD-288, RD-616)
- 1AUh (OAP Jean Mermoz) : H 396 (service Médico-Social de la rue Clément Ader) : Classement de H 396 prévu en U. Extension à prévoir avec emprise sur l'OAP (RP8-16)
- 2AU (E 1570, 3 rue de la Poterie), Accès au secteur 2AU (CO-53).
- 2AUy (G 2130) : Extension de l'OAP La Grande Villemain. Adapter au nouveau périmètre de la ZH (RP8-14)
- 1AUe et 2AUh (OAP Plaines Villes, secteur Château Bily) (RD-418) (pages annexes absentes)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique à l'exception des modifications suivantes :

- G 2191 (RD-171) : Favorable uniquement pour mettre en U ce qui est en U au PLU actuel
- Les Croix secteur 3 : l'échéancier sera modifié pour tenir compte de l'avis communal
- G 2130 (RP8-14) : La demande fera l'objet d'un arbitrage en conférence des Maires de SBAA postérieurement à l'enquête publique

Zonage N

- E 267 (La Poterie) : Demande d'explications sur le zonage NFo (exploitation sylvicole) (RP8-07)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Cf. règlement du PLUi : Correspond aux espaces d'exploitation sylvicole soumis à un plan simple de gestion.

Zones humides

- B 285, B 1181 (Saint-Hervé Est), zones humides en N : proposition de cession à la collectivité (RD-302)
- BE 233 (rue de l'Argentel), zone humide en N : proposition de cession à la collectivité (RD-303)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Pas du ressort du PLUi

Arbres remarquables (L.151-23 du CU)

- H 118 (rue de Saint-Barthélemy) : demande d'identification d'un arbre remarquable (RD-558)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- La demande nécessite une expertise technique – avis favorable pour le classement si critères réunis

Bâtiments susceptibles de changer de destination (L151-11 alinéa 2 du CU)

- 1164 (78 r. Grand Chemin) prévue A et N (ancien hangar agricole). Demande pour activité industrielle (RP8-03)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Un hangar agricole ne répond pas aux critères pour être éligible au changement de destination

Emplacements réservés (L.151-41 du CU)

- Sacraliser les emplacements réservés pour la rocade Sud de St-Brieuc (PADD), inquiétudes pour la sécurité des riverains sur le tracé de la rocade Sud (la Croix Tual) (RD-319, RD-320, RD-323, RP8-13)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Le projet de finalisation du contournement est affiché dans le PADD. Les dispositions du règlement permettent sa mise en œuvre : les emplacements réservés inscrits dans les PLU vont être complètement repris dans le PLUi, à la demande du Département. La réalisation effective du projet n'est pas du ressort du PLUi.

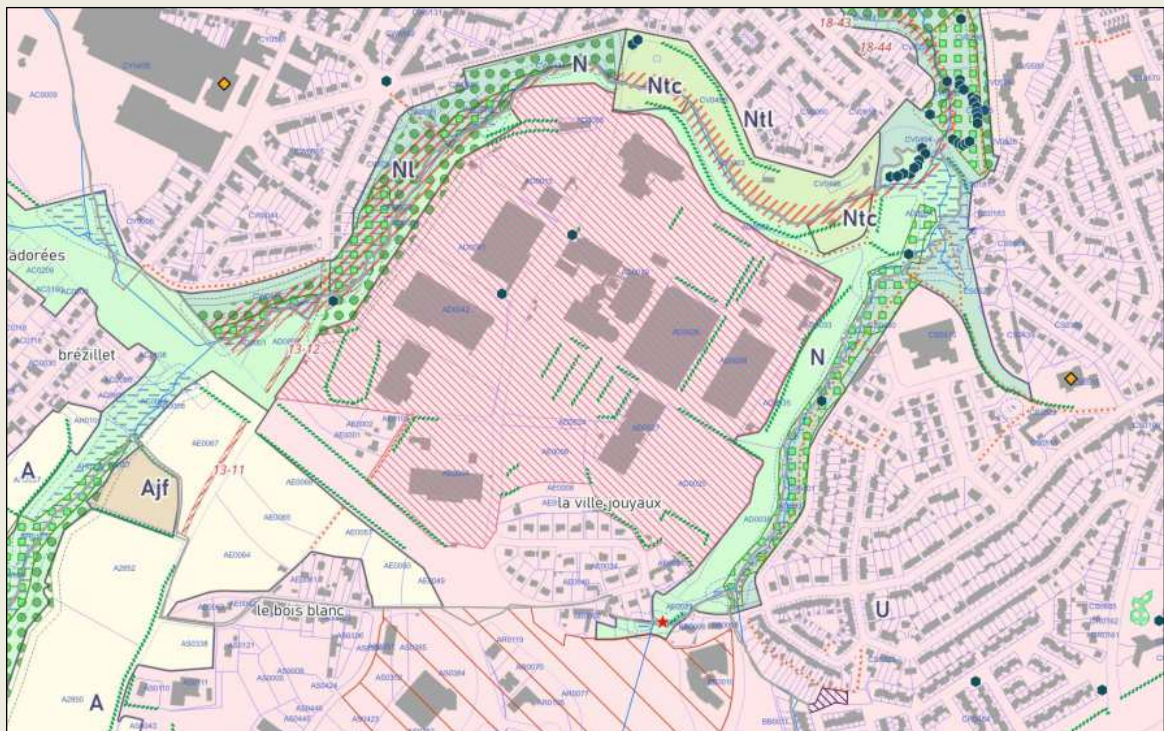
Analyse de la commission d'enquête

Constructibilité demandée en U

- BH-37 (RD-97) - BH 287 (RD-345) - BH 296 (RD-309) - F 46 (RP8-06, CO-57) - G 725 (RP8-06) - H 53, H 94, H 147 (RD-376) : Ces parcelles sont situées dans des hameaux prévus en A ou dans des secteurs d'habitat diffus.
- A 372, A 775 (CO-109) - A 401 (RP1-34, RD-624) - A 2261 (RD-558) - AE 57 (RP12-10) - AZ 113 (RD-180, RD-215) - B 529 (RD-571) - B 1117, 1787 (RP8-08) - BH 110 (RD-257) - E 2029 (RD-700) - H 533 (RD-324) : Ces parcelles non construites, prévues en A, sont situées en limite de zone U, elles ne sont pas en dent creuse.
- A 220, A 1591, prévues en partie en A. Demande des extensions en U (RD-636) : La partie Ouest prévue en A de la parcelle A 1591 constitue une dent creuse le long de la rue Ville au Beau. La partie prévue en A de la parcelle A 220 ne se trouve pas en situation de dent creuse ; la limite de la zone U est cohérente avec celle des parcelles adjacentes.
- Parcelles AO 43, AO 48 à 56, prévues en A. Lotissement prévu, non réalisé (RD-161) : Ancien projet de lotissement, qui n'a été réalisé que partiellement le long de la rue de Launivier, le reste ayant été abandonné et se trouvant désormais en zone A. L'ensemble est barré d'une croix au Règlement graphique.
- Parcelles AO 120, AO 122 (Launivier), prévues en A (CO-110) : Erreur du déposant : elles sont prévues en U
- Parcelle AW-11 (rue des Combattants) : prévue en U (RP8-05) : Confirmation en zone U.
- Parcelle B 1811 (Le Tertre Bressin), prévue en A (RD-507) : La partie sud-ouest est en dent creuse dans la zone U. L'accès se fait par la B 1839 (même propriétaire). Le Nord-est fait partie d'un grand espace agricole non bâti.
- Parcelles BD 187, 190 (r. Croix des Landes), prévues A, demandée en Ugv, pour y vivre en caravane (RP8-04). Erreurs du requérant : le zonage Ugv n'existe pas ; les parcelles sont N et non en A ; elles sont en zone humide.
- Parcelle E 1594 : prévue en partie en A. Demande d'extension de la zone U (RP8-01, RP8-10) : La demande consiste à aligner la limite du U avec celle des parcelles adjacentes, ne concerne qu'une petite partie.
- Parcelle E 2109 (rue de la Croix des Landes) : prévue en N (RD-57) : Cette parcelle est située en limite de la ZA des Châtelets, dans un secteur d'habitat très diffus.
- Parcelle H 64 (8 rue de la Ville Chapet) : prévue en A (RD-120). Parcelle en dent creuse. Un CU y a été accordé.

Zones U : OAP sectorielles

- OAP Brézillet Nord : Parcelles AE 08, 09 : Demande son ouverture aux activités hôtelières (CO-24) : Cette OAP est prévue avec une vocation « sports et loisirs ». L'association Saint-Brieuc Expo Congrès souhaite y inclure ces parcelles situées en limite sud de l'OAP pour y ouvrir des activités hôtelières.



Zonage AU : OAP sectorielles

- OAP Hautchamp - La Saudraie en 1AUe : G 2191, prévue en 1AUe (OAP pour é collectif) et en A. Contesté les 2 zonages (RD-171) : La partie Sud de cette parcelle de 3.85 ha constitue la plus grande partie du secteur de l'OAP. La partie Nord, prévue en A n'est pas en limite de la zone U.
- OAP Les Croix secteur 3 en 1AUh : Remarques sur accès, sécurité, nuisances. Préserver les arbres existants. Question sur l'échéance du projet. (RD-287, RD-288, RD-616) : Un accès secondaire potentiellement dangereux est prévu dans une rue étroite au sud de l'OAP. Il est prévu de créer 228 logements, ce qui entraînera une augmentation du trafic. Le projet comporte deux espaces publics à dominante végétale, une haie paysagère et une frange naturelle paysagère le long de la rue principale. L'échéancier est annoncé à long terme.
- OAP Rue Jean Mermoz en 1AUh : H 396 (service Médico-Social) Extension à prévoir avec emprise sur l'OAP (RP8-16) : Cette parcelle prévue en U est adjacente au sud-ouest au secteur de l'OAP. Elle abrite un service Médico-Social qui souhaite agrandir ses bureaux. Cette extension ne pourrait se faire que sur l'emprise de l'OAP.
- OAP La Grande Villemain en 1AUy : G 2130 : Extension de l'OAP. Adapter au nouveau périmètre de la ZH (RP8-14). Cette OAP doit permettre un projet d'extension de l'entreprise COLAS implantée sur les parcelles voisines. La parcelle G 2130, sur la partie ouest de laquelle est prévue l'OAP, comprend une zone humide sur sa partie Est. Une réduction du périmètre de cette zone humide a été validée par la CLE en novembre 2023, rendant possible l'agrandissement de l'emprise du secteur 1AUy sur la totalité de la parcelle.
- OAP Plaines Villes en 1AUe et 2AUh (RD-418) : Les observations du collectif Plaines Villes concernant l'urbanisme dans ce secteur ne peuvent être traitées en l'absence des pages annexées à la déposition.
- Ancien secteur 2AU : E 1570 (3 rue de la Poterie), Accès au secteur 2AU (CO-53). La parcelle E 1571 n'a pas été trouvée ; probablement D 2217 située entre E 1569 et E 1571. Il n'y a pas de secteur 2AU prévu à cet endroit, mais un secteur 2AU figure au PLU communal en vigueur.

Zonage N

- E 267 (La Poterie) : Demande d'explications sur le zonage Nfo (exploitation sylvicole) (RP8-07). Le zonage Nfo correspond aux zones naturelles liées à l'exploitation sylvicole (légende du plan), cf. règlement écrit zone N (p3).
- B 285, B 1181 (Saint-Hervé Est), présence de ZH : proposition cession à la collectivité (RD-302), hors PLUi.
- BE 233 (rue de l'Argental), zone humide : proposition de cession à la collectivité (RD-303), hors PLUi.

Arbres remarquables (L.151-23 du CU)

- H 118 (rue de Saint-Barthélemy) : demande d'identification d'un arbre remarquable (RD-558). Celui-ci doit répondre aux critères permettant cette identification.

Bâtiments susceptibles de changer de destination (L151-11 alinéa 2 du CU)

- 1164 (78 r. Grand Chemin) prévue A et N (ancien hangar agricole). Demande pour activité industrielle (RP8-03). Les bâtiments susceptibles de changer de destination doivent répondre à des critères très précis.

Emplacements réservés (L.151-41 du CU)

- Sacraliser les emplacements réservés pour la rocade Sud de St-Brieuc (PADD), inquiétudes pour la sécurité des riverains sur le tracé de la rocade Sud (la Croix Tual) (RD-319, RD-320, RD-323, RP8-13). Le maître d'ouvrage apporte une réponse à cette question dans son mémoire en réponse (maintien des ER).

3 – Règlement :

- 3.1 - **Règlement graphique** (identifications et périmètres des plans de zonage)
3.1.1 - Cœur d'agglomération (pôle urbain)

Trégueux (n°29)	8 450 hab en 2021	14,27 km ²	580 hab / km ²
------------------------	-------------------	-----------------------	---------------------------

Spécificité de la commune : Grande ZA commerciale commune avec Languieux en bordure Nord de la RN12.

Démographie : Soldes migratoire et naturel positifs

PADD : Trégueux est une commune du pôle urbain dont le cœur d'agglomération est Saint-Brieuc (p.6-7).

Plans « Zonage et prescriptions » : 2 plans : Trégueux Est (n°75) et Trégueux Ouest (n°76)

Secteurs urbanisés (39% du territoire communal)

Plans thématiques : 6 thèmes pour les 5 secteurs (Trégueux Ouest, Trégueux Bourg, Trégueux Est, Les Châtelets, Le Créach) (30 plans), localisent les prescriptions réglementaires.

Agglomérations : Le PLUi identifie 1 agglomération à Trégueux : bourg (SCoT)

Villages : Le PLUi identifie 1 villages à Trégueux : La Croix-Morin / Le Créach

Hameaux : Le PLUi identifie 1 hameau : La Hauteville

OAP thématique : Centralité et commerce : Le PLUi identifie deux SIP majeurs sur la commune de Trégueux (SCoT) : Brézillet Est et L'Escale (Languieux-Trégueux).

Le PLUi identifie un SIP secondaire sur la commune de Trégueux (SCoT) : Brézillet Ouest.

3 OAP thématiques centralité et commerce :

- Pae Brézillet Est (16ha) : activités de commerces et de services en lien avec la vocation loisir
- 1AUy : La Ville Grohan (1,15ha), vocation économique
- 1AUyusu : Le Perray, tranche 2, (12,93ha) : activités industrielles, artisanales, commerciales, liées à la production et aux équipements publics

9 OAP sectorielles en zone U, sur 4,74ha :

- 62 - 64 Rue Marcel Rault (0,29ha), 14 logements dont 14 sociaux
- 68 Rue de la Fontaine (1,08ha), 30 logements dont 0 sociaux
- 36 - 38 rue de Quéré (0,46ha), 23 logements dont 23 sociaux seniors
- 68 - 72 Rue de Moncontour (0,77ha), 10 logements dont 2 sociaux
- 26 - 28 Rue de la République - Rue Abbé Guinard (0,08ha), 10 logements dont 2 sociaux
- Créach - Rue du Camp Péran (0,98ha), 21 logements dont 21 sociaux
- Ilot Rue Villebonne - Rue Abbé Guinard (0,65ha), 17 logements dont 15 sociaux
- Rue des Pyrénées (0,28ha), 5 logements dont 5 sociaux
- Rue Docteur Calmette (0,15ha), 4 logements dont 4 sociaux

Secteurs à urbaniser (classés en AU)

5 OAP en zones AU : Le PLUi prévoit sur la commune :

- 4 zones 1AUh (8,55ha) :
 - Extension Armor (0,91ha), 23 logements dont 5 sociaux
 - Extension Bocage (3,75ha), 110 logements dont 44 sociaux
 - Extension Créach (1,65ha), 40 logements dont 10 sociaux
 - Extension Quéré (2,24ha), 60 logements dont 24 sociaux
- 1 zone 1AUhc (0,11ha) : 7 rue du Gué Morin (0,11ha), 10 logements dont 10 sociaux

OAP sectorielles : Le PLUi comprend 17 OAP sectorielles, dont 14 pour habitat (377 logts dont 179 sociaux).

Scénario SBAA du nombre total de logements à bâtir sur 2021-2034 : 553 logements (5826 pour le pôle urbain).

Secteurs délimités au sein des espaces agricoles (sous zones A)

Exploitations agricoles : 4 sièges d'exploitations (SAU moyenne 32ha) 35% de surface agricole; 9% de bois (A+N)

1 STECAL lié à la présence d'équipements en zone agricole est classé "Ae" :

- La Ville-Pollo (0,88ha) : clinique pouvant nécessiter des besoins d'extensions limitées ou de constructions annexes

3 STECAL liés aux jardins familiaux en zone agricole sont classés "Ajf" :

- Brézillet (0,87ha) : jardins familiaux du secteur de la Ville Oger (constructions annexes ou des extensions limitées des constructions existantes)
- La Hamonais (0,24ha) : projet de création de jardins familiaux par la commune de Trégueux nécessitant la

création d'un accès, d'un espace de stationnement et de plusieurs cabanons

- Les Korrigans (0,05ha) : jardins familiaux pouvant nécessiter des constructions limitées des constructions existantes

1 **STECAL** lié à une aire d'accueil des gens du voyage en zone agricole, est classé "Agv" :

- Bergu (0,33ha) : constructions limitées ou aménagements spécifiques

Secteurs délimités au sein des espaces naturels (sous-zones N)

Il n'y a aucun STECAL identifié au sein des espaces naturels classés en N

Servitudes, informations et annexes

Plan des servitudes (dont zones à risques) : 2 plans : Servitudes des monuments historiques (AC1) ; protection du cimetière (INT1) ; ligne électrique (I4).

Plan des informations : 2 plans : prescriptions archéologiques, périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre, marge de recul en bordure des voies classées à grande circulation, secteur d'information sur les sols, zone d'aménagement concerté

Fiches de changements de destination : 36 constructions (16 villages : Brandehaut, La Croix Gibat, La Lande, La Porte Allain, La Ville Calmet, La Ville Car, La Ville Grohan, La Ville Hervieux, La Ville d'Allan, Le Bocco, Le Gué Lambert, Le Gué Renaud, Les Croix Chemins, Les Fontaines Broons, Les Salles, Saint-Rivily) peuvent changer de destination.

Emplacements réservés : 3 emplacements dédiés essentiellement à des aménagements d'espaces publics et à :

- Un équipement culturel, loisirs, éducation, aménagement d'espace publics.
- L'extension du cimetière

DPU : La commune dispose d'un DPU simple sur les espaces urbanisés (agglomération et les villages de Tréfois, Les Loges, Le Caux, La Noé, La Haute Ville, Le Mitan, Les Mares, Les Veilluns, Le Moulin Neuf)

Enjeux environnementaux : Trame verte et bleue

- Réseau Natura 2000 : ZSC « Baie de Saint-Brieuc Est »
- STEP : sous surveillance, capacité actuelle de 58 % en temps sec atteint parfois 80 %
- Carrière de la Croix Gibat

Synthèse des avis des personnes publiques

CDPENAF : STECAL : La Ville Pollo, activité hospitalière : à l'unanimité, avis défavorable en l'état mais favorable sous réserve de se limiter à l'emprise de la zone d'extension / de projet

COMMUNE : Favorable, avec différentes remarques sur le règlement graphique, les OAP, les plans thématiques, les EBC, etc.

Synthèse des observations du public

Constructibilité en U

- A 222, 987 : prévues en zone N (RP5-13)
- A 1337 : prévue en zone A (RD-334, RD-335)
- A 1570 : prévue en zone A (RD-334, RD-335)
- A 2273 : prévue en zone A en zone U (RP12-5)
- A 2911, 2912, 2765 : prévues en zone N (zone humide) (RP12-16)
- A 3161, 3162, 3163, 3164 : prévues en zone A e U (RP12-2, CO9)
- AC 299 prévue en zone U, demande de renseignement (CO11)
- AL 163 : prévue en zone A (RP12-6)
- AS 429 (erreur AS 455) : prévue en zone U. Demande Installation unité dialyse hospitalière. (RD-646)
- B 198, 3319 : prévues en zone A, demande constructibilité en zone U (RP12-7)
- B 986, 989, 2618 : prévues en A, demande constructibilité en zone U (PC ancien, date illisible) (RP12-11)
- B 1210 : prévue en A, demande constructibilité zone U partie Sud, ligne électrique et gaz partie Nord (CO36)
- B 3622, 3625, 3628 : prévue en zone A. Demande zone U (partie Ouest le long de la route) (RD-572)
- BB 104, 105, 106 : prévues en zone N. Demande zonage en U pour constructibilité (RD 291, P12-5)
- C 329, 3250 : prévues en zone A, demande constructibilité en zone U (RP12-12)
- C 2520, C 2521, C 2063 : prévues en A, demande constructibilité en U (RP3-05)
- C 2865 (Rue de la Haute ville) : prévue en AI, demande zone U constructibilité partielle (RD-4, RD-7, RD-451)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique**OAP Thématique densification**

- AN 41 : prévue en U avec OAP thématique densification. Opposition à l'OAP (RD-744)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Avis favorable à la suppression de l'OAP sur AN 41

Zonage U : OAP sectorielles

OAP sectorielle Villebonne - Rue Abbé Guinard :

- AC 17, 18 : fond de parcelle (jardin) prévue dans l'OAP. Demande sortie de l'OAP (RP12-18)
- AC 18 : Prévues en U et dans l'OAP. Demande sortie du périmètre OAP (RD-682)
- AC 21, 520 : Demande exclusion des parcelles dans l'OAP (RP12-19)
- AC 32 : prévue en zone Nj et U. Demande conservation de l'espace vert existant en AC 32 (RD-682)
- AC 47 en bordure d'OAP. Opposition à l'accès principal de l'OAP derrière leur parcelle (RD-567)
- Opposition à l'OAP "Villebonne - Rue Abbé Guinard" (RD-526, RD-682, RP12-9)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique à l'exception des modifications suivantes :

- Le périmètre de l'OAP sera retravaillé afin d'exclure les fonds de jardins. Maintien de l'OAP car il s'agit de répondre aux besoins de logements et notamment sociaux au sein de l'enveloppe urbaine et les règles ont été adaptées (notamment la hauteur des futures constructions) pour tenir compte du voisinage et favoriser la bonne intégration d'une opération à venir.

Zone U : OAP sectorielle cumulée avec une OAP thématique centralité commerce

OAP Pae Brezillet Est

- A 3184, 3189, 3191, 3895, 3897 : Demande acquisition (CO-24) (réf. cadastrales erronées)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage**Maintien des dispositions prévues au règlement graphique****Zonage AU : OAP sectorielles**

1AUh : OAP Extension Armor :

- AK 40 : Échéance prévue à moyen terme. Favorable mais demande à court terme (RD-201, 232)
- AK 72, 43, 84 : OK pour l'OAP "Extension Armor" en zone 1AUh (RP12-20).

1AUy : OAP La Ville Grohan

- A 4023 : Demande intégration accès rue de la Ville Grohan dans le périmètre de l'OAP (RP12-8)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Avis favorable aux trois observations présentées

Zonage AU : OAP sectorielles

1AUyysu : OAP Le Perray Tranche 2

- Zone d'activité du Mitan (12,93 ha) destinée aux activités artisanales, industrielles et commerciales à court terme. Opposition à l'OAP (RD-450, RD-552, CO-41, CO-42, CO-43, CO-44, CO-45, CO-46, CO-47, CO-48 - CO-49 - CO-50, CO-25, CO-28, CO-35, CO-39, CO-74, CO-75, CO-76, CO-77, CO-78, CO-79, CO-80, CO-81, CO-82)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Le projet d'extension de la zone du Perray – secteur du Mitan – est un projet considéré comme un coup parti. Ce projet s'intègre au schéma de gestion durable du foncier économique de SBAA qui prévoit une réduction de 50% de l'artificialisation des sols pour les projets à vocation économique (par rapport à la décennie passée) et qui implique le territoire dans sa trajectoire ZAN. Le projet a fait l'objet de concertation (en lien avec la modification du PLU de Tréguieux et dans le cadre du projet en lui-même). Le projet a fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'une étude d'impact. Les enjeux environnementaux ont également bien été pris en compte dans le projet qui a été ajusté en conséquence en intégrant pleinement la séquence ERC.

Zone A

- C 2982, C 3118 : prévues en zone A. Souhaite vendre à SBAA (RP12-4)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique
--

STECAL au sein des zones A

- A 556 : prévue en en zone Ajf (STECAL). Demande zonage en A pour exploitation agricole (RD 248, RD 261)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique
--

Zonage N

- C 2982, C 3118 : prévues en zone A. Souhaite vendre à SBAA (RP12-4) avec maintien en zone N
- C 3150 (C 3471, 3472) : Demande zonage Nca3 à l'Ouest de la parcelle, actuellement dans le DP (rocade). Parcelle exploitée par la carrière (arrêté préfectoral du 28 janvier 2019). (RD-577, RD-579, RD-580)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique à l'exception de la modification suivante :
--

- Avis favorable pour l'harmonisation du zonage sur l'ensemble du site en NCA3

Haies, alignements d'arbres et talus protégés

- AL 12, 13, 14, 309, 310, 56, 305 : prévues en U (OAP densification). Demande suppression des EBC sur les différentes parcelles et suppression des arbres (RP3-32)
- A 4820, 4828 : demande suppression haies au sud (RP12-8)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Avis favorable au déclassement des EBC concernant les parcelles AL 12, 13, 14, 309, 310, 56, 305
- Demande expertise pour les haies sur les parcelles A 4820 et 4828

Espaces boisés classés

- A 544C : prévue en zone N. Demande suppression zonage espace boisé (ancien verger) (RD 248, RD 261)
- C 488 : prévue avec EBC : demande limitation de celui-ci à la partie sud (RD-577, RD-579, RD-580)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique à l'exception de la modification suivante :
--

- Avis favorable pour suppression EBC sur C488

Bâtiments susceptibles de changer de destination (L151-11 alinéa 2 du CU)

- A 545, 983, 982, 545 : Demande suppression des changements de destination (P12-8, RD 248, RD 261)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique
--

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Constructibilité en U

- A 222 (RP5-13) partiellement constructible et partie Est de la parcelle en zone N, en bordure de ZH et d'EBC.
- A 987 (RP5-13) ; A 4548 (RD-680) située en zone N, non constructibles, en bordure de zone humide et d'EBC
- A 1337 (RD-334, RD-335) ; A 1570 (RD-334, RD-335) ; A 2273 (RP12-5) ; A 3161, A 3162, A 3163, A 3164 (RP12-2, CO9) ; B 198, B 3319 (RP12-7) ; B 986, 989, 2618 (RP12-11) ; B 1210 (CO36) ; B 3622, B 3625, B 3628 (RD-572) ; C 329, C 3250 (RP12-12) ; C 2520, C 2521, C 2063 (RP3-05) situées en zone A, dans un secteur d'habitat diffus
- A 2911, 2912, 2765 (RP12-16) situées en zone N avec zone humide, en bordure d'EBC
- AC 299 (CO11) : Erreur du requérant, Ub et Uc n'existe plus dans le PLUI, parcelle située en U, constructible
- AL 163 (RP12-6) située en limite Sud d'une zone U, dans un hameau en zone A, risque extension d'urbanisation
- BB 104, BB 105, BB 106 (RD 291, P12-5) non bâties sont situées en zone N en limite Nord de la commune. Elles sont sur la commune de Tréguieux mais desservies par une rue de Ploufragan (rue de la Ville Joyaux). SBAA confirme (par erreur sur Ploufragan) que ces parcelles étant partiellement en zone U, le détournement à 20m à l'arrière de la construction sera appliqué.
- AS 429 (erreur AS 455) : prévue en zone U. Demande Installation unité dialyse hospitalière. (RD-646)
- C 2865 (RD-4, RD-7, RD-451) pour constructibilité partielle : parcelle située en zone A avec garage existant, en bordure du U (C 2861). Unité foncière regroupant les parcelles C 2865 en A, et C 2861 et C 2857 en U.

- C 2858 (RD-451) située en zone A, dans le prolongement du village La Ville d'extension d'urbanisation du village

OAP Thématique densification

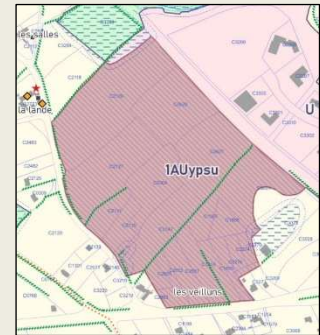
- La parcelle AN 41 (RD-744), située le long de la rue Pasteur, d'une superficie de 0,8ha, est définie en OAP thématique densification. Ces OAP ont pour objectif de répondre aux besoins de densification de l'habitat, de mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain et d'assurer le développement de la commune.

Zonage U : OAP sectorielle

- OAP sectorielle Villebonne - Rue Abbé Guinard : Cette OAP a pour objectif la densification de l'habitat (17 logements à créer) avec 80% de logements sociaux (15 logements), à moyen terme, avec une hauteur limitée : R +1 ou R+combles. Elle est constituée essentiellement de fonds de jardins arborés, au sud d'une zone Nj. Remarques : accès, nuisances, fonds de jardins, préservation des arbres existants (RP12-18 ; RD-682 ; RP12-19 ; RD-682 ; RD-567 ; RD-526 ; RD-682 ; RP12-9)

Zonage AU : OAP sectorielle

- 1AUh : OAP Extension Armor : Elle a pour objectif la densification de l'habitat : 23 logt créés avec 25% de logt sociaux (soit 5), avec des logt collectifs (3 niveaux). Échéance à moyen terme. Remarques : La dénomination en 1AUh semble en contradiction avec le moyen terme. (RD-201, RD-232). Erreur du requérant (RD-232) pour classement du 2AUh en 1AUh : l'OAP est en 1AUh
- 1AUy : OAP La Ville Grohan (A 4820, 4828) : la demande consiste à tenir compte de la mise à jour du cadastre
- 1AUy_{psu} : OAP Le Perray Tranche 2 (Zone d'activité du Mitan) : La ZA (12,93 ha) est destinée aux activités artisanales, industrielles et commerciales à court terme. Les remarques et oppositions au projet portent sur artificialisation des sols, la protection des espaces naturels, la consommation foncière, l'impact paysager (RD-450, RD-552, CO-41, CO-42, CO-43, CO-44, CO-45, CO-46, CO-47, CO-48 - CO-49 - CO-50, CO-25, CO-28, CO-35, CO-39, CO-74, CO-75, CO-76, CO-77, CO-78, CO-79, CO-80, CO-81, CO-82)



Haies, alignements d'arbres et talus protégés

- AL 12, 13, 14, 309, 310, 56, 305 (RP3-32) situées en U avec OAP densification. La demande consiste à déclasser les EBC sur les parcelles en alignements d'arbres afin de faciliter les projets de construction et de densification
- A 4820, 4828 (RP12-8) : demande de suppression des haies au sud des parcelles. Le plan thématique ne mentionne pas d'alignement d'arbres ou de haies protégées.

Espaces boisés classés

- A 544C (RD 248, RD 261) situées en zone N, demande la suppression de l'EBC car l'ancien verger n'existe plus.
- C 488 (RD-577, RD-579, RD-580) est prévue avec un EBC. La demande consiste à limiter l'EBC à la partie sud de la parcelle, délimitée par le front de taille

STECAL au sein des zones A

- A 556 (RD 248, RD 261) accueil des jardins familiaux en zone Ajf. Le classement en STECAL acte l'existant.

Bâtiments susceptibles de changer de destination (L151-11 alinéa 2 du CU)

- A 545, 983, 982, 545 (P12-8, RD 248, RD 261) : A 545 abrite le manoir, A 983 abrite la chapelle, monuments protégés au titre des MH, A 982 abrite une maison d'habitation louée et ses dépendances. Le changement de destination n'impose pas de travaux mais permet de développer des projets.

Zonage N

- C 2982, C 3118 (RP12-4) : En cas de vente des parcelles à SBAA, le requérant souhaite que les parcelles soient classées en N pour s'assurer de leur inconstructibilité. Les parcelles sont prévues en zone A, non constructibles.
- Les parcelles C 3150, C 347 et C 3472 sont actuellement zonées dans le domaine public. Elles font partie du domaine d'exploitation de la carrière acté par la Convention départementale, et l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2019. La demande consiste à régulariser le zonage en Nca3. (RD-577, RD-579, RD-580).

3 – Règlement :**3.1 - Règlement graphique** (identifications et périmètres des plans de zonage et plans thématiques)
3.1.2 - Pôles de bassin de vie

Quintin (n°20)	2 783 habitants	3,12 km ²	892 hab / km ²
-----------------------	-----------------	----------------------	---------------------------

Spécificité de la commune : Petite cité de caractère - Secteur Patrimonial Remarquable (SPR) - Tourisme urbain.

Canton de Plélo (hors territoire)

Démographie : Solde migratoire positif et solde naturel négatif (ou nul).

PADD : Pôle de bassin de vie (pôle rural Sud-Ouest). – Conforter ce rôle au Sud du territoire avec Plœuc-L'Hermitage.

Plans « Zonage et prescriptions » - 1 planche

Secteurs urbanisés (54% du territoire communal)

Agglomération : Le territoire communal étant peu étendu, l'agglomération de Quintin, classée en U s'étend au Sud les territoires de Le Foail (La Garenne / Les Perrières) et de Saint Brandan (Gare de Quintin). Ce dernier espace urbanisé malgré son nom, est sur le territoire de Saint-Brandan.

Pôles productifs : Au Nord du territoire, à environ 60 m. de l'agglomération, il existe un espace urbanisé (en U) qualifié de Secteur d'Implantation Périphérique (SIP) du commerce secondaire connecté qui s'étend sur le Foail.

Au Sud-Ouest, en limite de Saint Brandan, il y a un pôle productif support qui s'étend sur les deux communes.

Villages et Hameaux : Il n'y a pas de villages et de hameaux identifiés et classés en U

Plans thématiques : 6 plans : 6 thèmes pour un secteur intitulé : Quintin

OAP Thématique Densification : Plusieurs localisations sont identifiées en zone U.

OAP thématique centralité commerce : 2 secteurs centralité commerce, l'un au bourg, l'autre au Nord (Le Volozen)

OAP Sectorielles : Il n'existe pas en zone U des OAP sectorielles autres que celles qui sont en AU.

Secteurs à urbaniser (classés en AU)

Zone 2AUh : Bellevue Quintin	OAP de 0,82 ha (MH partiel)	22 logements	0 sociaux
Zone 2AUh : La Couaille	OAP de 0,14 ha en SPR	4 logements	0 sociaux,
Zone 2AUh : Rue de la Madeleine	OAP de 0,25 ha en SPR	6 logements	0 sociaux
Zone 2AUh : Rue Marché aux Chevaux	OAP de 2,21 ha en SPR	5 logements	0 sociaux
Zone 2AUh : Le Haut Bras d'Argent	OAP de 0,66 ha	16 logements	0 sociaux
Zone 2AUh : La Garenne	OAP de 0,43 ha	11 logements	0 sociaux
Zone 2AUhc : Hôpital Brasserie	OAP de 2,46 ha en SPR	60 logements	0 sociaux
Zone 2AUhc : Pissot	OAP de 0,20 ha en SPR	5 logements	0 sociaux
Zone 2AUy : Rue Saint-Thurian	Pa d'OAP : 0,3 ha en SPR		
Zone 2Aue : Le Volozen	OAP de 0,44 ha (en MH)	Equipements communaux.	

Enjeux de l'ouverture à l'urbanisation (1AU) : STEP non conforme (SBAA)

Scénario SBAA du nombre total de logements à bâtir sur 2021-2034 : 165 logements (1058 pour le pôle Sud-ouest)

Secteurs délimités au sein des espaces agricoles (sous zones A)

Exploitations agricoles : 2 sièges d'exploitation (SAU moyenne 78 ha). 24% de surface agricole, 12% de bois (A+N)

Secteurs délimités au sein des espaces naturel (sous zones N)

1 STECAL lié aux jardins familiaux classé en « Njf » : 0,26 ha.

Servitudes, informations et annexes graphiques

Plan des servitudes : 1 plan : MH (AC1), Site Patrimonial Remarquable (AC4), cimetière (INT1).

Plan des informations : Information sur les sols, présomption archéologique, périmètre de voisinage des infrastructures (impact sonore), marges de recul long des voiries.

Changements de destination : 9 Bâtiments (4 localisations) (identifiants 1386 à 1394).

Emplacements réservés : 7 ER sur 1 SBAA (station d'épuration) et 6 commune (espace vert, rives du Gouët et quatre extensions et 4 aménagements de voirie).

DPU (Annexe) : Droit de péremption simple sur l'ensemble des espaces urbanisés

Enjeux environnementaux : (Trame verte et bleue)

STEP : 18 000 EH – Bilan 2023 (DDPP) : Raccordements fortement déconseillés

Obstacle infranchissable : Etang de Quintin sur le Gouët (en 2015)

Réservoir de biodiversité régional (SRCE) : Massif de Quintin (à l'ouest de l'agglomération)

Synthèse des avis des personnes publiques

CDPENAF : Avis favorable : Guenfol.

ABF : Classement en secteur 2 autour du SPR insuffisant, Compléments à apporter pour Rue Notre Dame, Grande Rue, Place du Martray, Rue des Degrés, Rue au Lait, Place 1830 et Rue Saint-Thurian.

Synthèse des avis de la Commune

Favorable avec remarques : TVB, règlement, ER, OAP.

Synthèse des observations du public**Constructibilité demandée en U**

- A 48 Prévues en A, (CU en cours) (RD-441)
- A 316 : Prévues en A, (RP10-01)
- D 421, 166 : Prévues en A, (RD-434)
- D 459 : Prévues en A, demande constructibilité, pas cultivable (RD-459)
- D 527 : Prévues en N, demande 3 lots en U (RP10-13)
- D 617 : Prévues en A, demande constructibilité (RP10-12)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique

Zones AU : OAP sectorielles

- Zone 2AUh (OAP Bellevue-Quintin) A 854 : Favorable à condition : échange parcelles et modif accès (RD-617)
- Zone 2AUhc (OAP Hôpital-Brasserie) : Demande en 1AU (projet urgent revitalisation du centre bourg) (RP10-8)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique à l'exception de la modification suivante :

- RD-617: L'OAP sera complétée pour intégrer des propositions

Bâtiments susceptibles de changer de destination (L151-11 alinéa 2 du CU)

- D 842, 843, 178 : Demande Changement de destination (RD-585, RD-586)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique à l'exception de la modification suivante :

- RD-585 / RD-586: Réponse favorable si le(s) bâtiment(s) répond(ent) aux critères méthodologiques définis

Observations diverses

- Lutter contre les voitures ventouses devant les MH (MH4)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE**Constructibilité demandée en U**

- A 48 (CU en cours) (RD-441), 78% en A et OAP sectorielle. Trame verte et bleue.
- A 316 : Prévues en A, (RP10-01). Hangar existait mais ce n'était pas une habitation en zone classée agricole
- D 421, 166 : Prévues en A, (RD-434). Le maire aurait donné son accord, situé en zone agricole
- D 459 : Prévues en A, pas cultivable (RD-459) mais zone agricole et proche de la STEP.
- D 527 : demande 3 lots en U (RP10-13), secteur entièrement en N.
- D 617 : Prévues en A, demande constructibilité (RP10-12) Parcelle en A avant/après, limite bourg et centre, cultivée.

Zones 2AU : OAP sectorielles

- Zone 2AUh (OAP Bellevue-Quintin) A 854 : Favorable à condition : échange parcelles et modif accès (RD-617) demande à prendre en compte pour optimiser l'OAP.
- Zone 2AUhc (OAP Hôpital-Brasserie) : Demande en 1AU (projet urgent revitalisation du centre bourg) (RP10-8) Urgence car délais pour valider les financements obtenus. Capacité d'accueil à vérifier.

Bâtiments susceptibles de changer de destination

- D 842, 843, 178 : Demande Changement de destination (RD-585, 586). Le bâti doit répondre aux critères.

Autres observations

- La commune est confrontée à des problèmes de stationnement du fait des MH : voitures ventouses (MH4)

3 – Règlement :

- 3.1 - **Règlement graphique** (identifications et périmètres des plans de zonage et plans
3.1.2 - Pôles de bassin de vie

Plœuc-L'Hermitage (n°16)	4 112 habitants (2021)	82,27 km ²	50 hab/km ²
---------------------------------	------------------------	-----------------------	------------------------

Spécificité de la commune : Commune nouvelle depuis 2016 (L'Hermitage-Lorge et Plœuc-sur-Lié).

Démographie : Solde migratoire positif et solde naturel négatif (ou nul).

PADD : Commune qualifiée de Pôle de bassin de vie

Plans « Zonages et prescriptions » : 9 secteurs numéroté de 1 à 9

Secteurs urbanisés (3% du territoire communal)

Agglomérations (2) : Plœuc et l'Hermitage

Hameaux (2) : Saint-Eloy et Les Forges (pas de Village)

Plans thématiques (18 plans) : 6 thèmes sur 3 secteurs (Bourg de Plœuc / Saint-Eloy – Bourg de l'Hermitage - Les Forges) localisent les prescriptions règlementaires

OAP thématique Centralité et commerce : un SIP du commerce secondaire connecté : Espace du Lié

OAP thématique densification : plusieurs secteurs sont identifiés dans les agglomérations de Plœuc et de l'Hermitage-Lorge, ainsi que dans les hameaux des Forges et de Saint-Eloy.

OAP sectorielles en U : 4 OAP à vocation habitat :

Bel Orient – Clôture Neuve – Lotissement du Mitant partie 2 – Porte Lousse 2

Sur une superficie de 2.34 ha, il est prévu 58 logements dont 14 logements sociaux

Secteurs à urbaniser (classés en AU)

Zones AU :

- 1 zone 1AUhc sur 0.62 ha : Porte Louce
- 2 zones 2AUh sur 2.27 ha : Boulodrome – La Grosse Roche
- 2 zones 2AUhc sur 2.44 ha : Ilot Gicquel – Rue de la Croix Bouvet
- 1 zone 2AUe sur 9.36 ha : La Côte des Halles (équipement sportif léger)

OAP sectorielles : Ces 6 OAP, dont 5 OAP habitat, prévoient 134 logements dont 34 logements sociaux

Scénario SBAA du nombre total de logements à bâtir sur 2021-2034 : 218 logements (1058 pour le pôle Sud-ouest).

Secteurs délimités au sein des espaces agricoles (sous zones A)

Exploitations agricoles : 64 sièges d'exploitation (SAU moyenne 56 ha) 45% de surface agricole

1 STECAL lié aux activités économiques, industrielles... classé en Ayl :

- Le Chesnay (0.13 ha) : hébergement en asinothérapie (thérapie avec un âne)

Secteurs délimités au sein des espaces naturels (sous-zones N)

La surface de bois et forêts représente 42 % de la surface de la commune

2 STECAL liés à une activité d'hébergement touristique, classés en Nt

- Le Clos du Bois (0.3 ha)
- Le Grand Roz (2.69 ha) : hébergements insolites

1 STECAL dédié aux équipements collectifs classé en Ne :

- Gouromplay (7.63 ha) : station VTT de la Côte des Halles

Servitudes, informations et annexes

Plan des servitudes (9 plans) : Sites inscrits et classés (AC2), Forêt de Lorge - Monuments historiques (AC1) - Voisinage des cimetières (INT1)

Plan des informations (9 plans) : Information sur les sols – Présomption de prescription archéologique – Marge de recul en bordure de voies classées à grande circulation (RD 700) et de routes départementales - Voisinage d'infrastructure de transport terrestre (RD 700)

Changements de destination : 168 constructions (n° 830 à 997) situées sur 93 sites peuvent changer de destination.

Emplacements réservés : 18 emplacements réservés, dont 1 pour SBAA (aire de covoiturage) et 17 pour la commune (8 pour des aménagements de voirie, 5 pour la création de liaisons douces, 3 pour l'aménagement d'espaces de loisir et 1 pour l'aménagement de l'espace naturel du Camet)

DPU : La commune dispose d'un Droit de Prémption Urbain simple sur les espaces urbanisés.

Enjeux environnementaux :

- Réseau Natura 2000 : ZSC « Forêt de Lorge, landes de Lanfains, cime de Renouan »
- 3 ZNIEFF de type I : « Etang du Pas » (8 ha) – « Etang et Lande de la Fontaine » (2.5 ha) – « Tourbière du Haut Quetel – La Perche » (lieudit de Gausson) (9 ha)
- 2 ZNIEFF de type II : « Forêt de Lorge » (2289 ha) – « Forêt de la Perche » (970 ha)
- STEP : 2 stations d'épuration non conformes : Pont Aiguillon, Le Pré au Champ
- Autres enjeux : Réservoir de biodiversité de la Vallée de la Lie, plusieurs tourbières.

Synthèse des avis des personnes publiques

CDPENAF : avis défavorable sur les STECAL du Grand Roz et de Gouromplay

Synthèse des observations du public**Constructibilité demandée en U**

- A 1448 (Saint-Eloy) divisée en A 1521 (prévue en U) et A 1522 (en A). Demande A 1522 en U (RP7-12)
- A 1506, 1507, 1509 (Saint-Eloy), prévues en A. Demande en U déjà formulée par la commune (RD-141)
- AB 350, prévue en N, et AB 889, prévue en U, forment une seule propriété. Simple constat (RP7-20)
- B 844 (Le Paly), prévue en N. Parcelle d'un lotissement prévu et viabilisé (RP7-09)
- B 1166 (L'Hermitage, le Paly), prévue en N (RD-606, RP7-18)
- D 163 (rue de Eglantiers), prévue en A (RP7-06)
- D 791 (Les Croix), prévue en A. Souhaite que le hameau du Bourgneuf soit constructible (RP7-07)
- D 471, D 467 (Le Bourgneuf), prévues en A (RD-492)
- D 1274, D 1276 (L'Hermitage), prévues en N (RD-557)
- D 2115, D 2116 (rue de la Gare), prévues en N (RP7-03)
- D 2163, D 2191 (55 rue de la Gare), prévues en A. réserve foncière pour extension de l'EHPAD (RD-167)
- D 2251, 2264, 2268, 2269 (rue J. Baptiste Illio), prévues N. Partiellement pour D 2251 (RP7-14)
- D 2266 (rue Jean Baptiste Illio), prévue en N (RD-495)
- G 1362, G 1368, G 1678, G 1719 (15 rue du Château d'eau, Caribet), prévues en A (RD-565)
- YL 10 (rue de la Gare) : prévue en A, demandé en zone constructible (RD-133)
- YO 90 (La Touche Oizel), YO 157 après division, prévue en A (RP7-17)
- YO 146 (162 La Touche Oisel) : prévue en A (RP7-01)
- ZH 131 (10 r du Val Fleuri) : prévue en partie en A. Demande totalité de la parcelle en U (RP7-02, RP7-05))
- ZS 172, ZS 293 (rue de la Croix Bouvet), prévues en partie en A. Demande totalité en U (RD-534)
- ZS 261 (La Hazaie), prévue en A (RP7-11)
- ZV 79, ZV 80 (Guihet), prévues en A (RP7-15)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique à l'exception des modifications suivantes :

- A 1448, divisée en A 1521 et A 1522 (RP7-12) : Possible d'étendre en U à 20 m à l'arrière de la maison
- A 1506, 1507, 1509 (RD-141) : Demande acceptable dans les 20 m de fond de parcelle
- AB 350 (RP7-20) : Possible de rendre partiellement constructible (20 m à l'arrière de la construction), sous réserve des ZH
- D 2163, D 2191, extension de l'EHPAD (RD-167) : étude et arbitrage à l'issue de l'enquête publique
- D 2251, 2264, 2268, 2269 (RP7-14) : favorable pour D 2264 sous réserve du nouvel inventaire des ZH
- D 2266 (RD-495 et RD-582).

Zonage U : OAP thématique densification

- C 1265 (rue Jean-Baptiste Illio) : Demande possibilité d'accès de véhicule de chantier à C 1265 (RD-266)
- ZH 314 (6 rue du Val Fleury). Modification de l'emprise de l'OAP thématique de densification (RD-466)
- ZH 128 (rue du Val Fleury). Opposition à l'OAP thématique de densification (RP7-16)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique :

- C 1265 (RD-266) : pas du ressort du PLUi
- ZH 314 (RD-466) : Demande mineure

Zones U : OAP sectorielles

- OAP « Impasse Porte Louce 2 » en U : La commune a renoncé à la DIA et souhaite sa suppression (RD-28)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- La demande fera l'objet d'une étude et d'un arbitrage à l'issue de l'enquête publique.

Zonage AU : OAP sectorielles

2AUhc - OAP "Rue de la Croix Bouvet"

- Demande délocalisation dépôt de grains AB 862 (nuisances) (RD-56)

2AUh - OAP "Ilot Gicquel"

- AB 101, AB 906 : Accord pour l'OAP (RP7-19)
- AB 1084 (100 m²) : Opposition, sortir de l'OAP : Présence d'une habitation (RP7-22)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique

- Erreur probable du déposant (RP7-2) : AB 1084 , située sur l'OAP "Ilot Gicquel", n'est pas construite.

Zonage A

- C 647, C 649, prévues en A. Demande zonage plus favorable (Ner ?) projet centrale photovoltaïque (RD-139)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Le zonage sera modifié en Ner pour permettre le projet, dans la mesure où le site projeté est déjà artificialisé.

Zones humides recensées et protégées

- ZB 87 (le Hourme), prévue en N. Demande suppression du classement en zone humide (RD-662)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique

- Zones humides définies selon méthodologie du SAGE avec inventaire terrain. Non modifiables dans le PLUi

Sentiers et cheminements doux à protéger ou à créer

- Propositions : Voie verte sur l'ancienne voie ferrée, Aménagements au village des Forges (RD-146)
- Proposition d'une voie verte entre L'Hermitage-Lorge et le bourg de Plœuc (RD-570)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique

- Propositions qui ne sont pas du ressort du PLUi

Bâtiments susceptibles de changer de destination (L151-11 alinéa 2 du CU)

- A 1448 (114 St-Eloy), Sur partie prévue en A. Demande changement de destination : dépendances (RD-368)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Réponse favorable si le(s) bâtiment(s) répond(ent) aux critères méthodologiques définis

Emplacements réservés

- AB 916 (27b r de la Gare) ER 12-9 devenu inutile, même unité foncière, maison desservie par AB 915 (RD-473)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Avis défavorable

Petit patrimoine (vernaculaire)

- La Fontaine Corlay : Identifier la fontaine et le lavoir qui sont à l'angle du chemin de Guillon (RP7-20).

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Avis favorable

Analyse de la commission d'enquête**Constructibilité demandée en U**

- A 1448 (Saint-Eloy) divisée en A 1521 (prévues en U) et A 1522 (en A). Demande A 1522 en U (RP7-12). La nouvelle parcelle A 1522, non construite (partie sud de l'ancienne parcelle A 1448) sépare le hameau de Saint-Eloy, prévu en U, du hameau du Moulin de Saint-Eloy prévu en A.
- A 1506, 1507, 1509 (Saint-Eloy), prévues en A. Demande en U formulée par la commune (RD-141) : Ces 3 parcelles attenantes forment une dent creuse de 25 m de largeur dans la zone U de Saint-Eloy.
- AB 350, prévue en N, et AB 889, prévue en U, forment une seule propriété (RP7-20) : Simple constat. Pas de demande en U
- B 844, B 1166 (L'Hermitage, Le Paly), prévues en N, demandées en U. La première est une parcelle d'un lotissement envisagé (RP7-09, RD-606, RP7-18). Ces parcelles contiguës, en limite de zone U, ne constituent pas une dent creuse. Leur zonage en U conduirait à enclaver en N la B 847 dans la zone U.
- D 163 (rue de Eglantiers), prévue en A. demandée en U (RP7-06) : Vaste parcelle (0.58 ha) en dent creuse de grande largeur.
- D 471, D 467 (Le Bourgneuf), prévues en A (RD-492).
- D 791 (Les Croix), prévue en A. Souhaite que le hameau du Bourgneuf soit constructible (RP7-07) : Le hameau du Bourgneuf est jugé de taille insuffisante pour être en U.
- D 1274, D 1276 (L'Hermitage), prévues en N, U demandé (RD-557) Ces parcelles contiguës, en limite de zone U, ne sont pas en dent creuse.
- D 2115, D 2116 (rue de la Gare), prévues en N, U demandé (RP7-03) : Ces parcelles contiguës, en limite de zone U, ne constituent pas une dent creuse. Leur partie sud borde une ZH.
- D 2163, D 2191 (55 rue de la Gare), prévues A. réserve foncière pour extension de l'EHPAD (RD-167). La D 2163 et la partie Nord de D 2191 sont prévues en A, la partie Sud en U. Demande de la commune qui ne se trouve pas dans les observations transmises à SBAA.
- D 2251, 2264, 2268, 2269 (rue Jean Baptiste Illio), prévues en N. U en partie pour D 2251 (RP7-14) : La D 2268 est prévue en U. Les parcelles D 2264 et D 2269 constituent une dent creuse, D 2251 non.
- D 2266 (rue Jean Baptiste Illio), prévue en N (RD-495).
ZV 79, ZV 80 (Guihet), prévues en A (RP7-15) : Ces parcelles, en limite de zone U, ne sont pas en situation de dent creuse. Le maître d'ouvrage émet deux avis opposés pour cette même parcelle
- G 1362, G 1368, G 1678, G 1719 (15 rue du Château d'eau, Caribet), prévues en A (RD-565)
YO 90 (La Touche Oizel), YO 157 après division, prévue en A, U demandé (RP7-17)
YO 146 (162 La Touche Oizel) : prévue en A, U demandé (RP7-01)
ZS 261 (La Hazaie), prévue en A, U demandé (RP7-11) :
Toutes ces parcelles sont situées dans des hameaux jugés de taille insuffisante pour être en U.
- YL 10 (rue de la Gare) : prévue en A, demandée constructible (RD-133) : Située en A en habitat diffus.
- ZH 131 (10 r du Val Fleuri) : partie en A. Demande la totalité en U (RP7-02, RP7-05) : Le fond de jardin de cette parcelle est contigu des fonds de jardin voisins (ZH 128, 129 et 261) classés en A, en limite de la zone U.
- ZS 172, ZS 293 (rue de la Croix Bouvet), partie en A. Demande totalité en U (RD-534) : Les parties prévues en A sont des fonds de jardin de grandes parcelles.

Zonage U : OAP thématique densification

- C 1265 (rue Jean-Baptiste Illio) : possibilité d'accès de véhicule de chantier (RD-266) : Hors du cadre du PLUi
- ZH 314 (6 rue du Val Fleury). Modification de l'emprise de l'OAP densification (RD-466) : Demande d'éloigner la limite de quelques mètres devant la maison.
- ZH 128 (rue du Val Fleury). Opposition à l'OAP thématique de densification (RP7-16) : Opposition pour raisons techniques et de dépréciation en cas de vente.

Zones U : OAP sectorielles

- OAP « Impasse Porte Louce 2 » en U : La commune a renoncé à la DIA et souhaite sa suppression (RD-28). Pas d'avis du Mo à ce stade de la procédure.

Zonage AU : OAP sectorielles

- OAP « Rue de la Croix Bouvet » en 2AUhc : Demande délocalisation du dépôt de grains AB 862 (RD-56) : Les bâtiments d'une coopérative agricole sont contigus de l'OAP. Lors d'une visite, il n'a pas été observé de

nuisances.

- OAP "Ilot Gicquel" en 2AUh : Parcelles AB 101, AB 906 : Donne son accord pour m²) : Sortir de l'OAP ; présence d'une habitation (RP7-22) : Erreur probable du déposant qui cite l'OAP « Boulodrome » ; or la parcelle AB 1084 située sur l'OAP "Ilot Gicquel" n'est pas construite.

Zonage A

- C 647, C 649 (cadastre de L'Hermitage), prévues en A. Demande un zonage plus favorable à un projet de centrale photovoltaïque (RD-139) : Projet de la Société Centrale du Solaire, présenté à la commune. Un zonage Ner serait adapté selon celle-ci.



Zones humides recensées et protégées

- ZB 87 (le Hourme), prévue en N. Demande suppression identification d'une ZH (RD-662) : parcelle entièrement en zone humide dont les limites s'arrêtent à celles de la parcelle.

Sentiers et cheminements doux à protéger ou à créer

- Voie verte sur l'ancienne voie ferrée, Aménagements au village des Forges (RD-146). Proposition d'une voie verte entre L'Hermitage-Lorge et le bourg de Plœuc (RD-570) : Pa de projet, hors du cadre du PLUi.

Bâtiments susceptibles de changer de destination (L151-11 alinéa 2 du CU)

- A 1448 (114 St-Eloy). Sur partie en A, demande le changement de destination (dépendance) (RD-368) : soumise aux critères préétablis.
- A 1522 en A après division. Absence de photos du bâtiment.

Emplacements réservés

- AB 916 (27b r de la Gare) : ER 12-9 devenu inutile (RD-473) : ER pour « création d'un accès », pour desservir la maison sur la parcelle AB 915. AB 916 et AB 915 constituent la même unité foncière.

Petit Patrimoine

- La Fontaine Corlay et le lavoir seront ajoutés sur le plan (RP7-20), absence d'inventaire.

3 – Règlement :**3.1 - Règlement graphique (identifications et périmètres des plans de zonage)**
3.1.3 - Pôles relais et Intermédiaires du cœur d'Agglomération

Binic Etables-sur-Mer (n°01)	6 881 habitants (2021)	15,34 m ²	448,6 hab / km ²
-------------------------------------	------------------------	----------------------	-----------------------------

Spécificité de la commune : Commune Loi Littoral (pôle littoral et rétro littoral Ouest) - Pôle relais du cœur d'agglomération - Canton de Plouha (hors territoire).

Démographie : Solde migratoire positif et solde naturel négatif (ou nul).

PADD : Binic-Etables-sur-Mer est un pôle intermédiaire (qualifiée de pôle littoral au SCoT) .

Plans de zonage : 4 planches : Secteur Nord – Bourg d'Etables – Ville-Jacob/Ville-Even – Bourg Binic.

Secteurs urbanisés (9% du territoire communal)

Agglomérations : Il existe deux agglomérations : « centre-ville Binic » et « centre-ville Etables-sur-Mer » (SCoT).

Villages : Le PLUi par référence au SCoT identifie un Village à « La Ville Jacob » (plan thématique).

Secteurs déjà urbanisés : Un SDU identifié à « Grand Mare - Ville Gilbert - Ville Even » (plan thématique, SCoT).

Plans thématiques : 24 plans : 6 thèmes pour chacun des 4 secteurs, localisent les prescriptions du règlement écrit

OAP thématique : Centralité et commerce : Deux secteurs commerciaux d'implantation périphérique connectés.

Coupsures d'urbanisation : L'agglomération d'Etables-sur-Mer est séparée de St-Quay-Portrieux par une coupure d'urbanisation (plage et grève du Moulin). Les deux agglomérations sont séparées par une coupure (Fontaines Gicquel). Au Sud, Binic est séparée de Pordic par une coupure (Quéré Courtel, présence d'un EBC).

Secteurs à urbaniser (classés en AU)

Zones AU (Annexe) : Le PLUi prévoit sur la commune

- 9 zones 2AUh sur 4,2 ha (habitat)
- 2 zones 2AUe sur 1,5 ha (Cuisine centrale et futur CIAS : RP L2 p.44) (équipements stratégiques de l'agglomération).
- 1 zone 2AUy sur 0,3 ha (extension PA des Islandais).

OAP sectorielles : Le PLUi comprend 27 OAP sectorielles situées au sein des zones U et AU.

Scénario SBAA - Nombre total de logements à bâtir sur 2021-2034 : 432 logts (1195 pour le pôle Littoral / et rétro).

Secteurs délimités au sein des espaces agricoles (sous zones A)

Exploitations agricoles : 11 exploitations (SAU moyenne 28 ha), 32% de surface agricole.

3 STECAL liés aux activités économiques industrielle... sont classés en « Ayl » (cf. Atlas des STECAL) :

- La Grève Du Moulin (0,25 ha) : Activité de concession de bateaux.
- Le Petit Quartier (0,16 ha) : Garage et station de lavage automobile.
- Ponto (0,19 ha) : Bâtiments de bureaux.
- Beaufeuillage (5,62 ha) : Secteur correspondant à plusieurs activités économiques existantes.

Secteurs délimités au sein des espaces naturels (N)

La surface de bois et forêts représente 18 % de la surface de la commune

2 STECAL liés aux activités d'hébergement touristique situées en zone naturelle, sont classés en « Ntl ».

- L'Orme (3,87 ha) : Camping le Panoramic.
- Les Fauvettes : Camping municipal (parcelle absente de construction, classée Ntl (hors Atlas).

Servitudes, informations et annexes graphiques

Plan des servitudes (dont zones à risques) : 2 plans : Servitudes des monuments historiques (AC1), passage le long du littoral (EL9), voisinage des cimetières (INT1), prévention des risques naturels (inondations et submersions).

Plan des informations : 2 plans : EPR, prescriptions archéologiques, information sur les sols, voisinage des infrastructures de transport terrestre et marges de recul en bordure de la voirie départementale.

Changements de destination : 13 constructions (8 villages) peuvent changer de destination.

Emplacements réservés : La commune possède 53 ER, dédiés essentiellement à des créations et aménagements d'espaces de voirie (voies routières, voies douces, parkings). Les autres emplacements réservés sont destinés à :

- L'aménagement d'une lagune, et la valorisations de zones humides.
- L'extension d'un cimetière, l'extension du centre technique municipal et la création d'un équipement public,
- L'opération de renouvellement urbain (habitat dont logements sociaux) et poursuite aménagement des Bernains.

DPU (Annexe) : La commune dispose d'un DPU sur les espaces urbanisés.

Enjeux environnementaux : (Trame verte et bleue)

- Inventaire des sites pittoresques : Ensemble formé par la chapelle Notre-Dame de l'Espérance et ses abords.
- ZICO : La commune est concernée par la ZICO BT n°01
- ZNIEFF : Pointe du Vau Burel – Côte Ouest de la Baie de Saint-Brieuc et Baie de Saint-Brieuc Est.(INPN)
- ENS : Espaces naturels sensibles (Conseil départemental) : Port Es Lieu (1,3 ha) et de Vau Chaperon 2,6 ha).
- PADD : Conforter le rôle de la station en lien avec son passé morutier.

Synthèse des avis des personnes publiques

Personnes publiques associées

Etat : Plan de prévention multirisques (inondation, mouvement de terrain, submersion marine) Etude en cours.

Densité des OAP : 18/ha logements prévu - Ne respecte pas la densité de 27 logements/ha prévue par le SCoT.

Secteur Ntl de 0,884 ha ; Ajouter à l'atlas, doit faire l'objet d'un passage devant la CDPENAF.

STECAL - Zone Ayl : Beaufeuillage : 5,62 ha : Superficie très étendue. Plutôt en U inconstructible (loi littoral), mais l'atlas des ZI l'identifie en majorité en aléa faible et en aléa moyen : Avis défavorable (en outre 6 enjeux environnementaux recensés).

Chambre d'agriculture : STECAL - zone Ntl de l'Orme - réduire la surface, permettre extension des bâtiments existants et réduire les possibilités d'extension du site.

UDAP : le Rayon de 500m du 29 rue des Falaises (MH inscrit le 13/10/2023) n'apparaît pas sur le plan des servitudes.

Personnes publiques consultées

Eau et Rivières de Bretagne : STECAL – Zone Ntl l'Orme, secteur Ayl Beaufeuillage - Réduire l'emprise, modifier le zonage ou supprimer.

Synthèse des observations du public

Constructibilité demandée en U

- A 258 - Entre vallée du Gacon et Chemin Vallée - Prévu AI - demande partie en U ou AU et ann. AI (RD-5)
- A 380, 426, 427 -la ville Gautier - NI au projet (RP 9-49) Doublon RP 11-38)
- AB 12 - Le Tertre Lié - rue Harel de la Noë - conteste zonage Av - Demande constructibilité (CO 104) (RD 385)
- AB 200, 201 - Ville Jacob - Demande totalité parcelle en U au lieu de U et N, à défaut en A (RP6-30)
- AB 286 - 37 chemin Corniche - Prévu NI - Demande U ou du moins sur partie hors EBC (CO-85)
- AB 617- 26 rue Port Es Leu - Zonage NI, demande U (CO-83)
- AB 718 - Villa Le Caruhel - Le Port Es Leu - Demande extension zonage U (RD-332)
- AB 858, 860, 862, Port Es Leu, prévu en Nr, demande constructibilité (RD-498)
- AB 1128 - 20A impasse du Caruhel - Demande totalité en U (PR1-17)
- AB 1443 (au-dessus du port) - Prévu en N - Demande constructibilité (RP11-04)
- AB 1501 - Port es Leu - NI au projet, demande U (RD-84 et RD-85 en doublon)
- AC 226 - Au sud du Point du Jour - Demande modif zonage de Nj vers U (RD-425)
- AC 815 - Demande revoir limites U/A en alignement avec parcelles voisines (RD-672)
- AC 914, 528 - 22 rue du Chien Noir - Nr au projet demande constructibilité (RP1-20)
- AC 946 - Demande revoir limites U/A en alignement avec parcelles voisines (RD 645)
- AC 642 - La ville Gilbert - Demande modifications limites U/N - Propose aménagement parcelle (RD-642)-
- AD 7, 8 : Essentiel projeté en Nj. Demande alignement sur le U identique propriétés voisines (RP9-26)
- AD 1381, 322, 342 - Fontaines Gicquel - Prévu en partie en N - Demande U (RD-325)
- AE 401 - 82 rue République - Demande réduction Nj (RP2-34)
- AH 4 - 3 rue Surcouf - Prévu NI (CO-68)
- AK 249, 250 - Prévu Nr et NI - Demande constructibilité partielle (RD 69, RP11-30, RP11-50, RD-237)
- AK 320 - Au-dessus du port - prévu en Nr (RD-253) (RD-527)
- AL 283 - Avenue Victoria - NI au projet (RP11-47)
- AL 587, 590 - Côte de Trompe Souris - Classée N (RD-189)
- AL 1086, 1087, 1090, 1091 - Le Tertre Ruault - prévu zonage NI/U, demande ensemble en U (RD-560)
- AM 37, 543, 545 - Demande revoir limites zone Y pour réalisation travaux liés à habitation (RD 654)
- AO 119 - Rue de l'Orme - Prévue N et U - Demande constructibilité sur partie basse déjà construite (RP1-37)
- AO 499 - Prévu NI - Demande constructibilité (RD-239)
- AO 500 (Le château Croc) - N au projet (RP1-09)
- AK 320 - Au-dessus du port - Prévu en Nr (RD-253)
- C 643 - 920 - La ville Malo - U/N et U/AI au projet - Demande ensemble en U (RP9-48) (RP11-39 doublon)
- C 906 - Friche Jacadi - Prévu AI - Demande constructibilité (zone commerciale (RD-326)
- C 1260 - Les Noés - Prévu A (RP11-49)
- ZI 18 - L'Epine - A au projet (RP9-40)

- ZC 56 - Rue Ville Malo - Demande révision limites A/U sur parcelle (RP11-

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique à l'exception des modifications suivantes :

- AC 226 (RD 245), AK 320 (RD-189), AE 401 (RP 3-34), AK 320 (RD-253 et RD-527), AO 500 (RP 11-09) examinées favorablement, en vue d'une adaptation du zonage.
- AB 617, AB 1443, AB 1501 - (CO-83, RP 11-04, RD84 et RD 85 en doublon), AB 858, 860, 862, Port Es (RD-498) seront examinées post enquête publique.

Village de la Ville Jacob (au sens de la loi littoral)

- Demande réflexion globale avant ouverture de zones constructibles, la densité de population à l'écart des deux bourgs (Binic et Etables-sur-Mer) mériterait réflexion sur besoins en équipements publics (RD 734)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Les plans de déplacement et diverses mesures liées à l'automobile ne sont pas du ressort du PLUi.

Zones U : Plan thématiques

- AL 584 - Côte de trompe souris - si U, revoir règle de hauteur, parcelle 3 m au-dessus niveau route (RP6-33)
- AC 224, 225, 226 en partie - Demande révision règle de hauteur sur plan thématique (passer de 6 à 9 m, soit R+1+comble ou attique) (RD 425) (RD 234 Maire)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- AL 584 - Maintien des dispositions du projet de PLUi (RP6-33)
- AC 224, 225, 226 en partie - Favorable à la modification de la règle de hauteur (RD 425 et RD 234)

Zones U : OAP thématique - Centralités - commerces

- AD 1381 - Projet de pôle médical et paramédical. Revoir l'OAP thématique pour implantation de ces activités. Rétablir la création et extension des restaurants avec maintien d'une surface de plancher minimale (RD-325)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique

Zones U : OAP sectorielles

- OAP "Rue des Rafales" (AK 364) - Opposition à l'OAP. Augmentation circulation à prévoir (RP9-45; RD-205)
- OAP "Rue du 8 Mai" (AM-742, issue AM-182) - Projet personnel - sursis à statuer (RD-12) (non localisée)
- OAP "Rue du Haut du Clos" - Opposition à l'OAP (densification) (RD 723) (Doublon RP9-43)
- OAP "Impasse Duguesclin" - Opposition à l'OAP - Demande lotissement classique (RD 698)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique

Zones AU

- 2AUh rue du Vau Burel (Pas d'OAP)
AC 226, AC 227 : Demande en 1AUh avec extension (RD-65, commune de Binic)
Soutien au projet hameau léger - Demande reclassement en 1AUh (RD-630, RD-610, RD-603, RD 652).
- 2AUe : Pas d'OAP : "Les Lilas"
C 900, C 1173. Demande en 1AUe (projet à court terme) (RD-67, commune de Binic)
- 2AUy : Pas d'OAP : "Le Ponto" :
AB 118 - Opposition à l'extension de la déchetterie ; incompatibilité avec les vergers en AOC (RP11-13)
- AUh : OAP "rue des Lauriers"
Intégrer le sujet du stationnement au projet, moins de densité et concertation avec les habitants (RP1-30)
Relève deux points positifs : urbaniser entre les deux impasses, aire de retournement (RP1-30)
Revoir règles de hauteur des constructions dans le secteur (RP1-32)
- 2AUh : OAP "Allée des Acacias"
AD 691, AE 434, 432 - Difficile à mettre en œuvre. Demande possibilité de construire 3 habitations pour densifier le secteur (CO 108).
- 2AUh : Pas d'OAP : "La Cour"
AL 302 – Prévus en 2AU. Demande U ou possibilité construction garage/annexe (RD-493)

- 2AUh : OAP tampon classée en OAP sectorielle "rue des Rafales"
AK-364 : Prévus en U - Demande le retrait de l'OAP sectorielle/tampon (RD-205)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique à l'exception des modifications suivantes :

- Le secteur de l'OAP "le Vau Burel" pourrait être classé en 1 AUh.

Zonage A

- ZE 144 - Les Fontaines Gicquel - Demande STECAL pour activités entreprise élagage (RD 637)
- Zones Av : Justification insuffisante au regard du rapport de présentation. Incohérent avec le PADD dans la mesure où celui-ci insiste sur la nécessité de conforter l'attractivité résidentielle et économique (des pôles relais) et à respecter les caractéristiques intrinsèques de chaque pôle (CO 104).

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique à l'exception des modifications suivantes :

- Parcelle ZE 144 : Pas d'avis - La demande fera l'objet d'un arbitrage post enquête publique.

STECAL en zone A

- AO 420, 421, 419, 242, 243, 245, 675 (SCI la Vallée) et AO 205, 674 (SCI Pont Gato) - Prévus STECAL AYI et N, demande ensemble STECAL AYI (RD-530).

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Pas d'avis - Arbitrage post enquête publique.

Zonage des campings en A

- AC 762, AC 767 (camping des Palmiers) - AC 762 (camping autorisé et classé) - AC 637 (Aire d'accueil de camping-cars autorisée) : Ensemble prévu en A au projet - Demande zonage approprié (RP9-01)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- L'ensemble des zonage des campings des communes littorales sera harmonisé dans le but de permettre leur maintien et leur développement potentiel, dans le respect de la réglementation (Loi Littoral).

Zonage N

- AB 1431 - 20 impasse du Caruhel - Demande NI et non Nr pour le chemin à l'Est de la propriété.
- AB 1501, 1502 (ex Ab 617) – Parc du Port es Leu – approuve la zone NI, revoir emprise bâtie (RD-397, RD-401)
- AE 701, 703, 400, 392, 402 et 394 (Rue de la République) - demande réduction emprise zone Nj (RD 250)
- AO 418, 422 - La vallée - Zone NI au projet, propriété vendue en 2023, quel document d'urbanisme s'applique ? (RP9-39) (*contentieux avec RD-530*).
- Carrière La Cullerette - zonage NI au projet - Demande en NCa2I (RD 421)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique à l'exception des modifications suivantes :

- La demande concernant la carrière sera examinée pour tenir compte de l'activité ;
- AE 701, 703... l'emprise de la zone Nj pourrait être légèrement revue ;
- AO 418, 422 : pas d'avis, sera examiné après l'enquête publique, ainsi que AB 1431 qui fera l'objet d'un arbitrage.

Patrimoine Bâti (L.151-19 du CU)

- AB 200, 201 - Ville Jacob - La maison pourrait être identifiée au titre du patrimoine bâti (RP11-30)
- AL 451 - 22 bd Legris - Patrimoine bâti identifié à tort (construction de 1985) et manque abri de jardin (RD 626)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique à l'exception des modifications suivantes :

- Notamment en ce qui concerne l'identification du bâti (AL 451).
- La déviation ne relève pas de la compétence de SBAA, mais du Conseil départemental.

Petit patrimoine vernaculaire (L.151-19 du CU)

- AB 98 (proche) - Chemin Joret, la Ville Jacob - Demande identification lavoir (L.151-19 CU) (RD 747)
- AB 200, 201 - Ville Jacob - revoir éléments petit patrimoine (un seul élément : pressoir) (RP6-30)
- ZI 50 - Elevage porcs - La ville Main - Retirer identification d'un petit patrimoine sur fosse à lisier (RD 745)
- Chemin Joret (la ville Jacob), demande identification lavoir au titre d'élément du patrimoine (RD 747)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Les demandes seront examinées et les corrections apportées le cas échéant.

Haies, alignements d'arbres et talus protégés.

- ZC 47 - Haie non linéaire (RD 313)
- ZD 38, 69 - Absence de haie (RD 313)
- ZD 44 - Haie abattue (dangereux) (RD 313)
- C 932 ZD 46 - Haie sans valeur (ormes dangereux) (RD 313)
- AH 37 - Absence de haie (RD 313)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Relève d'une expertise.

Sentiers et cheminements doux à protéger ou à créer

- 18 chemin de la Corniche - Sentier cheminement doux - Demande annulation projet (RD-484)
- 2 rue Octroi aux Grains - Sentier cheminement doux - Demande suppression (RP11-44) (RD 687 doublon)
- AH-6, AH-219 (Beaumont) - Modifier le tracé du sentier de randonnée (revoir ER 1-48) (RD66 - Maire)
- Rue du port Es Leu - Demande suppression cheminement doux (RD-484)
- ZB 117 - Demande suppression voie douce - traverse zone agricole (RD 313)
- ZH 85 - Elevage bovins - chemin prévu à supprimer (utile pour l'élevage) itinéraire alternatif existe (RD 745).

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Maintien des dispositions prévues au règlement graphique quelques ajustements possibles selon examen.

Espaces boisés classés

- AB 114, 115, 116, 117 et 779 (Cidrierie AOC - Le Ponto) - Demande classement EBC(RP11-13)(RD-223 Maire)
- AB 1431 - 20 impasse du Caruhel - Demande révision emprise trame EBC (RP1-16)
- AL 823, 825, 826, 828, 830 - Le Tertre Rouault - Demande retrait EBC (RD 578)
- AL 941 - Côte trompe souris - Classement EBC - Nuisances - Créer bande constructible (RP6-33)
- AB 858, 860, 862, Port Es Leu, prévu en Nr, demande réduction emprise EBC (RD-498)
- AL 626 et 627 - Rue des Islandais - Demande suppression EBC (PR9-11)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique à l'exception des modifications suivantes :

- OK pour classement en EBC pour le secteur de la Cidrierie
- AB 858, 860, 862, Port Es Leu, prévu en Nr, demande réduction emprise EBC (RD-498) à arbitrer post enquête publique.

Bandes de protection inconstructibles aux abords des EBC

- AL 584 - Côte de Trompe Souris - Classée U - Impact recul inconstructible 10 m à partir des EBC (RP6-33)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Maintien des dispositions prévues au règlement graphique

Boisements protégés

- AL 113 - rue de la ruelle - Demande maintien uniquement au centre espace paysager à protéger (RD 297)
- AM 844 - 3 avenue Foch - Revoir emprise "boisement protégé" et "espace paysager à protéger" (CO 103)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Maintien des dispositions prévues au règlement graphique

Espaces paysagers à protéger

- AB 1431 - 20 impasse du Caruhel - Propose classement NI espace paysager à protéger au lieu d'EBC (RP1-16)
- AI 41, 42 - Rue de l'Etouble - Revoir emprise espace paysager à protéger (RD 415)
- A 113 - 4 rue Ruelle - Demande réduction emprise espace paysager protégé (L 151-23 du CU) (RP2-29)
- AK 385 - Demande redéfinir emprise protection paysagère (RD-339)
- AL 1095 - Demande classement en espace paysager protégé (RD-600 , RD-743, RD-746)
- AL 41, 42 - 13, rue de l'Etouble - Demande adaptation emprise espace paysager à protéger (RD-415)
- AL 1050, 1051 (zone U, Ville Cadio) - demandent classement en "Espaces paysager à protéger" (RD-191)
- AK 385 - 20, rue Clos Collet - Demande limiter emprise "protection paysagère" aux abords du manoir (CO 87)

- B 1431 - Interrogations zonage et protections paysagères appliqués dans secteur

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique à l'exception des modifications suivantes :

- AK 385 (20 rue du clos Collet - La protection paysagère sera supprimée sur la partie sud de la parcelle (alignement sur la AK 748) (RD-339, CO-87).
- B 1431 - Interrogations zonage et protections paysagères appliqués dans secteur du Caruhel (RD 501) Ces demandes feront l'objet d'un arbitrage après l'enquête publique.

Emplacements réservés

- ER 1-48 - Rectifier le tracé et repérer "sentiers et cheminements doux à protéger ou à créer" (Maire RD 66)
- ER 1-3 - Aménagement de la lagune et zone humide amont : À revoir, il n'y a plus de lagune. (RD 626)
- Déviation Binic : Maintenir les emplacements réservés 1-14,15-13,15-16 et 15-18. A charge communale, ils ne correspondent pas à une éventuelle déviation. Une réponse claire du département serait bienvenue (RD 626)
- Aucun ER pour améliorer le stationnement, ni pour créer des places pour les services médicaux RD-325.
- Aucun parking-relais en entrée de Ville ni emplacement réservé (RD 325)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique à l'exception des modifications suivantes :

- ER 1-48 - Rectifier le tracé et repérer "sentiers et cheminements doux à protéger ou à créer" (Maire RD 66) Fera l'objet d'un arbitrage ;
- ER 1-3 - Aménagement de la lagune et zone humide amont : À revoir, il n'y a plus de lagune. (RD 626) -Sera examiné après l'enquête publique.

Reculs par rapport à voie départementale

- La rédaction du règlement du PLUi est trop générale et imprécise : elle ne saurait s'interpréter comme imposant une marge de recul de 75 tout le long de la RD 786, mais seulement en dehors des espaces urbanisés (RD-325)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Maintien des dispositions prévues au règlement graphique

Servitudes en bordure de voiries

- P 1272 (Lot. Carré St Roch) - demande suppression bande recul de 25 m (RD 251) RD 252 complément

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Erreur matérielle.

Autres identifications graphiques et pastillages

- AL 757 - 15 rue des Tertres - Approuve présence d'un îlot de fraîcheur (RP11-24)
- AL 629 - 13 rue des Tertres - Approuve présence d'un îlot de fraîcheur (RP11-25)
- AL 628-AL 758 - rue des Tertres - Approuve présence d'un îlot de fraîcheur (RP11-26)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Maintien des dispositions prévues au règlement graphique

Autres observations

- AO 122, 123 - L'Orme - Prêt à céder ces parcelles à la commune ou au département (RP1-37)
- Quartier de la ville Cadio - Demande que le nom du village soit mentionné sur document graphique (RD-746)
- Soutien au projet d'habitat léger qui permet de développer de l'habitation écologique, abordable et solidaire, ce dont le territoire a fortement besoin (RD 632, RD 633)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- La maîtrise d'ouvrage après examen des demandes inscrira le nom du village sur le document graphique. Il n'y a pas de réponse apportée sur le sujet de la cession des terrains et le soutien au projet d'habitat léger n'appelle pas de réponse à ce stade.

Analyse de la commission d'enquête

Constructibilité demandée en U

- A 258 - Les projets devront respecter le règlement de la zone AI (RP1-30), AB 12 – Le Tertre Liré – (CO-104 - RD-385), AB 200, 201 – Ville Jacob (RP1-30), AB 286, 288, 1060 1061, 1062 et 1063 – 37 rue de la Corniche (CO 85)
- A 380, 426, 427 : La Ville Gautier (RP 9-49) Doublon RP 11-38), AB 12 - Le Tertre Lié - rue Harel de la Noë - (CO 104) (RD 385), AB 200, 201 - Ville Jacob (RP1-30), AB 286 - 37 chemin Corniche (CO-85), AB 718 - Villa Le Caruhel - Le Port Es Leu (RD-332), AB 1128 - 20A impasse du Caruhel (PR1-17), AC 815 - (RD-672), AC 914, 528 - 22 rue du Chien Noir (RP1-20), AC 946 - (RD 645), AC 942 - La ville Gilbert (RD-642), AD 7, 8 - (RP9-26), AD 1381, 322, 342 - Fontaines Gicquel (RD-325), AH 4 - 3 rue Surcouf (CO-68), AK 249, 250 (RD 69, RP11-30, RP11-50, RD-237), AL 283 - Avenue Victoria - NI au projet - Demande U (RP11-47), AL 587, 590 - Côte de Trompe Souris (RD-189), AL 1086, 1087, 1090, 1091 - Le Tertre Ruault (RD-560), AM 37, 543, 545 - (RD 654), AO 119 - Rue de l'Orme (RP1-37), AO 499 - (RD-239), AO 500 (Le château Croc) C 643 - 920 - La ville Malo (RP9-48) (RP11-39 doublon), C 906 - Friche Jacadi (RD-326), C 1260 - Les Noés (RP11-49), ZI 18 - (RP9-40)

Toutes ces demandes de classement en zone constructible et demandes de modification de périmètres, concernent des parcelles bâties ou non, situées soit au milieu des espaces agricoles ou naturels, soit en limite des espaces urbanisés. Le maître d'ouvrage fait savoir qu'il n'envisage pas de modifier les dispositions du règlement graphique et de ses annexes. Nous gardons en mémoire les demandes formulées par le public.

Le MO précise dans son mémoire en réponse les modifications qu'il envisage d'apporter au règlement graphique compte tenu de la localisation de certaines parcelles ou de la nécessité de revoir leur détournement :

- AC 226 (RD 245), AK 320 (RD-189, RD-253, RD-527), AE 401 (RP 3-34), AO 500 (RP 11-09).
La AC 226 (rue du Vau Burel) située en continuité de l'agglomération vers la mer (350 m du trait de côte), est prévue Nj, 2AUh et A. Il est demandé que la petite partie prévue en Nj soit classée en U.
La parcelle AK 320 (rue des Falaise à Binic) est non bâtie en espace urbanisé (second rang derrière front bâti) , à 40 m du rivage (port).
La AE 401 (82 rue de la République), prévue Nj (251 m²) demande réduction de la Nj non bâtie (fond de jardin ?).
La AO 500 (Le Petit Quartier) prévue en NI entre limite d'agglomération et EBC.
AB 617, AB 1443, AB 1501 (Port Es Leu) (CO-83, RP 11-04, RD 84 et RD 85) : Ces parcelles situées au Port-Es-Leu, à proximité immédiate de la mer (port) sont prévues en NI, les AB 617 et AB 1443 sont bâties, la AB 1501 non bâtie. Les 617 et 1501 sont en EBC. Elles sont à moins de 100 m des installations portuaires
AB 858, 860, 862 : Port Es Leu (RD-498) : Ces trois parcelles sont contiguës, prévues en espace remarquable (Nr), non bâties et dans la bande littorale des 100 mètres.

Village de la Ville Jacob (Village au sens de la loi littoral)

- Demande réflexion globale avant ouverture de zones constructibles, la densité de population à l'écart des deux bourgs (Binic et Etables-sur-Mer) mériterait réflexion sur besoins en équipements publics (RD-734)

Zones U : Plan thématiques

- AL 584 (Côte de trompe souris) : Si en U, revoir règle de hauteur, parcelle 3 m au-dessus niveau route (RP6-33)
- AC 224, 225, 226 (en partie) - Demande révision règle de hauteur sur plan thématique (passer de 6 à 9 m (soit R+1+comble ou attique) (RD 425, RD 234 Commune)

Zones U : OAP thématique - Centralités - commerces

- AD 1381 - Projet de pôle médical et paramédical. Revoir l'OAP thématique pour implantation de ces activités. Rétablir la création et extension des restaurants avec maintien d'une surface de plancher minimale (RD-325)

Zones U : OAP sectorielles

- OAP "Rue des Rafales" (AK 364) - Opposition à l'OAP. Augmentation circulation à prévoir (RP9-45; RD-205)
- OAP "Rue du 8 Mai" (AM-742, issue AM-182) - Projet personnel - sursis à statuer (RD-12)
- OAP "Rue du Haut du Clos" - Opposition à l'OAP, densification (RD 723, RP9-43)
- OAP "Impasse Duquesclin" - Opposition à l'OAP - Demande lotissement classique (RD 698)

Zones AU : OAP sectorielles

- 2AUh Le Vau Burel (Pas d'OAP) : AC 226, AC 227 : Demande en 1AUh avec extension (RD-65, commune de Binic). Soutien au projet hameau léger qui permet de développer de l'habitation écologique, abordable et solidaire, ce dont le territoire a fortement besoin - Demande en 1AUh (RD-630, RD-610, RD-603, RD 652, RD-632, RD-633).
- 2AUe : Pas d'OAP : "Les Lilas" : C-900, C-1173 : Demande en 1AUe (projet à court terme) (RD-67, Commune)
- 2AUy : Pas d'OAP : "Le Ponto" : AB-118 - Opposition à l'extension de la déchetterie ; incompatibilité avec les vergers en AOC (RP11-13)
- AUh : OAP "rue des Lauriers" : Intégrer le stationnement au projet, moins de densité et concertation avec les habitants (RP1-30). Relève deux points positifs : urbaniser entre les deux impasses, aire de retournement (RP1-30). Revoir règles de hauteur des constructions dans le secteur (RP1-32)
- 2AUh : OAP "Allée des Acacias" : AD 691, AE 434, 432 - Difficile à mettre en œuvre. Demande possibilité de construire 3 habitations pour densifier le secteur (CO 108).
- 2AUh : Pas d'OAP : "La Cour" : AL 302 – Prévus en 2AU. Demande U ou possibilité construction garage/annexe (RD-493)
- 2AUh : OAP tampon classée en OAP sectorielle "rue des Rafales" : AK-364 : Prévus en U - Demande le retrait de l'OAP sectorielle/tampon (RD-205)

**Zonage A**

- ZE 144 - Les Fontaines Gicquel - Demande STECAL pour activités entreprise élagage (RD 637)
- Zones Av : Justification insuffisante au regard du rapport de présentation. Incohérent avec le PADD dans la mesure où celui-ci insiste sur la nécessité de conforter l'attractivité résidentielle et économique (des pôles relais) et à respecter les caractéristiques intrinsèques de chaque pôle (CO 104).

STECAL en zone A

- AO 420, 421, 419, 242, 243, 245, 675 (SCI la Vallée) et AO 205, 674 (SCI Pont Gato) - Prévus STECAL AYI et N, demande ensemble STECAL AYI (RD-530).

Zonage des campings en A

- AC 762, AC 767 (camping des Palmiers) - AC 762 (camping autorisé et classé) - AC 637 (Aire d'accueil de camping-cars autorisée) : Ensemble prévu en A au projet - Demande zonage approprié (RP9-01)

Zonage N

- AB 1431 - 20 impasse du Caruhel - Demande NI et non Nr pour le chemin à l'Est de la propriété.
- AB 1501, 1502 (ex Ab 617) – Parc du Port es Leu – approuve la zone NI, revoir emprise bâtie (RD-397, RD-401)
- AE 701, 703, 400, 392, 402 et 394 (Rue de la République) - demande réduction emprise zone Nj (RD 250)
- AO 418, 422 (La Vallée) - Zone NI au projet, propriété vendue en 2023, quel document d'urbanisme s'applique ? (RP9-39) (contentieux avec RD-530).
- Carrière La Cullerette - zonage NI au projet - Demande en NCa2I (RD 421)

Patrimoine Bâti (L.151-19 du CU)

- AB 200, 201 - Ville Jacob - La maison pourrait être identifiée au titre du patrimoine bâti (RP6-30)
- AL 451 (22 bd Legris) - Patrimoine bâti identifié à tort (construction de 1985) et manque abri de jardin (RD 626)

Petit patrimoine vernaculaire (L.151-19 du CU)

- AB 98 (proche) - Chemin Joret, la Ville Jacob - Demande identification lavoir (L.151-19 CU) (RD 747)
- AB 200, 201 (Ville Jacob) - revoir éléments petit patrimoine (un seul élément : pressoir) (RP11-30)
- ZI 50 (Elevage porcs à La Ville Main) - Retirer identification d'un petit patrimoine sur fosse à lisier (RD 745)
- Chemin Joret (la Ville Jacob), demande identification lavoir au titre d'élément du patrimoine (RD 747)

Haies, alignements d'arbres et talus protégés.

- ZC 47 - Haie non linéaire (RD 313)
- ZD 38, 69 - Absence de haie (RD 313)
- ZD 44 - Haie abattue (dangereux) (RD 313)
- C 932, ZD 46 - Haie sans valeur (ormes dangereux) (RD 313)

- AH 37 - Absence de haie (RD 313)

Sentiers et cheminements doux à protéger ou à créer

- 18 chemin de la Corniche - Sentier cheminement doux - Demande annulation projet (RD-484)
- 2 rue Octroi aux Grains - Sentier cheminement doux - Demande suppression (RP11-44) (RD 687 doublon)
- AH-6, AH-219 (Beaumont) - Modifier le tracé du sentier de randonnée (revoir ER 1-48) (RD66 - Maire)
- Rue du port Es Leu - Demande suppression cheminement doux (RD-484)
- ZB 117 - Demande suppression voie douce - traverse zone agricole (RD 313)
- ZH 85 - Elevage bovins - chemin prévu à supprimer (utile pour l'élevage) itinéraire alternatif existe (RD 745).

Espaces boisés classés

- AB 114, 115, 116, 117 et 779 (Cidrerie AOC - Le Ponto) - Demande classement EBC (RP11-13)(RD-223 Maire)
- AB 1431 - 20 impasse du Caruhel - Demande révision emprise trame EBC (RP1-16)
- AL 823, 825, 826, 828, 830 - Le Tertre Rouault - Demande retrait EBC (RD 578)
- AL 941 - Côte trompe souris - Classement EBC - Nuisances - Créer bande constructible (RP6-33)
- AB 858, 860, 862, Port Es Leu, prévu en Nr, demande réduction emprise EBC (RD-498)
- AL 626 et 627 - Rue des Islandais - Demande suppression EBC (PR9-11)

Bandes de protection inconstructibles aux abords des EBC

- AL 584 - Côte de Trompe Souris - Classée U - Impact recul inconstructible 10 m à partir des EBC (RP6-33)

Boisements protégés

- AL 113 - rue de la ruelle - Demande maintien uniquement au centre espace paysager à protéger (RD 297)
- AM 844 - 3 avenue Foch - Revoir emprise "boisement protégé" et "espace paysager à protéger" (CO 103)

Espaces paysagers à protéger

- AB 1431 - 20 impasse du Caruhel - Propose classement NI espace paysager à protéger au lieu d'EBC (RP1-16)
- Al 41, 42 - Rue de l'Etouble - Revoir emprise espace paysager à protéger (RD 415)
- A 113 - 4 rue Ruelle - Demande réduction emprise espace paysager protégé (L 151-23 du CU) (RP2-29)
- AK 385 - Le maître d'ouvrage réponds favorablement en supprimant la protection paysagère mais ne donne pas son avis sur la possibilité de détacher deux lots constructibles selon plans joints au courrier (CO-87, RD-339).
- AL 1095 - Demande classement en espace paysager protégé (RD-600 , RD-743, RD-746)
- AL 41, 42 - 13, rue de l'Etouble - Demande adaptation emprise espace paysager à protéger (RD-415)
- AL 1050, 1051 (zone U, Ville Cadio) - demandent classement en "Espaces paysager à protéger" (RD-191)
- AK 385 - 20, rue Clos Collet - Demande limiter emprise "protection paysagère" aux abords du manoir et possibilité de détacher deux lots constructibles selon plans joints au courrier (CO-87, RD-339)
- B 1431 - Interrogations zonage et protections paysagères appliqués dans secteur du Caruhel (RD 501)

Emplacements réservés

- ER 1-48 - Rectifier le tracé et repérer "sentiers et cheminements doux à protéger ou à créer" (Maire RD 66)
- ER 1-3 - Aménagement de la lagune et zone humide amont : À revoir, il n'y a plus de lagune. (RD 626)
- Déviation Binic : Maintenir les emplacements réservés 1-14,15-13,15-16 et 15-18. A charge communale, ils ne correspondent pas à une éventuelle déviation. Une réponse claire du département serait bienvenue (RD 626)
- Aucun ER pour améliorer le stationnement, ni pour créer des places pour les services médicaux RD-325.
- Aucun parking-relais en entrée de Ville ni emplacement réservé (RD 325)

Reculs par rapport à voie départementale

- La rédaction du règlement du PLUi est trop générale et imprécise : elle ne saurait s'interpréter comme imposant une marge de recul de 75 m tout le long de la RD 786, seulement en dehors des espaces urbanisés (RD-325)

Servitudes en bordure de voiries

- P 1272 (Lot. Carré St Roch) - demande suppression bande recul de 25 m (RD 251) RD 252 complément

Autres identifications graphiques et pastillages

- AL 629, 628, 757, 758 (rue des Tertres) : Approuve présence d'un îlot de fraîcheur (RP11-24, 25, 26).

Autres observations

- AO 122, 123 - L'Orme - Prêt à céder ces parcelles à la commune ou au département (RP1-37)
- Quartier de la Ville Cadio - Demande que le nom du village soit mentionné sur document graphique (RD-746)

3 – Règlement :

- 3.1 - **Règlement graphique** (identifications et périmètres des plans de zonage et plans
3.1.3 - Pôles relais et Intermédiaires du cœur d'Agglomération

Hillion (n°02)	4 274 habitants (2021)	24,76 km ²	175,6 hab / km ²
----------------	------------------------	-----------------------	-----------------------------

Spécificité de la commune : Commune Loi Littoral - Pôle intermédiaire du cœur d'agglomération.

Démographie : Solde migratoire positif et solde naturel négatif (ou nul).

PADD Hillion est qualifiée de pôle intermédiaire, porte d'entrée de la baie (pôle périurbain au SCoT).

Plans « Zonage et prescriptions » - 5 secteurs - Bourg-Lermot-Bon Abri - La Grandville - Les Quilles-Fortville - Licellion - Saint-René, ZAC de Pommeret.

Secteurs urbanisés (20% du territoire communal)

Agglomérations : La commune comprend deux agglomérations « Hillion-Centre-ville » et « Hillion-Saint-René ».

Villages : Le PLUi (référence SCoT) identifie deux villages « La Grandville » et « Fortville » (Plan thématique).

Secteurs déjà urbanisés (SDU) : Deux SDU « Lermot » et « Les Quilles ».

Plans thématiques (30 plans A3) : 6 thèmes pour les 5 secteurs, localisent les prescriptions du règlement écrit.

OAP thématique : Centralité et commerce : SIP déconnecté en continuité avec Yffiniac (rue de Brest à St-René).

Coupsures d'urbanisation : Il existe une coupure d'urbanisation au droit de la vallée du Gouessant.

Secteurs à urbaniser (classés en AU)

Zones AU (Annexe) : Le PLUi prévoit sur la commune :

- 4 zones 2AUh sur 6,0 ha : Habitat.
- 1 zone 1AUyps de 1,3 ha : Extension de zone d'activité économique (Beausoleil).
- 1 zone 1AUym de 1,2 ha : Extension de la ZA conchylicole : plate-forme de ressuyage (Bon Abri).
- 1 zone 2AUe de 2,1 ha : Aménagement des abords du collège (équipement stratégique de l'agglomération).
- 1 zone 2AUT de 6,3 ha RP L2) : Aménagement d'un nouveau camping.

OAP sectorielles : 10 OAP dont 6 destinées à de l'habitat et mixité : total 177 logts dont 43 logements sociaux.

Scénario SBAA - Nombre total de logements à bâtir sur 2021-2034 : 325 logts (2289 pour le pôle périurbain).

Secteurs délimités au sein des espaces agricoles (sous zones A)

Exploitations agricoles : 35 exploitations (SAU moyenne : 52 hectares), 64% de surface agricole

1 STECAL lié aux activités économiques...est classé en « Ayl » : Extension limitée des constructions.

- Le Pont Saint-Thomas (2,55 ha) : Site artisanal multiactivités.

Secteurs délimités au sein des espaces naturels (sous-zones N)

La surface de bois et forêts représente 10 % de la surface de la commune

1 STECAL lié aux activités d'hébergement touristique est classé en « Ntl ». Extension limitée du bâti

- Le Bellevue Mer (0,8 ha) : Camping.

2 STECAL liés à la présence d'équipements sont classés en « Nel »

- La Lande David (7,14 ha) : Extension de terrains de sport existants.
- Le Clos de l'Epine (2,81 ha) : Extension, adaptation : Maison d'Accueil Spécialisée des Sorbiers.

1 STECAL lié à des espaces de loisirs est classé en « Nlol ».

- Le Champ Durand (8,13 ha) : Projet de développement d'une piste pour VTT.

Servitudes, informations et annexes

Plan des servitudes (dont zones à risques) (3 plans) : Servitudes des MH (AC1), périmètres des réserves naturelles (AC3), passage le long du littoral (EL9), cimetières (INT1), risques naturels (inondations, submersions marines (PM1)).

Ouvrages du réseau RTPE traversant le territoire communal : ligne aérienne 63 KV N0 1 Croix Gibat (La) Lamballe-Pont Rolland poste 63 KV N0 1 Pont-Rolland

Plan des informations (3 plans) : EPR, prescriptions archéologiques, information sur les sols, voisinage d'infrastructures de transport terrestre et les marges de recul en bordure de la voirie départementale.

Fiches de changements de destination : 60 constructions (26 localisations) peuvent changer de destination.

Liste des emplacements réservés : 23 emplacements dédiés à des espaces publics et à :

- L'extension du bois communal, La création d'espaces naturels et loisirs, l'aménagement d'un équipement public, l'extension du terrain de sports, La construction de logements, services, équipement public

DPU (Annexe): La commune dispose d'un DPU simple sur les espaces urbanisés.

Enjeux environnementaux :

Natura 2000 : ZSC et ZPS « Baie de Saint-Brieuc Est » (FR5300066 et FR5300055)

ZICO : La commune est concernée par la ZICO BT n°01

ZNIEFF : Herbus de l'Anse d'Yffiniac – Côte Rocheuse de la presqu'île d'Hillion – Dunes de Bon Abri.

ENS : Propriétés du CD 22 : Pointe de Lermot, Bon Abri, Maison de la Baie.

PADD : Valorisation de la baie (Maison de la Baie - Réserve naturelle - Mytiliculture - Biodiversité – GR...).

Obstacles à l'écoulement des eaux : Barrage des Ponts Neufs et Moulin Roland.

Risque de rupture de barrage : Barrage Pont-Rolland classé B

Conservatoire du Littoral : Celui-ci est propriétaire du site de la Côte de Penthièvre (4 ha sur la commune)

Synthèse des avis des personnes publiques**Préfecture :**

STECAL : Zone Ayl : Pont St Thomas - Superficie (2,55 ha) incohérente, partie Ouest soumise au PPRLI – revoir surface

Zone Ntl : Lermot - diminuer l'emprise. Avis défavorable.

Zones Nel : La Lande David et Le Clos de l'Epine - Diminuer la surface - avis défavorable

Zone Lol : Le Champ Durand - Diminuer l'emprise du secteur.

Zone AU : Zone 1AUyys : Beausoleil (présence d'une ZH, vigilance lors du projet d'aménagement).

Zone 1 AUym : Bon Abri - Défavorable (délimiter un STECAL) autorisant la plate-forme de ressuyage (algues vertes)

Zone 2 AUt - Camping (6,3 ha), peu rattaché à l'agglomération d'Hillion, l'insérer au mieux en continuité de l'agglom.

SDU : Les Quilles – Zone U trop lâche (permet un deuxième rang de constructions), revoir le périmètre.

Lermot - Majeure partie en EPR. Proposition qui ne répond pas aux critères d'un SDU - avis défavorable.

CDPENAF :

2AUt : Création d'un camping de 6,3 ha non motivée. Se situe à proximité d'espaces littoraux fragiles.

Chambre d'agriculture :

STECAL : Lermot (Ntl), La Lande David (Nel) et Lol (Le Champ Durand) : Réduire la surface, permettre extension des bâtiments existants et réduire les possibilités d'extension des sites.

Zones 2 AU du Bourg : Le camping et la zone urbaine viennent encercler un site agricole toujours en activité.

Syndicat mixte de la Baie de Saint-Brieuc :

Rond-Point de St-René, ne pas identifier de SIP (identifié « espace de flux » au SCoT) : Mutation non-commerciale de ces espaces, interdit l'implantation de commerces et la création de nouveaux SIP.

Eau et Rivières de Bretagne :

STECAL - Réduire ou retirer les zones Ntl (Lermot), Nel (Lande David et Clos de l'Epine) ; Lol (Champ Durand).

Synthèse des observations du public**Constructibilité en U**

- YC 10 - La Longueraie - Zonage A - Demande U (RD-522)
- ZA 349 - La Cour d'en Haut - Demande maintien de 90 m2 en U pour extension habitation (RD-352)
- ZA 359, 360 - Lermot - Revoir limites zone U pour intégrer deux nouvelles maisons (RP2-26)
- ZA 223 - Lermot - Prévu A Demande constructibilité (RP2-22)
- ZB 284, 285 - Carberon - Revoir enveloppe zone U pour intégrer constructions nouvelles (RP2-26)
- ZB 358 à ZB 370 - Zone mytilicole de Bon abri : demande maintien en U (RP2-26)
- ZD 128 - 10 rue du Pont Rolland - Demande constructibilité parcelle prévue A (RD 697)
- ZH 67 La Granville - Prévu Uy - Demande U sur une partie (RP2-15)
- ZH 116, 119 GFA du Clos de la retenue - Prévu A, demande constructibilité (RP2-9)
- ZI 30 - Route de Saint-René - Prévu A - Demande U (RD 367)
- ZM 67, 68, 69, 71, 72 -, SDU Les Quilles - Restreindre le zonage U en partie Nord dans limite 20 m (RP2-26)
- ZN 61 - Forville - Prévu A - Demande partie haute du terrain en U (RP2-28)
- ZN 80, 81, 113, E 1574, 1572 (Les Quilles) : Prévues en A - Demande en U (RD-71 et 72 doublon)
- ZP 145 - Les Ponts Neufs - Prévu A - Demande U pour moitié (RD 364)
- ZT-187 - Bécherie - Prévu en A - Demandé en U (RP2-5)
- ZV 225 - Licellion - Prévu A - Demande constructibilité (RP2-22)
- Au sud de Lermot, des parcelles restent constructibles et des hameaux sont déclassés, pourquoi (RD-623)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique à l'exception des modifications suivantes :

- ZA 349 - La Cour d'en Haut (RD-352) : Avis favorable pour un redécoupage conformément à la demande de la commune.

Zonage U réservé aux activités mytilicoles

- ZB 60 (Bon Abri) - Permettre l'installation d'un restaurant de dégustation (RD183)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique

Zonage U : plans thématiques

- ZW 145 (2 rue de Bel Air) - U artisanal - demande U habitation (RP2-18)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique

Zones U : OAP sectorielles

OAP sectorielle « rue de la Fontaine »

- ZC 113 - Opposition en raison configuration lieux (topographie) (CO-71, RD-378)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Avis favorable en raison de la pente du terrain.

Zonage AU

1AUym : OAP Bon Abri : extension de la zone d'activité mytilicole (1,13 ha)

- ZB 72 - Demande maintien en 1AUym (Commune RP2-26)
- ZB 359, 363 - Envisage activité de décorticage des coquilles (RP2-10)

1AUyps : OAP "Beausoleil" (1,31 ha) Zone d'activité

- ZV 253, 254, 257, 258, 260, 261, 292 - Demande en 2AUyps au lieu de 1AUyps (Commune RP2-26)

2AUh : OAP "Route du Bon Abri" (6,56 ha)

- ZC 11, 67 - Demande transfert vers ZB 77 (RP2-24)

2AUh : OAP "Rue des Vergers" (1,52 ha)

- ZW 283 (ou ZW 48 ?) - OAP rue des Vergers - prévu 2 AUh, demande 1 AUh (RP2-20, RD 533)

2AUe : Pas d'OAP : Fortville : Parcelle ZT 3 (Centre technique municipal)

- ZO 178, 87, 45. Déplacement zone 2AUe (suite avis défavorable des PPA) (Commune : RP2-26)

2AUt : OAP "Projet de Camping" (6,6 ha)

- ZT 02, ZC 13 - Contre ce projet (trop proche fosse à lisier, fumière) (à déplacer en 2AUh) (RD-329)
- Opposition au projet, interrogations sur l'opportunité du projet, opposé au projet Nature d'O, absence de précisions sur la nature et les conséquences du projet (RP2-9, RP2-25, RD-604, RD- 612, RP3-26, RD-436). Déplacer sur les ZB 76, ZB 77 et ZB 72 en partie haute (RD-340).
- Demande en accord avec les remarques des PPA, le maintien du projet sur le site prévu en 2AUt avec réduction de l'emprise à 4,5 ha (Commune RP2-26).

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique à l'exception des modifications suivantes :

- ZW 283 (ou ZW 48 ?) - OAP rue des Vergers - prévu 2 AUh, demande 1 AUh (RP2-20, RD 533), selon capacité des réseaux à vérifier.
- Déplacer sur les ZB 76, ZB 77 et ZB 72 en partie haute (RD-340) pour tenir compte des activités de l'exploitation agricole.

Zonage A

- ZA 438, 440, 441, 442, 443, 444, 447, 93, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455 - Kersaint - Prévues en Nr au projet, demande en AI (RD-607, RD-348)
- ZB 101, 102, 103, 104 - Suggère d'appliquer un zonage Av à ces parcelles (RD-329)
- ZC 10 - La Horvée - Demande maintien bâtiments de l'exploitation en A (RP2-26)
- ZN 24 - Route de la Noë Briand - Demande possibilité de logement de fonction pour repreneur (RP2-13)
- ZP 88, 89, 105 - Carquitté - Intégrer l'exploitation agricole à la zone A (RP2-26)
- ZT 98 La Roche Bia - zonage N - Demande zonage A (RD- 272)
- ZX 62, 66 Saint-René - Demande maintien en zone agricole et qualification de zone humide (RP2-12)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

<p>Maintien des dispositions prévues au règlement graphique à l'exception des modifications suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • ZB 101, 102, 103, 104 - Suggère d'appliquer un zonage Av à ces parcelles ; • ZT 98 La Roche Bia - zonage N - Demande zonage A (RD- 272) et ZX 62, 66 Saint-René - Demande maintien en zone agricole et qualification de zone humide (RP2-12) qui sont acceptées ; • ZC 10 - La Horvée - Demande maintien bâtiments de l'exploitation en A (RP2-26) et ZP 88, 89, 105 - Carquitté - Intégrer l'exploitation agricole à la zone A (RP2-26) pour lesquelles un arbitrage est nécessaire après l'enquête publique ; • S'agissant de la parcelle ZN 24 - Route de la Noë Briend - Demande possibilité de logement de fonction pour repreneur (RP2-13), application du règlement de la zone AI ; l'avis de la CDPENAF devra être sollicité et suivi.
<p>STECAL au sein du zonage A</p> <ul style="list-style-type: none"> • YC 77, YC 180 - Pont Saint-Thomas - Demande maintien STECAL Ayl - secteur déjà construit (Commune RP2-26). Demande en U (RP2-03, RD-142).
<p>Réponse de la maîtrise d'ouvrage</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arbitrage après l'enquête publique.
<p>Zonage N</p> <ul style="list-style-type: none"> • ZA 240 - 38 rue de Trégot - Nr au projet, demandent NI (RD-463) • ZA 438 - Lieu-dit Kersaint - Demande revoir zonage Nr au profit zonage AI (RD-607) • ZA 438, 452, 450 - Lieu-dit Kersaint - Zonage Nr - Demande exclusion du zonage prévu (RD-512) • ZA 443, 444, 447, 448, 451, 456 - Kersaint - Zonage Nr - Demande exclusion zonage prévu (RP-508) • ZB 251 à 258 - Camping de Bon Abri - Zonage NI, demande Ntl - harmonisation niveau communal (RP2-05)
<p>Réponse de la maîtrise d'ouvrage</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maintien des dispositions prévues au règlement graphique en l'attente d'une expertise et une harmonisation des campings au niveau de l'ensemble des communes littorales relevant du PLUi.
<p>STECAL au sein du zonage N</p> <ul style="list-style-type: none"> • ZV 66 - STECAL Stade de VTT du Cré - Zonage NIol - Réduction emprise STECAL (Commune RP2-26) • ZA 162, 163 - Lermot - Demande maintien surface du STECAL (Commune RP2-26)
<p>Réponse de la maîtrise d'ouvrage</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fera l'objet d'un arbitrage.
<p>Patrimoine Bâti (L.151-19 du CU)</p> <ul style="list-style-type: none"> • ZT 95 - Ville Johan - Demande maintien inscription bâtiments existants sur document graphique (RP2-23)
<p>Réponse de la maîtrise d'ouvrage</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maintien des dispositions prévues au règlement graphique, , la représentation graphique des bâtiments relève du cadastre.
<p>Bâtiments susceptibles de changer de destination (L.151-11 alinéa 2 du CU)</p> <ul style="list-style-type: none"> • ZM 22 (Créomes) - Zone A - Demande changement destination des dépendances (RP2-2) • ZN 90, ZN 118 - La Ville Clavet - Demande changement de destination de 4 bâtiments (RP2-6) • ZT 98 (La Roche Bia) - Demande identification patrimoine bâti en vue changement de destination (RD-273)
<p>Réponse de la maîtrise d'ouvrage</p> <ul style="list-style-type: none"> • Il sera vérifié que les bâtiments répondent bien aux critères définis (bâtiments en pierre...).
<p>Marges de recul par rapport à voie</p> <ul style="list-style-type: none"> • ZX 229 (Le Chatel) - en appliquant les 100m de l'axe de la RD, une construction est-elle possible (RD-369)
<p>Réponse de la maîtrise d'ouvrage</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une construction est envisageable, s'agissant d'une zone économique.
<p>Prise en compte des risques</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le retrait-gonflement d'argile est-il pris en compte sur Hillion ? (RP2-4)
<p>Réponse de la maîtrise d'ouvrage</p> <ul style="list-style-type: none"> • Il n'y a pas de réponse apportée (cf. règlement écrit).

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Identification des espaces urbanisés (agglomération, villages, SDU)

- ZA 359, 360 (SDU de Lermot) : Secteur à vérifier après approbation du SCoT (RP2-26)
ZA 223 - Lermot (RD 697, RP2-15, RP2-9, RD 367, RP2-22) Sans continuité avec l'urbanisation existante
- ZM 67, 68, 69, 71, 72 (SDU Les Quilles) : Restreindre le zonage U en partie Nord dans limite 20 m (RP2-26)

Constructibilité demandée en U

- YC 10 (RD-522) - En A au projet, demande constructibilité - Secteur d'habitat diffus, manque réponse
Contrairement à ce qui est dit dans l'avis du MO, RD-522 n'est pas un doublon de RD-521.
- ZD 128 (10 rue du Pont Rolland), ZH 67 (La Granville) - ZH 116, 119 GFA du Clos de la retenue - ZI 30 - Route de Saint-René -
- ZB 284, 285 - Carberon - Revoir enveloppe zone U pour intégrer constructions nouvelles (RP2-26) – Mise à jour en fonction des autorisations d'urbanisme délivrées
- ZA 349 - La Cour d'en Haut - Demande maintien de 90 m² en U pour extension habitation (RD-352) - En alignement avec parcelle voisine.

Zonage U réservé aux activités mytilicoles

- ZB 358 à ZB 370 – Zone mytilicole de Bon abri qualifiée de Village au PLUi : demande maintien en U (RP2-26).
Zone mytilicole, relève de l'application du Code de l'urbanisme. Activités existantes.

Zonage U : plans thématiques

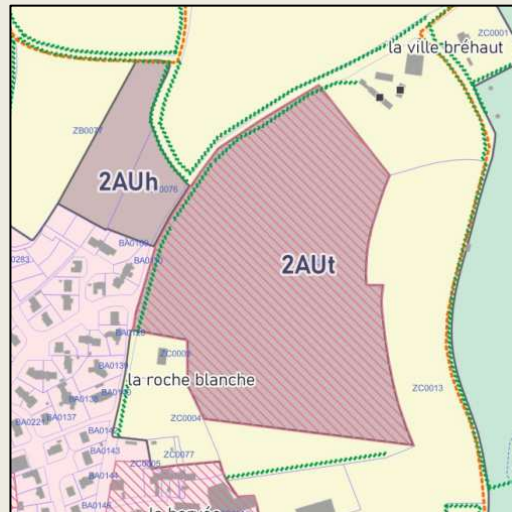
- ZW 145 (2 rue de Bel Air) : U artisanal - demande U habitation (RP2-18)

Zones U : OAP sectorielles

- ZC 113 (rue de la Fontaine) : Opposition en raison de la configuration des lieux (topographie) (CO-71, RD-378)

Zonage AU

- Zone 1AUy (OAP Beausoleil) : ZV 253, 254, 257, 258, 260, 261, 292 - Secteur prévu pour activités économiques, en attente d'un projet (RP2-26)
- Zone 1AUym (OAP Bon Abri) : ZB 72, ZB 359, 363 -
Demande 1 AUys, activité de décorticage de coquilles - À examiner en fonction des dispositions du Code de l'urbanisme (RP2-26 commune, RP2-10). Extension de la ZA mytilicole de Bon Abri classée en U.
- Zone 2AUt (OAP Projet de camping) :
• Opposition au projet (RD-329) (RP2-9, RP2-25, RD-604, RD- 612, RP23-26, RD-436) et demande de réduction emprise ou transfert vers autre secteur (RP2-26) (RP2-24).
- Zone 2AU (OAP rue des Vergers à St René) :
• ZW 283 – Demande en 1AUh (RP2-20, RD 533)
- Secteur Forville – Demande en 2AUe pour implantation centre technique municipal (RP2-26, commune)



STECAL au sein du zonage A

- YC 77 YC 180 - Activité économique prévue en STECAL Ayl "Le Pont Thomas" – Demande le maintien du STECAL alors qu'il est demandé en U par RP2-03, RD-142 (Activités existantes).



Zonage N

- Pour demandes suivantes, la réduction du zonage Nr demande une expertise et fera l'objet d'une analyse juridique : temps imparti pour le traitement des observations du public et fera l'objet d'une analyse juridique :
- ZA 240 - 38 rue de Trégot - Nr au projet, demandent NI (RD-463)
- ZA 438 - Lieu-dit Kersaint - Demande revoir zonage Nr au profit zonage AI (RD-607)
- ZA 438, 452, 450 - Lieu-dit Kersaint - Zonage Nr - Demande exclusion du zonage prévu (RD-512)
- ZA 443, 444, 447, 448, 451, 456 - Kersaint - Zonage Nr - Demande exclusion zonage prévu (RP-508)
- Le camping de Bon Abri situé dans la bande littorale des 100 m sera comme les autres campings situés dans les communes littorales examiné après l'enquête publique :
- ZB 251 à 258 - Camping de Bon Abri - Zonage NI, demande Ntl - harmonisation niveau communal (RP2-05)

STECAL au sein du zonage

- Le stade VTT prévu en NIol, est au milieu des espaces agricoles et bordé par des zones NI à ses extrémités, il est demandé sa réduction, ceci répond aux demandes de l'Etat et de la CA.
- Le STECAL Lermot identifie le camping de Bellevue en en Ntl. L'objectif est de répondre à d'éventuelle extensions limitées. La commune demande le maintien de cette superficie (0,8 ha) malgré l'avis défavorable de l'Etat.

Patrimoine Bâti (L.151-19 du CU)

- Simple information qui ne nécessite pas un suivi.

Bâtiments susceptibles de changer de destination (L.151-11 alinéa 2 du CU)

- ZM 22 (Créomes), ZN 90, ZN 118 (La Ville Clavet), ZT 98 (La Roche Bia) : Demande changement destination des dépendances et identification patrimoine bâti (RP2-2, RP2-6, RD-273) – Ces dépendances doivent répondre à des critères préétablis.

Marges de recul par rapport à voie

- Les marges de recul le long des RD sont indiquées (règlement écrit, dispositions générales) selon les demandes formulées par le conseil départemental. Le respect de celle-ci sera assuré par le service instructeur des permis de construire.

Prise en compte des risques

- La commune de Hillion est concernée par le risque gonflement d'argile (règlement écrit, dispositions générales)

3 – Règlement :**3.1 - Règlement graphique (identifications et périmètres des plans de zonage et plans de zonage)**
3.1.3 - Pôles relais et Intermédiaires du cœur d'Agglomération

Plaintel (n°13)	4 540 habitants (2021)	26,76 km ²	169,7 hab / km ²
-----------------	------------------------	-----------------------	-----------------------------

Spécificité de la commune : Pôle économique au carrefour situé au carrefour des RD 700 et 790

Démographie : Soldes migratoire et naturel positifs.

PADD : Pôle intermédiaire du cœur d'agglomération (pôle périurbain au SCoT)

Plans « Zonages et prescriptions » : 4 planches : Plaintel Nord-Ouest, Nord-Est, Sud-Ouest et Sud-Est.

Secteurs urbanisés (20% du territoire communal)

Agglomération : L'agglomération s'étend depuis Malakoff au Nord jusqu'à Sébastopol / Belle Noë au Sud. Il existe un autre espace urbanisé classé en U à Saint-Quihouët (Equipements d'intérêt collectif et de loisirs).

Villages : Il n'existe pas de secteurs de village

Hameaux : 2 espaces urbanisés classés en U sont identifiés secteurs de hameaux : Lanricat et Le Rillan.

Plans thématiques : (18 plans A3) : 6 thèmes pour 3 secteurs : Malakoff, Lanricat et Le Rillan,

OAP thématique : Centralité et commerce : 1 secteur d'implantation périphérique déconnecté (Malakoff).

OAP thématique : Densification (plans zonages) : Environ 30 localisations identifiées en zone U (bourg, Lanricat).

OAP Sectorielle en U : Il existe au sein des zones U, des OAP sectorielles (autres que celles classées en AU)

- Crehenny - Impasse Sébastopol - La Gare - Le Tertre Rohan - Porte Perrio - Rue de la Fontaine - Rue des Rochettes - Rus Sébastopol. Soit sur une superficie totale de 5,64 ha, il est prévu 183 logements dont 48 logements sociaux dont 7 locatifs sociaux.

Secteurs à urbaniser (classés en AU et OAP en AU)

- Zone 1AUhc de 0,7 ha : Le Petit Bois : OAP habitat sur 0,68 ha, 20 logements dont 5 sociaux (9 locatifs sociaux)
- Zone 2AUh de 0,3 ha : Malakoff : OAP habitat sur 0,29 ha, 8 logements dont 2 sociaux.
- Zone 2AUh de 0,8 ha : Les Landes (pas d'OAP)
- Zone 2AUh de 0,4 ha : Rue des Granitiers Crapado : OAP habitat de 0,42 ha, 11 logements dont 3 sociaux.
- Zone 2AUh de 0,9 ha : Rue des Champs Rio : OAP habitat de 0,91 ha, 24 logements dont 6 sociaux.
- Zone 2AUh de 1,3 ha : Pré aux Chevaux : OAP habitat de 1,32 ha, 35 logements dont 9 sociaux (4 PLS)
- Zone 2AUe de 0,7 ha : Rue Bel-Air (Equipement non précisé) : OAP de 0,81 ha) (pas d'OAP)
- Zone 2AUe de 0,5 ha : Route de la Roselée (Nature de l'équipement non précisée) (pas d'OAP)
- Zone 2AUy de 1,7 ha : La Ville Gourhel : OAP de 1,67 ha : Activité économique compatible avec l'habitat.
- Zone 2AUy de 2,8 ha : Malakoff Nord : OAP de 2,88 ha : Extension de la zone d'activité économique.
- Zone 2AUy de 1,6 ha : Raussan : Extension Parc d'activités de Raussan (pôle productif support) (pas d'OAP).

Scénario SBAA - Nombre total de logements à bâtir sur 2021-2034 : 325 logts (2289 pour le pôle périurbain).

Secteurs délimités au sein des espaces agricoles (A)

Exploitations agricoles : 29 exploitations (SAU moyenne : 44 ha), 43% de surface agricole, 25% de bois (A+N).

7 STECAL liés aux activités économiques situées en campagne sont classés en « Ay » :

La Ribude - 0,21 ha : Activité de terrassement pouvant nécessiter l'extension limitée des bâtiments existants.

La Ville Gruelle - 1,01 ha : Activité de transport routier pouvant nécessiter l'extension limitée des bâtiments existants.

La Ville Gruelle - 0,33 ha : Activité d'aménagement paysager pouvant nécessiter l'extension limitée des bâtiments.

Le Grand Coudray - 1,44 ha : Etablissement industriel pouvant nécessiter l'extension limitée des bâtiments existants.

Le Grand Coudray - 0,86 ha : Activité de terrassement pouvant nécessiter l'extension limitée des bâtiments existants.

Le Moulin de Saint Quihouet - 0,8 ha : Stockage artisanal pouvant nécessiter l'extension limitée des bâtiments.

Les Prés Guyomard - 1,25 ha : Etablissement industriel pouvant nécessiter l'extension limitée des bâtiments.

1 STECAL : Accueil des gens du voyage « Agv » : Tréougat - 0,32 ha (Constructions limitées liées à la destination).

Servitudes, informations et annexes

Plan des servitudes (4 plans) : MH (AC1). Sites inscrits et classés (AC2). Cimetières (INT1). Lignes électriques I4).

Plan des informations (4 plans) : Présomptions archéologiques, périmètres voisinage des infra (sonorité), marges de recul le long des voiries, information sur les sols.

Fiches de changements de destination : 94 constructions (44 villages) peuvent changer de destination.

Emplacements réservés : 7 emplacements réservés (STEP, covoiturage, équipement, logements et mixité sociale).

Auxquels s'ajoutent 5 emplacements réservés pour des aménagements de voirie (élargissements, liaisons douces).

Enjeux environnementaux (trame verte et bleue)

ZICO : Espèce inscrite à l'annexe de la directive de 1992 : le Martin pêcheur.

ZNIEFF : La commune est concernée par une ZNIEFF de type II : Forêt de Lorges.

STEP : Capacité 2 500 EH, marge de 500 EH. Vigilance sur les projets à venir (ouverture de zones 2AU).

Synthèse des avis des personnes publiques**Etat :**

STECAL Ay : La Ville Gruelle, exclure la construction à usage d'habitation ;

STECAL en AY : Le Grand Coudray, Moulin de Saint-Quihouet, Les Prés Guyomard : Réduire l'emprise

Eau et Rivières de Bretagne

STECAL Ay : Ville Gruelle, Grand Coudray, Prés Guyomard réduire la taille ; modifier zonage, sinon supprimer.

Synthèse des observations du public**Constructibilité demandée en U**

- B 2413 - B 2415 (Ville Gourelle) Demande fond parcelle B 2413 et totalité B 2415 en u, prévues N (RP4-7)
- C 1705 - 383 rue des Champs Rio - Prévus en A - Demande constructibilité (RD 131)
- E 1562- Chemin du Cran- Prévus en partie en N. Demande constructibilité ensemble (RD31)
- E 2514, 1328 - Chemin du Cran - Demande totalité de 2514 en U extension sur 1328 RD-503)
- YB 9, 113, 82 - La ville Gruelle - A au projet - Demande U (RD-280)
- ZB 15, 128 (Cargarhen) - Prévus en A. Demande en U (RD 68)
- ZC 30 - A au projet - Demande constructibilité (RP4-5)
- ZI 124 (Est du bourg) - Prévus en zone N - Demande en zone constructible AU ou U (RP4-4)
- ZI 201, Crapado - Prévus en A - Demande U (RD 119)
- ZV 67 (ville Moisan) - Prévus en zone A - Demande constructibilité (RP4-1)
- ZY 189 - Les Frots - A au projet - Demande U (RD-277)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique à l'exception des modifications suivantes :

- C 1705 - 383 rue des Champs Rio - Prévus en A - Demande constructibilité (RD 131) - sera revu pour tenir compte des critères retenus (20 m à l'arrière de l'habitation),
- E 2514, 1328 - Chemin du Cran - Demande totalité de 2514 en U extension sur 1328 (RD-503)

Zone U : OAP sectorielles (en U)

- E 4238 -OAP "Rue Porte Perrio" - Demande intégration parcelle à OAP sectorielle (RD-504)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- La parcelle E 4238 sera intégrée à l'OAP rue Porte Perrio.

Zonage AU : OAP sectorielles

- 2AUh OAP "Rue des Champs" C 921, C 922 : Pourquoi un ER ? Veut conserver 2000 m² (CO-01)
- 2AUh OAP "Les Landes" B 2132 : Demande 1AUh (RD-265)
- 2AUy OAP "Malakoff Nord" - Demande création frange naturelle paysagère au nord (RD-500)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique à l'exception des modifications suivantes :

- 2AUh OAP "Les Landes" B 2132 : Demande 1AUh (RD-265) oui selon capacité réseaux - Pourra être intégrée à OAP selon capacité réseaux.

Autres identifications graphiques et pastillages

- Zone tampon 20 m semble d'application inégale (RD-31)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Maintien des dispositions prévues au règlement graphique : Application selon règles définies

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Constructibilité demandée en U

- B 2132, B 2413, B 2415, C 1705, E 1562, YB 9, YB 113, YB 82, ZB 1, 128, ZI 124, ZI 2021, ZV 67 : Ces parcelles sont soit totalement déconnectées de toute zone classée U ou sont à examiner selon la méthodologie retenue pour délimiter les zones constructibles (zone tampon de 20 m) ('RD-265, RP4-07, RD-131, RD-31, RD-280, RD-68, RP4-5, RP4-4, RD-119, RP4-01).
- Zone tampon 20 m semble d'application inégale (RD-31)

Zone U : OAP sectorielles (en U)

- E 1328, E 2438, E 2514 (OAP "Rue Porte Perrio") : Intégration parcelle à OAP sectorielle, selon réseaux en place (RD-503, RD-504)

Zonage AU : OAP sectorielles

- Zone 2AUh (OAP « Rue des Champs Rio ») : Superficie de 0,91 ha, prévue pour la réalisation de 24 logements (6 logements sociaux). Les principes définis pour cette OAP prévoient uniquement l'accès par rapport à la voie départementale et le maintien des contours de la zone en alignement d'arbres ou haies paysagères à créer ou conserver. Le propriétaire des lieux, qui souhaite conserver 2 000 m² pour son usage souhaite connaître les caractéristiques du projet (CO 01).
- Zone 2AUy (OAP "Malakoff Nord") : Demande la délimitation d'une frange paysagère, or déjà définie dans les principes de l'OAP (RD-500).

3 – Règlement :**3.1 - Règlement graphique** (identifications et périmètres des plans de zonage)
3.1.3 - Pôles relais et Intermédiaires du cœur d'Agglomération

Plédran (n°14)	6 910 habitants (2021)	34, 74 km ²	199,1 hab / km ²
-----------------------	------------------------	------------------------	-----------------------------

Spécificité de la commune : Commune située à 15 km de Saint-Brieuc desservie par la rocade Sud de la Ville.

Démographie : Soldes migratoire et naturel positifs.

PADD : Pôle intermédiaire du cœur d'agglomération (pôle périurbain au SCoT)

Plans « Zonages » : 4 planches : 1/5000è : Plédran Nord-Est (30), Nord-Ouest (31), Sud-Est (32), Sud-Ouest (33).

Secteurs urbanisés : (12 secteurs classés en U) (18% du territoire communal).

Agglomérations : 2 secteurs agglomérés : l'agglomération de Plédran d'une part et les secteurs « Le Rocher Péran » et « Léanorin » d'autre part, ceux-ci formant une continuité avec l'agglomération « Les Châtelets », laquelle s'étend outre Saint Péran sur les territoires de Tréguieux et Ploufragan (l'ensemble forme un pôle productif structurant).

Villages : 2 secteurs de village « Le Créac'h », « La Ville-Eon »

Hameaux : 6 secteurs de hameau « La Ville-Folle », « Les Landes », « Bel-Air », « Saint-Volon », La Ville Née », « La Ville Nizan », « La Ville Josso », « Le Heussard »

Plans thématiques : 32 plans répartis sur 5 secteurs :

7 thèmes dont 1 sur le stationnement sur les deux secteurs « Le Créac'h, La Ville-Folle, La Ville-Eon, Les Landes » et « Les Châtelets » (secteur commun à Plédran, Ploufragan et Tréguieux)

6 thèmes sur les trois autres secteurs « Bel-Air » - « Le Bourg » - « La Ville-Josso ».

OAP thématique : Centralités et commerce : Il existe une centralité commerciale et un pôle de proximité dans l'agglomération de Plédran. L'agglomération « Les Châtelets » est qualifiée de pôle productif structurant mais il n'existe pas sur Plédran de secteur d'implantation périphérique (SIP).

OAP thématique : Densification : Plusieurs secteurs de densification se situent dans l'agglomération de Plédran et dans le village de la Ville Eon, deux autres dans les secteurs de hameau : « Les Landes » et « Bel-Air ».

OAP sectorielles en U : Il existe au sein des zones U, des OAP sectorielles (autres que celles classées en AU)

- Cité-des-Jardins-rue Eglise – Jacques Prévert – Joseph Hervé, Abbé Thomas – Le Bois - Le Menhir – Rue de la Commune – Rue des 3 Fontaines – Rue des Prés Bernard – Rue Saint-Nicolas Venelle Bodeu – Vallée Saint-Jean. Soit une superficie totale de 3,85 ha, il est prévu 93 logements dont 21 logements sociaux.

Secteurs à urbaniser (classés en AU)

Zone 1AUh de 1,6 ha : Rue du Val : OAP habitat de 1,64 ha, 44 logements dont 11 sociaux

Zone 2AUh de 1,9 ha : La Maladrie : OAP habitat de 1,93 ha, 50 logements dont 12 sociaux.

Scénario SBAA - Nombre total de logements à bâtir sur 2021-2034 : 325 logts (2289 pour le pôle périurbain).

Secteurs délimités au sein des espaces agricoles (A)

Exploitations agricoles : 31 exploitations (SAU moyenne : 62 hectares), 53% de surface agricole

4 STECAL liés aux activités économiques industrielle et/ou artisanales en campagne sont classés en « Ay » :

La Chapelle Bernier- 0,31 ha : Création de bâtiment de stockage pour activité de terrassement existante.

La Croix de Péran - 1,94 ha : Zone artisanale dont les bâtiments peuvent nécessiter des extensions limitées.

La Croix de Piruit - 0,02 ha : Bâtiment de stockage de matériel et légumes (vente marchés par un non agriculteur).

La Ville Glé - 0,29 ha : Restructuration du dépôt de bus existant et des locaux techniques (cars Rouillard).

1 STECAL correspondant à une aire d'accueil des gens du voyage est classé en « Agv »

La Motte - 0,26 ha : Aire d'accueil des gens du voyage : Constructions et aménagements limités.

Secteurs délimités au sein des espaces naturels (N)

La surface de bois et forêts représente 21% de la surface de la commune

3 STECAL liés aux activités d'hébergement touristique situées en zone naturelle, sont classés en « Nlo ».

Le Pigeon - 1,21 ha : Implantation d'un belvédère (plan paysage communal réalisé en 2021-22).

Le Pigeon - 2,7 ha : Aire de jeux en entrée du bois de Plédran (aménagements légers et jeux complémentaires).

Le Pigeon - 0,62 ha : Boulodrome, entrée du bois de Plédran (aménagements légers, structures complémentaires).

1 STECAL lié à une activité d'hébergement touristique, classé en « Nt ».

Le Bois Hamon - 0,55 ha : Hébergement touristique type tiny house ainsi qu'une aire pour cinq camping-cars.

Servitudes, informations et annexes

Plan des servitudes : 4 plans : MH (AC1), cimetières (INT1), risques inondations et submersions-(PM1), risque feu de

forêt (Bois de Plédran), lignes électrique (I4) (?), transport de gaz (I3) .

Plan des informations : Prescriptions archéologiques, impact sonore au voisinage d'inf de recul le long de la voirie, information sur les sols, zones de captage.

Fiches de changements de destination : 102 constructions (57 localisations) peuvent changer de destination.

Emplacements réservés : 2 emplacements réservés (logements intergénérationnels, extension du cimetière) et 6 emplacements réservés pour les voiries (création et élargissement voiries, giratoire, liaisons douces).

DPU : La commune dispose d'un DPU simple sur l'ensemble des zones U et AU.

Enjeux environnementaux :

Bois de Plédran : 132 ha : Principal réservoir de biodiversité (plus grand bois communal du département 22)

Le Moulin d'Ivry (Pont d'Ivry) : Cours d'eau « La Touche » : Autre principal réservoir de biodiversité.

Moulins-Neufs : Obstacle à l'écoulement des eaux.

STEP : Station de Moulin Héry : Sous surveillance car non conforme (charge de 58% en temps sec qui atteint 80%), marge comprise entre 11393 et 24507 EH.

Synthèse des avis des personnes publiques (PPA et PPC)

Préfecture : STECAL

- Secteur Ay la Chapelle Bernier : Pas de construction existante, devrait être réalisé sur la même unité foncière (mitage) ;
 - Secteur Ay La Croix de Piruit : Non agriculteur, ceci n'est pas compatible avec les STECAL, mettre dans une zone U.
- Ces deux projets ne peuvent être validés.
- Secteur Nlo Le Pigeon – la superficie des 3 STECAL pourrait être diminuée (belvédère et nouvelle structure de jeux).
Question sur la pertinence du zonage proposé concernant de simples installations légères.
 - Secteur Nth Le Bois Hamon : Pas constructions, mieux délimiter le projet autour des tiny house qui seront implantées.

Chambre d'agriculture : STECAL

- Secteur Ay la Chapelle Bernier : Supprimer en l'absence d'activité existante.
- Secteur Ay La Croix de Piruit : Supprimer en l'absence d'activité existante.
- Secteur Nth Le Bois Hamon : Réduire la surface.

Eau et Rivières de Bretagne : STECAL

- Secteur Nlo Le Pigeon (3 emprises) : Réduire la taille, modifier le zonage ou les supprimer

Synthèse des observations du public

Constructibilité en U

- A 222- A 987 – Prévu partiellement N pour A 222 et totalité pour A 987 - Demandent U pour la totalité (RP5-13)
- A 234, 1476 - Rue de la Ville Eon - Prévu A et A/U – Demande U en totalité (RP5-29)
- A 236 (La Ville Folle d'en Bas) - zone A - Demande zonage U (CO-08)
- A 374, 375 (15ter, r du Camp Péran). Demande constructibilité et le cas échéant droit de passage (RP12-01)
- A 694 - Les Trois Fontaines - Zone 1 - Demandé en zone U (RD 426) (427 doublon)
- A 519 (Lande des Hamon) - zone A - Demandé en zone U (CO-07)
- A 523, A 532 (Le Créac'h) - Zone N - Demande constructibilité (RD-217)
- A 453 (Clos Toquet) - Zone A - Demande constructibilité (RP5-03)
- A 857 - Launay Juhel - Prévue inconstructible avec un EBC, demande en U (RD-106)
- A 1061 - Le Vicomte - Zone A - Demande constructibilité (RD 49)
- A 1464 - Le Créac'h - zone A - Demande zone U (RP3-16)
- A 1464 - Le Créac'h - zone A - Demandent zone U (RP5-10)
- A 1476, A 234 - La Ville Eon - Zone A - Demande constructibilité (RP5-05)
- A 1653 - La Motte - Prévu A - Demande U (RP5-11)
- A 2592, 2596, 2600 (Beaurepaire). Prévu en A. Demande constructibilité (RP5-25)
- B 160 - Hameau La Touche Jagay - Prévu A - Demande constructibilité (CO-72)
- B 670 - La Touche Jagay - Zone A - Demande constructibilité (RP12-13)
- C 29 - Rue des Fossés - Zonage A - Demande constructibilité en vue division de parcelle (RD-168) (RD-185)
- C 780, 760, B 264 - Le Haut Madray - Zonage A - Demande constructibilité (CO-27)
- C 782 - Le Madray - Prévu A - Demande constructibilité (CO- 40)
- C 1583 - 18, rue Pont Aubry - Prévu A - Demandent partiellement U (RP5-15)
- C 1961 – Bel Air - Prévu A – Demande U (comblement dent creuse) (RP5-26)
- C 2126 – Le Clos Borgne – Prévu en A. Demande en U (RP5-7)
- C 2136 - rue Vieux Bel Air - Demande extension en U sur une partie prévue en A (RD-238)

- C 2308, 2310 - 5, rue du Pont Aubry - Prévu en partie en A - Demande constructibilité (RP3-28, RP1-31)
- C 2235 (La Ville Orgouët) - Zone A - Demande constructibilité (CO-03, dou
- D 108, 112, 113, 114 (Au sud de la ville : La Bille) - Zone A - Demande constructibilité (RP6-07)
- D 320, 316 – Les Rochers - Prévu A – Demande U (RP5-20)
- E 859-1365 - La Ville Nizan - A au projet - Demande constructibilité (RD 327)
- E 1093 - 1094 - Rue Launay Prevel - Prévu A - Demande constructibilité (CO-30)
- E 1446-1388 - Le Heussard - zone A - Demande à revoir les contours de la zone U (RP5-02)
- E 1542 – 65, rue du Heussard – Prévu A – Demande U (RP5-28)
- E 1566-1567 - Le Heussard - zone A - Demande zonage U (RP5-01)
- F 10 - La Ville Jossot - Prévu A - Demande U (RP7-21)
- F 179, 1727 et 1681 - Les Prés Bernard - Prévu A - Demande U (RP5-7)
- F 1681 - Les Prés Bernard - zone A - Demandent U sur une partie (PR5-6)
- F 1946 – La Ville Jossot – Demande constructibilité (RP5-34)
- G 120, 121, 122 6 44, La Lande Péran, Camp Péran – Prévues en A. Demandent en U (RP5-22, RP5-17)
- H 125 – Le Champ Pierre- Prévu A – Demande U (RP5-29)
- H 261 - Les Longchamps - Zone A - Demande U (RP5-12) RD 178 (Doublon)
- H 364 – Rue du Menhir - Demandent maintien jardin dans zone U (RP5-32)
- H 505 - Le Pesle Hinault - Zone A - Demande U (RD-523)
- H 574 - La Maladrie - prévu en A - Demande U (RD-100)
- H 1611 - Champ Bas Berthou – Prévu en A. demande en U (RP5-31)
- H 1615 - Sud du bourg – Prévu en A. Demande en U (RP5-35)
- H 1609 - 1676 - Le bourg de Plédran - A demande U (RP12-14)
- H 2095 - 2096 - La Croix Bertrand - Prévu A - Demandent U ((RP5-14)
- H 2149 - rue des Lavandières - Demande totalité parcelle en U et non découpage U/A (RD-108)
- H 2149 - 2, rue des Lavandières - Prévu U et A - Demande ensemble en U (CO-20)
- M 1615 - Rue du Haut Chemin – Prévu A – Demande U (RP5-18)
- ZH 14 - Le Champ Plestan - Prévu A - Demande U (CO-26)
- ZI 201 - Ville Orgond (Clos Borgne) Prévu A - Demande en U (RD-122, complété par RD-123, 124, 127)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique à l'exception des modifications suivantes :

- Pourront être revus dans la limite des conditions retenues pour le détournement des zones U, soit 20 m à l'arrière de la maison : E 859-1365 - La Ville Nizan - A au projet - Demande constructibilité (RD 327), H 2149 - rue des Lavandières - Demande totalité parcelle en U et non découpage U/A (RD-108).
- Feront l'objet d'un arbitrage : H 364 – Rue du Menhir - Demandent maintien jardin dans zone U (RP5-32).

Zonage U - Plans thématiques

- G 1426, 1428, 1424, 1419, 1045, 1044, 1422, 1418, 1421, 1417, 1420 - La Croix Denis - Zone A - Demande zonage zone commerciale économique (Sté de stockage créée dans anciens bâtiments agricoles (RD-304)
- G 1130, 376, 1087, 1154 - zone A - Demande zone activité commerciale économique - extension (RD-304)
- Aire d'accueil des Gens du Voyage ne figure pas dans l'annexe plan thématique (RD-540)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique

- S'agissant de l'aire d'accueil des gens du voyage, seules les zones U et AU sont réglementées aux plans thématiques.

OAP thématique densification

- OAP densification sur parcelle A 3022. Prévues en U. Favorable au classement et au projet (RP1-02)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Maintien des dispositions prévues au règlement graphique

Zones U : OAP sectorielles

- OAP sectorielle "Le Menhir" : H 339 - Demande acquisition d'une partie en vue de le végétaliser (RD-349)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- La demande est prise en compte

Zones AU : OAP sectorielles**2AUh : OAP « La Maladrie »**

- H 821, 822 : Demande nouveau découpage excluant ces deux parcelles (RD-576)
- H 2316 - Demande totalité parcelle en 2 AUh (RP5-33)
- H 2316, H 372, H 1746, H 1742, H 2716, H 2721. Demande modification du périmètre (RD39, RD40)
- H 2721 H 2716 - Propose nouveau découpage de l'OAP (RD 98)
- Demande annulation du projet (RP5-9).

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- L'OAP a fait l'objet d'un travail fin et ne sera pas modifiée.

Zonage A

- F 1645 - La Ville Gainvray - projet de camping et gîte à la ferme en diversification activité agricole (RD-605)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Fera l'objet d'un arbitrage après l'enquête publique.

Emplacements réservés

- ER10-4 - A supprimer, les travaux sont réalisés (RD-540)
- ER10-2 - Justifiée si maintien en ER de la déviation de Plédran (RD-340)
- Mobilité Zone artisanale Chalonge : prévoir raccordement par voie évitant le bourg (RD-340)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Maintien des dispositions prévues au règlement graphique : Ajustements si nécessaire après enquête publique.

Changements de destination

- C 904 - 6 rue Quertaux – Demande changement destination dépendance (RP5-27)
- C 1586 - Zone A - Demande changement de destination (RP3-22)
- C 1496 - Le Bois Hamon - Demande changement de destination pour 2 studios (RD 151)
- C 1721 – Le Courtil du Guichet – Demande changement de destination (RP5-36)
- C 1910 – 18 rue du Pont Saint Aubry – Prévu U – Demande changement destination hangar (RP5-16)
- D 101, 1214 – 13, la Ville à Bille – Demande changements de destination (RP5-19)
- Aire d'accueil des Gens du Voyage ne figure pas dans l'annexe plan thématique (RD-540)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Il sera procédé à l'examen des demandes de changement de destination pour vérifier si les critères fixés sont respectés.

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE**Constructibilité en U**

- A 234, A 1476, A 236, A 371, A 374, A 519, A 523, A 532, A 694, A 1001, A 2285, A 1061, A 1476, A 234, A 2596, A 2600, A 2592, B 160, B 670, B 671, B 1653, C 29, C 780, B 264, C 760, C 782, C 1583, C1776 : Parcelles situées en dehors d'une zone urbanisable (isolées, secteur d'habitat diffus ou hors des zones AU (RP5-29, CO-08, RP5-24, CO-07, RD-217, RD-426, RP5-20, RD-49, RP5-05, RP5-25, CO-72, RP12-13, RP5-11, RD-168, CO-27; CO-40, RP5-15, RD-122, RP5-07, CO-03, RP5-04, RP1-31, RP3-28, RP6-07).
- C 1236, E 1094-E 1093, E 1442, E 1556- E 1557, H 1249 : Demandes d'extension de la zone U à examiner en fonction des critères retenus pour le détournement de la zone constructible (RD-238, RD-108).
- H 2316 - Demande à revoir les limites de la zone U en fonction de la configuration des lieux (RP5-32).

Zonage U - Plans thématiques

- Il n'est pas possible de repérer l'aire d'accueil des gens du voyage sur les plan thématiques, celle-ci n'étant pas représentée (RD-576)

OAP thématique densification

- A 857 - OAP densité et partiellement zonage N : présence de zone humide et EBC (RD 106)
- A 3022 - OAP densité/en cas de projet, respecter une densité de 18/20 logement/ha (RP1-02)

Zones U : OAP sectorielles

- A 459 – Projet de création d'une OAP (RP5-03)

Zones AU : OAP sectorielles

- A 1464 - Secteur à classer en AU (RP3-16) (RP5-10)
- H 2316 - Demande extension zone 2AU (RP5-33)
- OAP La Maladrie 2 AUh - Cette OAP dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue à moyen terme devrait permettre de créer 50 logements minimum, 12 logements sociaux. Sa délimitation fait l'objet de remarques et propositions (RD-39) (RD-40) (RD-98) (RD-576) (RP5-09)

Zonage A

- Nous prenons note de la réponse apportée par le MO.

STECAL en zone A

- G 1426, 1428, 1419, 1045, 1044, 1418, 1421, 1417, 1420 ; Présence d'une activité de stockage dans anciens bâtiments agricoles.
- G 1130, 376, 1087, 1154 : En vue d'une extension activité - secteur réglementé délimité en STECAL (RD304)

Zone N

- H 339 - Demande redécoupage parcelle en vue de l'acquisition d'un secteur inscrit en espace végétalisé (RD 349)

Emplacements réservés

- Nous prenons note de la réponse apportée par le MO

Arbres remarquables

- Le déposant indique qu'il n'y a pas de fiches détaillées pour les arbres dans le dossier de PLUi (RD-576)

Changements de destination

- Nous prenons note de la réponse apportée par le MO

3 – Règlement :

- 3.1 - **Règlement graphique** (identifications et périmètres des plans de zonage et plans
3.1.3 - Pôles relais et Intermédiaires du cœur d'Agglomération

Pordic (n°19)	7 316 habitants (2021)	33,63 km ²	217,5 hab/km ²
----------------------	------------------------	-----------------------	---------------------------

Spécificité de la commune : Commune Loi Littoral (sauf ancienne commune de Tréméloir)

Démographie : Solde migratoire positif et solde naturel négatif (ou nul)

PADD : Pôle relais et intermédiaire du cœur d'agglomération (pôle périurbain au SCoT)

Plans « Zonages et prescriptions » : 3 secteurs : Pordic Nord-Est, Pordic Nord-Ouest, Pordic Sud-Est

Secteurs urbanisés (20% du territoire communal)

Agglomérations : La commune comprend deux agglomérations : Pordic et Tréméloir.

Villages : Le PLUi identifie 1 village : Le Sépulcre (également sur Plérin)

Le SCoT identifie un village à dominante économique : le parc d'activités de la Ville Auvray-Keribet

Secteurs déjà urbanisés : SDU de La Ville Gouault

Plans thématiques (30 plans) : 6 thèmes sur 5 secteurs localisent les prescriptions du règlement

OAP thématique - Centralité et commerce : un SIP déconnecté à la Ville Auvray-Keribet

Coupsures d'urbanisation : aucune coupure identifiée

OAP sectorielles en U : 10 OAP

- 9 à vocation habitat : Impasse Pierre Loti / Rue Louis Guilloux – Centre Tréméloir Nord - Centre Tréméloir Sud – Rue de La Croix Rouge – Rue des Ecoles – Rue des Sentes partie 1 – Rue Roger Collin / Rue Saint Yves - Rue Roger Collin – ZAC de l'Ic (partie Sud)
Sur une superficie de 5.98 ha, il est prévu 412 logements dont 115 logements sociaux
- 1 à vocation économie : PAE Aéroport (2.5 ha)

Secteurs à urbaniser (classés en AU)

Zones AU :

- 1 zone 1AUh sur 4.02 ha : ZAC Porte de l'Ic (partie Nord)
- 7 zones 2AUh sur 5.19 ha
- 1 zone 1AUe sur 3.81 ha : Vélodrome
- 2 zones 2AUy sur 4.49 ha : Ville Auvray Nord - Ville Auvray Sud

OAP sectorielles : Ces 11 OAP, dont 8 OAP habitat, prévoient 335 logements dont 94 logements sociaux

Scénario SBAA - Nombre total de logements à bâtir sur 2021-2034 : 533 logts (2289 pour le pôle périurbain).

Secteurs délimités au sein des espaces agricoles (A)

Exploitations agricoles : 30 sièges d'exploitation (SAU moyenne 62 ha), 60% de surface agricole

2 STECAL liés aux activités économiques industrielles... classés en Ayl :

- Le Quartier (0.18 ha) : extension d'un atelier de menuiserie
- L'Isle (0.05 ha) : extension d'un atelier de réparation automobile

Secteurs délimités au sein des espaces naturels (sous-zones N)

La surface de bois et forêts représente 13 % de la surface de la commune

2 STECAL liés aux activités d'hébergement touristique, classés en Ntl.

- Le Vau Madec (2.02 ha) : extension du camping des Madières
- Tournemine (1.89 ha) : extension du camping GCU

2 STECAL liés à une aire d'accueil des gens du voyage, classés en Agvl

- La Ville Glé (1.06 ha)
- La Haute Rue (4.09 ha)

Servitudes, informations et annexes

Plan des servitudes (4 plans) : Sites inscrits et classés (AC2), Passage le long du littoral du GR34 (EL9), Voisinage des cimetières (INT1), Prévention des risques naturels de submersion (PM1), Dégagement aéronautique (T5)

Plan des informations (4 plans) : Information sur les sols – Présomption de prescription archéologique – Espaces proches du rivage – Marge de recul en bordure des voies classées à grande circulation - Voisinage d'infrastructure de transport terrestre

Changements de destination : 159 constructions (n° 1227 à 1385) situées sur 58 sites peuvent changer de

destination.

Emplacements réservés : 66 emplacements réservés sur la commune, dont 1 pour la commune (64 pour l'aménagement de voirie et pour la création ou l'aménagement de liaisons douces, 1 pour la Maison médicale)

DPU : Droit de préemption simple sur les espaces urbanisés dont l'aérodrome de Saint-Brieuc (classé en U).

Enjeux environnementaux : Trame verte et bleue

ZNIEFF de type I : « Côte de la Pointe de Pordic » (52 ha)

ZNIEFF de type II : « Côte Ouest de la Baie de Saint-Brieuc » (landes sèches) (580 ha sur SBAA)

STEP : Pas de station sur la commune, raccordée sur Binic (station conforme en collecte et traitement)

PEB : Plan d'exposition au Bruit de l'aérodrome de Saint Brieuc (Trémuson)

Conservatoire du Littoral : Celui-ci est propriétaire du site de la Vallée du Gouët et du Vau Madec (3,5 ha)

Espaces Naturels sensibles (ENS) : Le CD 22 possède 2 sites : Pointe de Pordic et La Ville Louais (total 3,55 ha)

Synthèse des avis des personnes publiques

Etat : Avis défavorable sur le zone U du camping de Roc de l'Hervieu

CA : Proximité des zones U ou AU de bâtiments agricoles : secteurs de La Ville au Bas et des Quartiers

CDPENAF : Avis défavorable sur les STECAL de Vau Madec, Tournemine, La Haute Rue.

Commune : Nombreuses observations (cf. règlement écrit) – Justification du SIP de la Ville Auvray-Keribet – Nombreuses réserves sur les Plans thématiques

Synthèse des observations du public

Identification des espaces urbanisés

- Quartier de Tournemine, prévu en NI. Demande de l'identifier comme Village ou SDU (RD-381)

Constructibilité en U

- AB 219, 350, 351, 352 (13 rue St-Yves) en U. statut de ces parcelles ? (RP9-36)
- AB 654 : demande confirmation en U (RD-669) Parcelle non trouvée, peut-être AB 564
- AC 108 (4 rue des Grèves), prévue en NI (RP9-37)
- AC 185, AC 186 (52 et 52 Bis Rue Duguay Trouin) : Prévues en N. Demande constructibilité (RD-20)
- AD 100 (9 impasse Charner), prévue en NI. Demande partiellement en U si AD 294 est aussi en U (RP9-17)
- W 24 (rue des Petits Prés), prévue en AI CO-66)
- W 224 (11 r. des Petits Prés) : prévue en partie en A. Demande tout en U (permis déposé) (RD-74, 75, 664)
- YH 102 (Rue du Chêne Rond), prévue en A (RP9-26)
- ZA 40 (La Ville Robio), prévue en A (CO-16)
- ZC 2, ZC 91, ZC 112 (Tréméloir, le Clos Gour), prévues en A. Demande en U, au moins partiel (RP9-24)
- ZD 144 (rue de l'écho), prévue en A (RP9-18, CO-29 doublon)
- ZE 119, ZE 121, ZE 123 (La Mare Colas, Tréméloir), prévues en A (RD-629)
- ZE 352 (8 rue du Courtil Chevalier), prévue en A. Demande partiellement en U (RP9-35)
- ZH 68 (60 rue de la Ville au Bas), prévue en A (RD-496)
- ZH 349 (82 rue de la Ville au Bas), prévue en partie en A. Demande totalité en U (CO-19)
- ZH 666 (rue de la Ville au Bas), prévue en A ; alors que ZH 303 est en partie constructible à tort (RD-295)
- ZI 162 (51 rue Lamartine), prévue en A. Demande constructibilité du hameau de La Ville Trehen (RP9-09)
- ZI 452 (15 rue Lamartine) : prévue en A. Demande en U (RP9-05)
- ZK 252 (16 rue des Grèves) : prévues en N. Demande en U (RD-41)
- ZK 303 (19 rue Surcouf), prévue en partie en Nr. Construction en cours (RD-551)
- ZL 43 (rue des Monts Céreaux), prévue en A : vente en cours avec demande de PC prévue. (RD-155)
- ZM 25 (rue de la Perrine), prévue en A. Construction local artiste peintre et abri de jardin (RP9-27)
- ZN 123 (20 rue de Bel Air), prévue en A. Demande partie en U (RD-740)
- ZN 1111 (la Ville Madren), prévue en A (RD-409)
- ZN-1112 (la Ville Madren) demande en U de la totalité du hameau prévu en A (RP9-14)
- ZN 1231 (rue la Fosse d'Argent), prévue en grande partie en A. Demande extension du zonage U (RD-728)
- ZP 81 (la Ville au Guichou), prévue en A (RP9-10)
- ZP 364, ZP 369 (2 rue Jean Moulin), prévues en partie en NI. Demande la totalité en U (RD-464)
- ZP 637 (Rue des Pierres Urvoy), prévue en A (RP9-07)

- ZP 847 (la Ville au Guichou), prévue en grande partie en A. Demande toute la parcelle
- ZY 115 (La Ville Gourio), prévue en A (CO-16)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique à l'exception des modifications suivantes :

- AC 108 (RP9-37) : Reprise du tracé des 20m mais pas intégration de toute la parcelle.
- W-224 (RD-74, 75, 664) : Régularisation du classement de la parcelle sur la base du PC accordé
- ZH 666 (RD-295) : ZH 666 pourra être classée en U. Pas de déclassement justifiable pour la ZH 306
- ZK 303 (RD-551) : Ajustement sur la base du PC accordé
- ZL 43 (RD-155) : La constructibilité de la parcelle sera ajustée sur la base du PC accordé.

Zones U : OAP thématiques densification

- AC 252 (La Ville Louais), OAP thématique densification, alors que le permis est accordé (RP9-34)
- ZB 288, OAP thématique densification, rue de la Mare à Tréméloir : Contre la densité proposée (RP9-33)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- AC 252 (RP9-34) : Favorable : Réajuster l'OAP en fonction du PC délivré
- ZB 288 (RP9-33) : OAP densité, choix à maintenir

Zones U : OAP sectorielles

OAP sectorielle "Centre Tréméloir Sud"

- AB-241, 248 à 255 : Exclure la parcelle AB-83 (RD-224, 241, 275, 283, 289, 300, 307)

OAP sectorielle "Rue des Sentes, partie 1"

- ZH 681 : Questions sur les délais et la procédure (RP9-44)

OAP sectorielle "Rue de la Croix-Rouge"

- ZI 739 : Demande échéance à court terme (RD-487)
- ZI-762, ZI-739 : Prévus en U. Demande modification des limites de l'OAP (RP9-02, RP9-03)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Maintien des dispositions prévues.

Zonage AU : OAP sectorielles

1AUe : OAP sectorielle "Vélodrome"

- ZP 359 (rue Jean Moulin). Question sur la vocation de l'OAP "Vélodrome" en 1AUe voisine (RP9-38)

2AUh : OAP sectorielle "Pierre Roche"

- ZI 856 : Question sur la procédure de mise en œuvre (RP9-41)
- ZI 1287 (La Ville Tréhin), prévue en A. Demande d'intégration à l'OAP "Pierre Roche" en 2AUh (RD-379)
- Incohérences relevées, projet alternatif (RP9-23)

2AUy : OAP sectorielles "Ville Auvray Nord" et "Ville Auvray Sud"

- Demande possibilité d'un cabinet paramédical sur la ZA (ou à Kéribet, ou dans la ZAC de l'lc (RD-114)
- ZR 444 : Demande marges de recul et hauteur limitée sur l'OAP sectorielle Ville Auvray (RP9-28, RP9-30)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Maintien des dispositions prévues.

Zonage A

- ZY 139, ZY 141 (La Croix Doméon), prévues en A : Possibilité de déplacer un hangar (RD 538)
- ZO 26, ZO 25 (2 rue de la Mare Batas), prévues en A. Souhait que ZO 25 ne soit pas constructible (RP9-47)
- ZR 30, ZR 640, ZR 642 (rue de la Ville Auvray) : Opposition au zonage Av ; demande en N (RP9-25)
- ZR 647 (1 impasse Ville Auvray), en U. Contre le zonage Av et AI de ZR 652 et ZR 654 (RD-520)
- Erreur matérielle : Est de la r. de la Croix rouge (sur ZI 51) : lettre A au lieu de AI (commune littorale) (RP9-51)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique à l'exception de la modification suivante :

- ZR 30, 640, 642 (RP9-25) : Il est prévu d'agrandir la ZAE (demande de la commune : passage en AUy).

Zonage N

- AB 737 (Parc de la Médiathèque) : Prévus en U. Demande maintien en N (EBC) (RP9-06)
- ZL 97 (51 rue de la Ville Morel), prévue en partie en NI . Conteste le zonage (RP9-29)
- ZM 251, (ZM 256 par erreur) (Tournemine), prévue en Nr. Demande en NI comme ZM 140 (RD-381)

<ul style="list-style-type: none"> ZL 273 (Ville Morel), prévues en Nr. Inquiétude préemption Conservatoire d'espaces naturels (RP9-31) ZL 289, prévue en partie en NI. Possibilité de construire une extension d'urbanisation (RP9-31) ZX 1, ZX 3 (entre Halory et Commauton). Correction de limites de parcelles (RD-528)
Réponse de la maîtrise d'ouvrage
Maintien des dispositions prévues au règlement graphique à l'exception de la modification suivante : <ul style="list-style-type: none"> ZL 289 (RD-226) : Les extensions des maisons situées en U doivent se faire en U. Ok pour réajustement de la zone tampon.
Changements de destination <ul style="list-style-type: none"> YH 82 (Equivy), changement de destination prévu, identifiant 1229 : correction à apporter (CO-92) ZA-402 (11 Rue la ville Glehen) : Supprimer le changement destination (logement déjà présent) (RD-175) ZC 91 (Le Clos Gour), prévue en A : Demande 3 changements de destination (RP9-24) ZE 223 (33 rue des sept Fontaines), prévue en A. Pour un ancien bâtiment agricole (RD-09, RD-10, RD-13) ZN 585 (rue de la Fosse d'Argent), prévue en A. Pour deux anciens bâtiments agricoles (RP9-46) ZX 188 (La Bréhamette), prévue en A : demande de changement de destination (RP9-19)
Réponse de la maîtrise d'ouvrage <ul style="list-style-type: none"> YH 82 (CO-92) : Favorable ; coquille à corriger ZA-402 (RD-175) : Favorable pour le retrait Autres demandes : Réponse favorable si le(s) bâtiment(s) répond(ent) aux critères méthodologiques définis
Haies, alignements d'arbres et talus protégés. <ul style="list-style-type: none"> AD 383, AD 394 (38 rue Surcouf) : corrections à apporter sur des haies qui n'existent plus (RP9-15, RP9-22) ZH 27, ZH 28 (La Ville au Bas), ZN 891 (La Ville Guy). Supprimer des haies qui n'existent plus (CO-61) ZH 810 (rue de La Ville au Bas) : la haie identifiée est un buisson (RD-724) ZM 358, ZL 96 (La Ville Morel) : corrections à apporter aux linéaires des haies (RP9-32) ZP 106 (La Ville au Guichou) : supprimer des portions de haies non présentes sur le terrain (RD-317) ZC 91 (Le Clos Gour), prévue en A : Demande la suppression d'une haie qui sera abattue (RP9-24) ZY 96, YA 77 (le Quartier). Les haies n'existent plus (RD-528) ZY 139, ZY 141 (La Croix Doméon) : Haies inexistantes sur le terrain (RD 538) Promouvoir les haies bocagères dans le secteur Ville Louais / Pointe de Pordic (RD-135)
Réponse de la maîtrise d'ouvrage <ul style="list-style-type: none"> Les demandes nécessitent une expertise technique. Avis favorable pour les modifications si critères réunis.
Sentiers et cheminements doux à protéger ou à créer <ul style="list-style-type: none"> Demande que le cheminement doux de la Ville Auvray figure sur le règlement graphique (RP9-20) Créer un cheminement doux, rue des Champs Morinai (RP9-21)
Réponse de la maîtrise d'ouvrage <ul style="list-style-type: none"> RP9-20 : Favorable, voir si localisation précise dans le courrier RP9-21 : Favorable sous réserve des 100 m d'une exploitation agricole:
Espaces paysagers à protéger <ul style="list-style-type: none"> ZI-762 (Rue de la Croix Rouge) : Prévu en U. Élargir la bande paysagère située sur la parcelle en U (RD-11)
Réponse de la maîtrise d'ouvrage <ul style="list-style-type: none"> OAP à réajuster pour prendre en compte l'épaisseur telle que demandée
Zones humides recensées et protégées <ul style="list-style-type: none"> AC 414 (rue des Petits Prés), prévue en U. Questions sur la réalité de la ZH sur AC 319 (RP6-41, RP9-42)
Réponse de la maîtrise d'ouvrage <ul style="list-style-type: none"> AC 414 concernée par la bande de 10m autour des ZH (AC 417 non concernée).
Emplacements réservés <ul style="list-style-type: none"> ZH 764 (La Ville au Bas), prévue en A. Refus de l'ER pour liaison douce (RD-371)
Réponse de la maîtrise d'ouvrage <ul style="list-style-type: none"> Maintien des dispositions prévues au règlement graphique:

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE**Identification des espaces urbanisés**

- Quartier de Tournemine, prévu en NI. Demande de l'identifier comme Village ou SDU (RD-381)
Tournemine n'est pas identifié comme village au SCoT. La plus grande partie se trouve sur Plérin.

Constructibilité en U

- AB 219, 350, 351, 352 (13 rue St-Yves) en U. statut de ces parcelles ? (RP9-36) : Zone U confirmée
- AB 654 : demande date de constructibilité en U (RD-669) : Parcelle non trouvée, peut-être AB 564 prévue en U
- AC 185, AC 186 (RD-20) ; ZH 68 (RD-496) ; ZL 43 (RD-155) ; ZP 637 (RP9-07) ; ZP 847 (RP9-13) : Parcelles situées en limite de zone U, mais pas en position de dent creuse
- AC 108 (RP9-37) : Parcelle située en limite de zone U, en position de dent creuse sur 3 côtés.
- AC 364, ZK 252 (RD-41) : La bande tampon de 20 m depuis la maison sur AC 364 serait en partie sur ZK 252.
- AD 100 (RP9-17) : parcelle en discontinuité de la zone U. AD 294 est prévue en NI.
- W 24 (CO-66) ; ZH 349 (CO-19) ; ZK 303 (RD-551) ; ZN 1231 (RD-728) : Fonds de parcelles prévus en A ou en N en application de la zone tampon à l'arrière de la maison.
- W 224 (RD-74, 75, 664) : La demande de PC est sur la partie en dent creuse. Le fond de parcelle n'est pas dans l'enveloppe urbanisée.
- YH 102 (RP9-26) ; ZA 40 (CO-16) ; ZC 2, ZC 91, ZC 112 (RP9-24) ; ZD 144 (RP9-18, CO-29 doublon) ; ZE 352 (RP9-35) ; ZI 162 (RP9-09) ; ZM 25 (RP9-27) ; ZN 123 (RD-740) ; ZC 2, ZC 91, ZC 112 (RP9-24) ; ZE 119, ZE 121, ZE 123 (RD-629) ; ZP 81 (RP9-10) ; ZY 115 (CO-16) : Parcelles situées dans des hameaux prévus en A ou dans des secteurs d'habitat diffus.
- ZH 666 (RD-295) : Parcelle située en limite de zone U, en position de dent creuse étroite. La remarque sur ZH 303 paraît pertinente.
- ZI 452 (RP9-05) : La parcelle est prévue en U
- ZM 25 (RP9-27) ; ZN 1111(RD-409) ; ZN 1112 (RP9-14) : Ces parcelles non construites sont en discontinuité d'urbanisation entre les zones U et A du hameau.
- ZP 364, ZP 369 (RD-464) : Application de la marge de recul de la RD 786

Zones U : OAP thématiques densification

- AC 252 (La Ville Louais), permis est accordé (RP9-34) : Maintien de l'OAP ?
- ZB 288 (Tréméloir) (RP9-33) ; la densité romprait l'harmonie du secteur. : Densité imposée

Zones U : OAP sectorielles

- Centre Tréméloir Sud : AB 241, 248 à 253 : Exclure la parcelle AB 83 (RD-224, 241, 275, 283, 289, 300, 307) : Le propriétaire de la parcelle AB 83 ne serait pas vendeur. Les propriétaires des autres parcelles sont favorables.
- Rue des Sentes, partie 1 : ZH 681 : Questions sur les délais (RP9-44) : Maison sur la parcelle. L'échéance est prévue à long terme.
- Rue de la Croix-Rouge : ZI 739 : Demande échéance à court terme (RD-487) : L'échéance est prévue à long terme
- ZI 762, ZI 739 : Demande modification des limites (RP9-02, RP9-03) : Souhait d'une extension de l'OAP sur l'espace vert, parcelle ZI 739.

Zonage AU : OAP sectorielles

- OAP Vélodrome en 1AUe : ZP 359 (rue Jean Moulin). Question sur la vocation de l'OAP voisine (RP9-38) : Vocation en lien avec les équipements sportifs existants.
- OAP Pierre Roche en 2 AUh : ZI 856 : Question sur la procédure (RP9-41) : Possibilité de choix du promoteur ? ZI 1287, Demande d'intégration à l'OAP (RD-379) : Parcelle limitrophe de l'OAP au Sud-Ouest. Incohérences relevées, projet alternatif (RP9-23) : Le projet d'OAP enclave la zone agricole restante. Proposition en agrandissement des lotissements rue Roland Garros et Hélène BOUCHER.
- OAP Ville Auvray Nord et Ville Auvray Sud en 2AUy : Possibilité d'un cabinet paramédical sur la ZAE (RD-114) : Cela demanderait une modification du règlement. ZR 444 (RP9-28, RP9-30) : Contesté la possibilité d'implantation en limite proche des habitations et sans restriction de hauteur.

Zonage A

- ZY 139, ZY 141 (RD 538) : Les travaux de rénovation sont possibles. Demande de changement d'orientation ?
- ZO 26 . Souhait que ZO 25 ne soit pas constructible (RP9-47) : L'ensemble des parcelles de la zone Av : opposition pour cause de nuisances.
- ZR 30, ZR 640, ZR 642 (RP9-25) ; ZR 647 (RD-520). Opposition au zonage Av : Habitations en limite de la zone Av : opposition pour cause de nuisances.

Zonage N

- AB-737 prévue en U. Demande maintien en N (EBC) (RP9-06) : Cette vaste constitue un vaste espace vert au sein de la zone U.
- ZL 97 (51 rue de la Ville Morel), prévue en partie en NI . Conteste le zonage (RP9-29) : La partie construite est prévue en A, comme l'ensemble du hameau. Pas de demande explicite en U.
- ZM 251, (ZM 256 par erreur), prévue en Nr (RD-381) : ZM 251 et ZM 240 constituent une même unité foncière.
- ZL 273. Inquiétude préemption Conservatoire du Littoral (RP9-31) : Déposition peu claire. Une parcelle voisine a été acquise par le Conservatoire du Littoral.
- ZX 1, ZX 3 (RD-528) : Modifications à porter au plan cadastral suite à des aménagements routiers.

Changements de destination

- YH 82 (Equivy), changement de destination prévu, identifiant 1229 : correction à apporter (CO-92) : Erreur matérielle.
- ZA-402 (11 Rue la ville Glehen) : Supprimer le changement de destination (logement déjà présent) (RD-175) : Le changement de destination n'est pas une obligation.
- ZC 91 (Le Clos Gour), ZE 223 (33 rue des sept Fontaines), ZN 585 (rue de la Fosse d'Argent), ZX 188 (La Bréhamette), prévues en A : Demande de changements de destination (RP9-24, RD-09, RD-10, RD-13, RP9-46, RP9-19) : Les bâtiments doivent répondre aux critères définis

Haies, alignements d'arbres et talus protégés

- AD 383, AD 394 (RP9-15, RP9-22) ; ZH 27, ZH 28, ZN 891 (CO-61) ; ZH 810 (RD-724) ; ZM 358, ZL 96 (RP9-32) ; ZP 106 (RD-317) ; ZC 91 (RP9-24) ; ZY 96, YA 77 (RD-528) ; ZY 139, ZY 141 (RD 538) :
- Ces demandes nécessitent une expertise au cas par cas.

Sentiers et cheminements doux à protéger ou à créer

- Ville Auvray : Demande que le cheminement doux figure sur le règlement graphique (RP9-20) : Le tracé n'est pas précisé dans la demande.
- Rue des Champs Morinais : Créer un cheminement doux (RP9-21) : Du ressort de la commune (AVIS).

Espaces paysagers à protéger

- ZI 762 (Rue de la Croix Rouge), prévue en U. Élargir la bande paysagère située sur la parcelle (RD-11) : Espace vert situé entre la zone urbanisée et l'OAP Rue de la Croix Rouge. Voir aussi RP9-02.

Zones humides recensées et protégées

- AC 414 (rue des Petits Prés), prévue en U. Questions sur la réalité de la ZH sur AC 319 (RP6-41, (RP9-42). Parcelle concernée en limite nord-est par la bande de 10m autour de la ZH.

Emplacements réservés

- ZH 764 (La Ville au Bas), prévue en A. Refus de l'ER pour liaison douce (RD-371) : Opposition pour préserver les terres agricoles. L'ER 15-32 occupe une petite bande en bordure de cette très grande parcelle (7.70 ha).

3 – Règlement :

- 3.1 - **Règlement graphique** (identifications et périmètres des plans de zonage et plans
3.1.3 - Pôles relais et Intermédiaires du cœur d'Agglomération

Saint-Quay Portrieux (n°28)	3 175 habitants	3,87 km ²	820,4 ha/km ²
------------------------------------	-----------------	----------------------	--------------------------

Spécificité de la commune : Commune Loi Littoral (pôle littoral Ouest au SCoT) - Canton de Plouha (hors territoire)

Démographie : Solde migratoire positif et solde naturel négatif (ou nul).

PADD : Pôle relais et pôle intermédiaire du cœur d'agglomération

Plans « Zonages et prescriptions » : 1 plan

Secteurs urbanisés (63 % du territoire communal)

Agglomérations : La commune de Saint-Quay-Portrieux compte 2 agglomérations : le port et le bourg
 Le taux de résidences secondaires est particulièrement fort (50,5%)

Villages : Le PLUi identifie un village à dominante économique : parc d'activités de Kertugal

Plans thématiques : 6 thèmes pour 2 secteurs (12 plans) : Saint-Quay-Portrieux Nord et Saint-Quay-Portrieux Sud, localisent les prescriptions règlementaires.

OAP thématique : Centralité et commerce : Le PLUi identifie un SIP secondaire déconnecté sur la commune de Saint-Quay-Portrieux : Kertugal.

OAP sectorielles : 6 OAP en zone U sur 3,24ha :

- Charcot (0,51ha), 10 logements, 0 logements sociaux
- Ilot du Ctm (1,02ha), 22 logements dont 4 sociaux
- La mare d'en haut (0,39ha), 8 logements dont 0 sociaux
- Le Manoir (0,33ha), 7 logements dont 0 sociaux
- Boulevard De Gaulle (0,63ha), 13 logements dont 3 sociaux
- Saint Quay Rue des grèves (0,36ha), 7 logements dont 0 sociaux

Coupures d'urbanisation : Le vallon des Fontaines, de la plage St Marc à TREVENNEUC au lieu-dit les Fontaines, marque la limite nord-ouest de la commune

Secteurs à urbaniser (classés en AU)

5 zones 2AUh (habitat) sur 3ha :

- Rue Clémenceau - Rue des Korrigans (0,54ha), 15 logements dont 4 sociaux ;
- Rue de Gâcon (0,7ha), 19 logements dont 3 sociaux ;
- Rue de la Garenne (0,55ha), 17 logements dont 4 sociaux ;
- Rue des landes (0,44ha), 12 logements dont 3 sociaux ;
- Rue des trois frères Salaun (0,77ha), 19 logements dont 5 sociaux

3 zones 2AUe sur 2,68ha :

- Equipement Rue des chênes (0,36ha), centre municipal de santé ;
- Rue des prés Mario (1,18ha), extension cimetière ;
- Rue Louais (0,14ha), extension du collège

OAP sectorielles : Le PLUi comprend 14 OAP sectorielles dont 11 destinées à l'habitat, total : 149 logements dont 26 sociaux.

Scénario SBAA - Nombre total de logements à bâtir sur 2021-2034 : 341 logts (1195 pour le pôle Littoral / et rétro).

Secteurs délimités au sein des espaces agricoles (A)

Exploitations agricoles : 0 siège d'exploitation, 5% surface agricole. Pas de STECAL au sein des zones A

Secteurs délimités au sein des espaces naturels (N)

La surface de bois et forêts représente 11% de la surface de la commune

Il n'y a pas de STECAL au sein des espaces naturels

Servitudes, informations et annexes

Plan des servitudes (1 plan) : Monuments Historiques, 3 secteurs (AC1), Sites inscrits et classés (AC2), Amers, phares et sémaphores (EL8), Passage le long du littoral du GR34 (EL9), Voisinage des cimetières (INT1).

Plan des informations (1 plan) : Présomption de prescription archéologique sur 3 zones (La Ville Mario, Portrieux, littoral La Comtesse) – Espaces proches du rivage – Marge de recul en bordure des voies classées à grande

circulation (D786) - Voisinage d'infrastructure de transport terrestre (D 786)

Changements de destination : 9 constructions (n° 1836 à 1844), sur 3 sites, pe

Emplacements réservés : 17 emplacements réservés sur la commune, dont 1 pour SBAA (bassin de rétention) et 16 pour la commune (15 pour l'aménagement de voirie et pour la création ou l'aménagement de liaisons douces, 1 pour la création d'un espace public)

DPU : Droit de préemption simple sur les espaces urbanisés et renforcé sur Saint-Michel et Portrieux.

Enjeux environnementaux : Trame verte et bleue

ZNIEFF de type I : « Pointe du Bec de Vir » (falaises, sables) (13.6 ha, également sur Tréveneuc)

ZNIEFF de type II : « Côte Ouest de la Baie de Saint-Brieuc » (landes sèches) (580 ha)

Sites classés : "Falaises de Plouha", partiellement

Sites acquis par le Conservatoire du littoral : Falaises du Goëlo (7 ha, également sur Tréveneuc)

STEP : une nouvelle station sur la commune (14 500 EH), jugée conforme collecte et traitement ; raccordement possible

Synthèse des avis des personnes publiques

Etat : la zone d'activité de Kertugal ne dispose pas a priori du nombre et de la densité des constructions suffisants pour être qualifiée d'agglomération. Remarque au titre du projet de SCoT du Pays de Saint-Brieuc.

Etat : STECAL : Rajouter à l'atlas secteur Lol de 1,316 ha et secteur Ntl de 2,06 ha

MRAe : un effort significatif est réalisé sur la densité de population.

Commune : Corrections sur des zones AU et OAP (Rue de Chênes, Rue des 3 Frères Salaun, Rue de Gacon, Rue Clémenceau, Rue Charcot) ; corrections de zonages Nj ; Suppression de la continuité entre le village économique de Kertugal et l'agglomération ; ajout d'éléments de patrimoine à protéger ; corrections du règlement écrit

Synthèse des observations du public

Constructibilité en U

- A 30 : prévue en AI, demande zonage U. (RD-230)
- A 78, A 81, prévues en U et AI ; A 80, prévue en AI : Demande en U pour toutes les parcelles. (RP11-31)
- A 571, prévue en A, Demande constructibilité (RP1-35)
- A 577 et 578, prévues en AI, demande constructibilité en zone U (CO-65)
- A 588, 589, 590, 1096 : prévues AI. Demande constructibilité en U. (RD-387, RD-416, RD-470 RP11-37)
- A 610 (Porcuro), prévue en zone AI. Demande zonage en U pour constructibilité (RD-270)
- A 611 (Bd Tristan Corbière Kertugal), prévue en AI, demande zonage en U (RD-86, CO10)
- A 616, prévue en zone AI, demande constructibilité en zone U (CO-34)
- A 628 (1 rue de Bir Hakeim), prévue en U et AI, demande l'entièreté de la parcelle en U (P5-12, RD-42)
- A 805, 1448, 1450, prévues en zone AI, demande constructibilité en zone U (RP11-36)
- A 830, 594 et 596, prévues en AI. Demande en U (RD-618, RD-673, RD-741, RD-722)
- A 1300, 111, 115, prévues en AI. Demande en U (RD-274, RD-285)
- A 1406, prévue en AI. Demande en U (partie sud) (RP11-2)
- B 230 (bd Littoral), prévue en Nj. Division en 4. Maintien en U (Maire RD-681, CO63, RD-494)
- C 545 (Tertre Roux), prévue en Nj, demande partielle en U (secteur en attente de projet) (RP11-1, RD-16)
- C 556, prévue en U et Nj (Nord). Demande en U pour construction PMR (RD-583)
- C 824 : Opposition construction sur parcelle C 824 prévue en zone U et Nr (RP11-3)
- C 986, prévue en zone U, demande renseignement pour division parcelle (RP11-17)
- C 1126, prévue en Nj. Demande zonage en U pour projet de construction. (RD-165, RD-166)
- D 5, 7, 225, 470 et 471 (r. du Pr. Le Sénécal), prévues en U et Nr. Demande extensions en U. Conteste le Nr sur D 7 et D 470). Construction sur D 598 et D 363 (constat huissier) (RD-95, RP11-27).
- D 150, 390, 558 et 559 (64 B Foch), prévues en Nj. Demande en U (P3-13, RD-244, RD-245)
- D 226, prévue en U et Nr. Demande 4 m en U autour de la maison (RD-653)
- D 403, prévue en Nr et NI. Demande constructibilité partie Sud (sur rue) (RD-573, RP9-50)
- D 598, prévue en zone U (Sud) et Nr (Nord). Demande zonage en U de l'entièreté de la parcelle (RD-653)
- E 578, prévue en Nj. Demande constructibilité en échange de E 1700, 1702 et 1704 (RP11-34)
- E 697, prévue en U et en NI. Demande extension du U (RD-474)
- E 698, prévue en U, NI et Nj. Demande extension en U pour maison plain-pied (RD-665)

- E 700, prévue en Nj et Ni avec EBC. Demande extension en U à l'Ouest et réduction en Nj (RD-384)
- E 1632, E 1633, E 1634, E 1635 (Bd du Maréchal Foch, rue Pasteur, rue des Eucalyptus) : Demande modification zonage U pour extensions éventuelles, PC accordé (construction en cours) (CO-12, CO-52, RD-34, RD-79, RD-182, RP5-6, RP11-23, RP11-29).
- F 629 et 630, prévues en Nj. Demande constructibilité (F 631 prévue en U) (RP11-8)
- G 48, 49, 50, 531, 533, 708, 710, 712, prévues en Al et Ni. Demande constructibilité (RP11-32)
- G 501, prévue en N et en U. Demande extension de la zone U (marge de 35 m de la voie) (CO-51)
- G 991 (8 Rue du Calvaire), prévue en Nj, demande partielle en U pour assurer entretien (RD-26, RP11-11)
- Port : Projet de base de maintenance (parc éolien costarmoricain) : Étendre le zonage U à l'ensemble du terrain. Préciser dans le règlement écrit la prise en compte des EMR (RD-138, CO17)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique à l'exception des situations suivantes :

- B 230 (Maire RD-681, CO63, RD-494) : Favorable au classement en zone U. La commune l'a indiqué dans son avis sur le PLUi arrêté. Envisager une OAP densité.
- C 556 (RD-583) : Favorable pour une partie de la parcelle. Nécessité de préserver les arbres existants
- C 545 (RP11-1, RD-16) : Favorable pour régulariser l'emprise du PC accordé. Défavorable pour le reste
- E 1632, E 1633, E 1634 (P5-6, RD-34, RD-79, RD-182, RP11-29, CO-52) : Favorable pour un nouveau tracé de la zone Nj en limite des parcelles
- G 991 (RD-26, RP11-11) : Avis favorable
- D 150, 390, 558 et 559 (P3-13, RD-244, RD-245) : Favorable pour le classement en U d'une partie des parcelles conformément aux engagements pris (acte et délibération du conseil municipal)
- Port (RD-138, CO17) : Avis favorable pour étendre les zones U sur les demandes du Conseil Départemental. Demandes similaires à celles de l'avis de la commune sur le PLUi arrêté

Plans de Zonage : plans thématiques

Secteur à vocation d'hébergement hôtelier et touristique exclusif

- C 265, 967, 1098, 1099, 1268, 1270, 1272 (Hôtel Gerbot d'Avoine). Contestation du règlement et du zonage. (Collectif via Maître VIC, RD-59, RD-60 doublon). Rejet de la requête portée par Maître VIC par le TA, le 26-10-2022. (Mairie RD-679, RP11-46).
- D 366 (Villa Kermoor) : Opposition au projet hôtelier. Demande le classement en secteur de mixité des fonctions renforcée ou intermédiaire. (RD-299, RD-346, CO-67). Réglementer la hauteur de la zone hôtelière rue du Président le Sénégal (secteur Kermoor) (RD-681, RP11-45)

Plans thématiques

- Insertion architecturale et paysagère (RD-681, RP11-45)
- Renforcer la lisibilité notamment sur des zonages localisés et petits (RD-681, RP11-45)
- Modifier les plans thématiques pour intégrer les zones qui seront arbitrées en 1AU (RD-681, RP11-45)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Hôtel Gerbot d'Avoine (RD-59) : Le PLUi ne sera pas modifié sur ce secteur, conformément au jugement rendu le 7 novembre 2024
- Villa Kermoor D 366 (RD-299, RD-346, CO-67, RD-681) : Demandes prises en compte ; nécessitent une analyse plus fine avant l'approbation afin de déterminer le zonage adéquat.
- Plans thématiques : demandes de la Mairie (RD-681,RP11-45) : Feront l'objet d'une étude et d'un arbitrage à l'issue de l'enquête publique

Plans des Servitudes

- Liste des Servitudes : SPPL à actualiser au niveau du quartier des Embruns (RD-681, RP11-45)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- RD-681 La demande fera l'objet d'une étude et d'un arbitrage à l'issue de l'enquête publique

Plan des informations

- PUP : Il y a deux nouveaux PUP sur Saint-Quay-Portrieux depuis juillet 2024. (RD-681, RP11-45)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- RD-681 : La demande fera l'objet d'une étude et d'un arbitrage à l'issue de l'enquête publique.

Zones U : OAP thématiques densification

- E 2022 : Zone de densification sur des petites parcelles déjà bâties : rue de la
- Supprimer la zone de densification sur "Terre d'Armor Habitat", rue des Ecoles (RD-681) (introuvable)
- A 1279 : prévue en densification mais recul des constructions par rapport à la RD : compatibilité ? (RD-681)
- D 170 (rue Paul Déroulède) : Opposition à l'OAP pour préserver l'îlot vert (RP11-33, RP11-42)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique.

- A 1279 (RD-681) : fera l'objet d'une étude et d'un arbitrage à l'issue de l'enquête publique
- D 170 (RP11-33) : Favorable à la suppression de l'OAP densité car accès compliqué mais défavorable au classement en Nj

Zonage U : OAP thématiques centralité commerce

- A 1599, 1602 : Prévus en U : Revoir le classement de la zone de « Netto » qui est en centralité commerciale en continuité avec l'habitat et non déconnecté. (RD-681)
- Demande modification (souplesse) dans le règlement pour l'implantation de commerces et changement de destination éventuelle des habitations vers commerces (RD-223, P11-21)
- Transcription graphique : RDC commerciaux : Oter le 10 rue Clémenceau (habitation) (RD-681, RP11-45)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique à l'exception de la situation suivante :

- RD-681 La demande fera l'objet d'une étude et d'un arbitrage à l'issue de l'enquête publique

Zones U : OAP sectorielles

- OAP rue Charcot : Mettre en cohérence avec le PA accordé : plan, texte, densité... (RD-681, RP11-45)
- OAP ilot CTM / Dugesclin : revoir le texte et le plan notamment pour les accès et le % de logements sociaux en fonction du document déjà existant. (RD-681, RP11-45)
- OAP rue de Gaulle : Mettre en cohérence : DP accordée (RD-681, RP11-45)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique à l'exception de la situation suivante

- RD-681: La demande fera l'objet d'une étude et d'un arbitrage à l'issue de l'enquête publique

Zonage AU : OAP sectorielles

2AUh : OAP "Rue Clémenceau - Rue des Korrigans"

- Densification : Opposition à l'OAP en zone 2AUh. Demande zonage N ou voie verte. (RD-388, RD-392, RD-394, RD-402, RD-406, RD-467, RD-472, RD-475, RD-477, RD-478, RD-479, RD-480 doublon RD-475 / RD-476, RD-494, RD-499, RD-506, RD-525, RD-529, RD-536, RD-544, RD-545, RD-546, RD-547 doublon RD-406, RD-556, RD-563, RD-601, RD-625, RD-627, RD-628, RD-639, RD-640 doublon RD-639, RD-644, RD-651, RD-656, RD-663, RD-667, RD-670, RD-676, RD-678 doublon RD-499, RD-684, RD-690, RD-712 doublon RD-684, RD-730, RD-736, RD-738)

- Demande renseignement sur la liaison rues des Carlagots et Clémenceau (RP11-34)

2AUh : OAP "Rue de Gacon" : Mettre en cohérence avec le PA accordé (RD-681, RP11-45)

2AUh : OAP "Rue des Trois Frères Salaün" : G 205 prévue en zone 2 AUh. Contestation de l'OAP. (RD-284)

2AUe : OAP "Rue des Chênes" : Équipement : Demande suppression EBC entre parcelles A 232 et A 239. (RD-338)

2AUe : OAP "Rue des Prés Mario" : Déplacer l'accès à l'angle des deux rues (RD-681, RP11-45)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique à l'exception des modifications suivantes :

- 2AUh : OAP "Rue Clémenceau - Rue des Korrigans" - (RD-388, RD-392, RD-394, RD-402, RD-406, RD-467, RD-472, RD-475, RD-477, RD-478, RD-479, RD-480 doublon RD-475 / RD-476, RD-494, RD-499, RD-506, RD-525, RD-529, RD-536, RD-544, RD-545, RD-546, RD-547 doublon RD-406, RD-556, RD-563, RD-601, RD-625, RD-627, RD-628, RD-639, RD-640 doublon RD-639, RD-644, RD-651, RD-656, RD-663, RD-667, RD-670, RD-676, RD-678 doublon RD-499, RD-684, RD-690, RD-712 doublon RD-684, RD-730, RD-736, RD-738) - réduire fortement la zone à urbaniser afin de préserver un cœur d'îlot vert et une coulée verte. Reclassement d'une majeure partie de la zone en Nj et maintien d'une petite zone d'environ 1 300 m2 en 2 AUh ;
- 2AUh : OAP "Rue de Gacon" - (RP11-34) - Cette demande fera l'objet d'une étude et d'un arbitrage post enquête publique.

Zonage A

- A1361, 35, 40 : prévue en zone Nr (Nord). Demande en AI (projet élevage équin).
- G 722, 52, 927, prévues en AI : possibilité de constructions légères (RP6-32)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- RD550 : Parcelles classées en Nr dont les caractéristiques relèvent de la loi littoral, pas de modification possible.
- RP6-32 : Oui si implantée moins de 3 mois.

Zonage N

- NI : Demande extension de la zone NI, ne pas densifier l'habitat et préserver les espaces verts (RP11-21)
- Nj : Indice I à ajouter pour les zones NJ notamment (littoral) (RD-681, RP11-45)
- Nj - D 170 : prévue en U (OAP densification). Demande protection parcelle en zone Nj. (RP11-33, RP11-42)
- Npo : Port - Projet base de maintenance (parc éolien costarmoricain) : Étendre le zonage Npo à tout le port et préciser dans le règlement écrit la prise en compte des EMR (RD-138, CO17)
- Nr : Droits de préemption : il n'est pas fait mention du droit de préemption des espaces naturels et sensibles institué au Romeur par le Département pour intervention du Conservatoire du Littoral. (RD-681, RP11-45)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique à l'exception des modifications suivantes :

- Favorable à la suppression de l'OAP densité car accès compliqué mais défavorable au classement en Nj (garder le U) en revanche prévoir la préservation des arbres sur le pourtour de la parcelle (P11-33, RP11-42)
- RD138 Avis favorable sur les demandes du Conseil Départemental. Ces demandes sont similaires à celle de l'avis de la commune sur le PLUi arrêté.

Arbres remarquables (L.151-23 du CU)

- E 1635 : Erreur de pastillage arbre remarquable (Wellingtonia). Demande pastillage sur parcelle E 1631

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Maintien des dispositions prévues au règlement graphique.

Patrimoine Bâti (L.151-19 du CU)

- Rue du Docteur Legendre : mur de soutènement ancien à protéger (RD-681, RP11-45)
- Villa Printemps Quai de la République à classer en Patrimoine bâti (RD-192)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- RD-192 : Favorable pour l'intégration bâtiment repéré au titre du patrimoine
- RD-681 : La demande fera l'objet d'une étude et d'un arbitrage à l'issue de l'enquête publique

Haies, alignements d'arbres et talus protégés.

- A 40 (sud-ouest et limite nord de la parcelle) : demande modification tracé de haie car inexistante (RD-550)
- B 361, 350 : supprimer haie (RD-681, RP11-45)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique à l'exception des modifications suivantes :

- RD-550 La demande nécessite une expertise technique – avis favorable pour le déclassement si critères réunis

Sentiers et cheminements doux à protéger ou à créer

- Rue des Dolmens/ légende : cheminement doux à revoir (RD-681, RP11-45)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- RD-681 La demande fera l'objet d'une étude et d'un arbitrage à l'issue de l'enquête

Espaces boisés classés

- R338 : Contesté le classement EBC (RD-338)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- RD-338 Favorable pour le remplacement de l'EBC par éléments paysager à protéger

Emplacements réservés

- ER20-08 (G 750, 752) : prévues en U. Se renseigner sur emplacement réservé et servitude AC1 (RP11-52)
- ER20-10 (C 824, Bd du littoral) :

- Contestation l'ER (topographie et projet constructions) (P18-26, RD-176)
- Aménagement pourtour fontaine St Quay, conteste l'ER, propose Nj (RD-176)
- ER20-11 : parking rue des Trois Frères Salaün. Mettre en zone U (RD-681, RP11-45)
- ER20-15 : création d'une liaison douce. Accord sur le projet (RD-356), parcelle E1927 : Demande en U (RD-419)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique à l'exception des modifications suivantes :

- RD-176 : Favorable pour la suppression de l'ER destiné à l'aménagement du pourtour de la Fontaine sur la parcelle C 824. Un écran végétal devra tout de même être créé sur espace.

Complétude du dossier concernant Saint-Quay-Portrieux

- Taxe d'aménagement (Pièce 10) Délibération à ajouter pour Saint-Quay-Portrieux ? (RD-681, RP11-45)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- RD-681 : La demande fera l'objet d'une étude et d'un arbitrage à l'issue de l'enquête.

Observations diverses

- B 357 (Bd du littoral) : prévue en zone U. Demande le déplacement de l'activité artisanale. (P11-23, RD-96)
- E 1244, 1999 1663 : prévues Nj et U (1663 = habitation) : Renseignements raccordement EU (RP11-34)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique à l'exception des modifications suivantes :

- RD-96 L'activité sur site fait l'objet d'autorisations d'urbanismes valides permettant l'activité en place.

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Constructibilité en U

- A 30 (RD-230) ; A 81 (RP11-31) ; A 610 (RD-270) ; A 1300, 111, 115 (RD-274, RD-285) ; C 1126 (RD-165, RD-166) ; G 48, 49, 50, 531, 533, 708, 710, 712 (RP11-32) : Parcelles prévues en AI ou NI, situées en limite de zone U, mais pas en position de dent creuse ; les intégrer en zone U serait de l'extension d'urbanisation
- A 78 (RP11-31) ; A 571 (RP1-35) ; A 577, A 578 (CO-65) ; A 588, 589, 590, 1096 (RD-387, RD-416, RD-470, RP11-37) ; A 611 (RD-86, CO-10) ; A 616 (CO-34) ; A 830, 594, 596 (RD-618, RD-673, RD-741, RD-722) Parcelles prévues en AI ou NI, en discontinuité de zone urbanisée.
- C 824, Opposition à construction (RP11-3), C 986, projet de lotir (RP11-17) : Ces 2 parcelles sont dans la bande des 100 m, donc non constructibles.
- A 628 (P5-12, RD-42) ; G 501 (CO-51) : Parcelles prévues en partie en U. Les fonds de parcelle prévues en AI ou en N ne sont pas en position de dent creuse ; les intégrer en zone U serait de l'extension d'urbanisation
- A 805, 1448, 1450 (RP11-36) ; A 1406 (RP11-2) ; : Parcelles situées dans des hameaux trop petits pour être qualifiés de village ou de SDU par le SCoT
- B 230 (CO-63) : secteur Nj au sein de la zone U. Projet immobilier en cours. Même demande du maire (RD-681)
- C 545 (RP11-1, RD-16) ; C 556 (RD-583) ; : prévues en partie sur un vaste secteur Nj au sein de la zone U.
- C 824, Opposition à construction (RP11-3) ; C 986, Projet de lotir (RP11-17) : Ces 2 parcelles sont dans la bande des 100 m,
- D 150, 390, 558 et 559 (P3-13, RD-244, RD-245) ; E 578 (RP11-34) E 1927 (RD-419) F 229, F 630 (RP11-8) : parcelles non construites prévues en totalité en secteur Nj au sein de la zone U.
- D 5, 7, 225, 470 et 471 (RD-95, RP11-27) : Parties en Nr et demandées en U situées dans la bande des 100 m.
- D 226, D 598 (RD-653) : la limite Nr / U de D 226 correspond à la façade de la maison située dans la bande des 100 m. La partie en Nr de D 598 se trouve dans la bande des 100 m.
- D 403 (R-593, RP9-50) : Parcelle non construite située dans la bande des 100 m.
- E 697 (RD-474) ; E 698 (RD-665) ; E 700 (RD-384) : Les parties prévues en NI sont occupées par un EBC
- E 1632, E 1634 (RD-79, RD-182, RP11-29, CO-52) ; E 1633 (RP5-6, RD-34) ; E 1635 (RP11-23, CO-12) : Parcelles partiellement construites et prévues en grande partie sur un secteur Nj au sein de la zone U ; PC accordé sur E 1632 et E 1635. Demandes de modification de la limite U / Nj. Accord de la commune.
- G 991 (RD-26, RP11-11) : Toutes les parcelles du secteur Nj constituent une même unité foncière. Les propriétaires souhaitent lotir G 991 pour continuer d'assurer l'entretien de l'ensemble du domaine prévu en Nj.
- Port : Projet de base de maintenance du parc éolien : Le Département demande d'étendre la zone U sur une partie de la jetée Nord prévue en Npo. Demande similaire à celle de la commune sur le PLUi arrêté.

Plans de Zonage : plans thématiques

- Gerbot d'Avoine : C 265, 967, etc. (RD-59) : Cet ancien hôtel emblématique du littoral est identifié comme bâtiment remarquable au RG, et est prévu en "secteur à vocation d'hébergement hôtelier et touristique exclusif". Un projet de réhabilitation de l'établissement est contesté par un collectif de riverains, qui a été débouté en appel le 7 novembre 2024.
- Villa Kermor D 366 (RD-299, etc.). Ce bâtiment est classé Monument Historique et identifié comme bâtiment remarquable au RG. Son zonage thématique en "secteur à vocation d'hébergement hôtelier et touristique exclusif" est contesté pour permettre également la présence d'appartements privés (vocation initiale de l'immeuble), ce qui contribuerait à une meilleure préservation de la villa.

Plans des Servitudes

- Liste des Servitudes : (RD-681, RP11-45) SPPL à actualiser

Plan des informations

- RD-681, RP11-45 Les deux nouveaux PUP de juillet 2024 sont à prendre en compte en précisant leur impact

Zonage A

- A1361, 35, 40 (RD-550) Un projet d'élevage existe vérifier l'état d'avancement de ce projet, notamment si dossier avec la CA pour des aides

Zonage N

- NI : Cette demande d'extension des zone NI et N remet en cause tout le projet du PLUi (RP11-21)
- Nj : Indice I à ajouter en NJ (littoral) (RD-681, RP11-45) Demande de la commune qui risque de brouiller la lisibilité
- Nj : RD-34 Demande redécoupage du NJ en limite E1633 E1632 à lier à RD-79 et RD-182 qui paraît justifiée
- Nj : D 170 : Parcelle au milieu des maisons U. Densification cohérente avec les objectifs (RP11-33, RP11-42)
- Npo : En lien avec le projet de base de maintenance du parc éolien (RD-138, CO17)
- Nr : Droits de préemption à actualiser (RD-681, RP11-45)

Arbres remarquables (L.151-23 du CU)

- E 1635 : Erreur de parcelle noter E 1631

Patrimoine Bâti (L.151-19 du CU)

- Rue du Docteur Legendre : A la demande de la commune mur de soutènement à protéger (RD-681, RP11-45)
- Villa Printemps Quai de la République à classer en Patrimoine bâti (RD192)

Haies, alignements d'arbres et talus protégés

- A 40 (sud-ouest et limite nord de la parcelle) : vérifier si la haie a disparu (RD-550)
- B 361, 350 : vérifier si la haie a disparu (RD-681, RP11-45)

Sentiers et cheminements doux à protéger ou à créer

- Rue des Dolmens/ légende : La commune demande de revoir le cheminement doux (RD-681, RP11-45)

Espaces boisés classés

- RD-338 : vérifier si EBC justifié sur A 239

Emplacements réservés

- ER20-08 (G 750, 752) : demande de renseignement (RP11-52)
- ER20-10 (C 824, Bd du littoral) : P18-26, RD-176 : vérifier si l'ER prévu est compatible avec la topographie ou si une pastille de zonage est plus adaptée pour l'aménagement
- Aménagement pourtour fontaine St Quay, conteste l'ER, propose Nj (RD-655, CO12, RP11-23, doublons)
- ER20-11 : Le parking est à mettre en zone U à la demande de la commune (RD-681, RP11-45)

Complétude du dossier concernant Saint-Quay-Portrieux

- Taxe d'aménagement : Prendre en compte la délibération de la commune (RD-681, RP11-45)

Observations diverses

- P11-23, RD-96 Vérifier si l'activité artisanale est autorisée et compatible avec le zonage existant et prévu
- E 1244, 1999 1663 : prévues Nj et U (1663 = habitation) : Renseignements pour le raccordement EU (RP11-34)

3 – Règlement :**3.1 - Règlement graphique (identifications et périmètres des plans de zonage)**
3.1.3 - Pôles relais et Intermédiaires du cœur d'Agglomération

Trémuson (n°30)	2 201 habitants (2021)	6,31 km ²	348,8 hab / km ²
------------------------	------------------------	----------------------	-----------------------------

Spécificité de la commune : Accueille l'aéroport de Saint-Brieuc-Armor

PADD : Pôle relais et intermédiaire du cœur d'agglomération (pôle périurbain au SCoT)

Démographie : Solde migratoire positif et solde naturel négatif (ou nul).

Plans « Zonages et prescriptions » : 1 plan Trémuson (n°77)

Secteurs urbanisés (28% du territoire communal)

Agglomérations : Le PLUi identifie une agglomération à Trémuson : bourg (SCoT)

Villages : Le PLUi identifie 1 village à Trémuson : La Ville Ernon / Le Sépulcre

Hameaux : Le PLUi identifie 4 hameaux : La Ville Hamonet, Le Château, La Ville au Bedel, Les Mines

Plans thématiques : 6 thèmes pour 2 secteurs (Trémuson, Le Sépulcre - La Ville Bédél - La Charpenterie - Les Mines) (12 plans) localisent les prescriptions réglementaires.

OAP thématique : centralité- commerce : Une OAP centralité-commerce est identifiée au bourg.

OAP thématique densification : 1 parcelle identifiée de 2 388 m² (potentiel estimé à 60% pour le pôle périurbain)

OAP sectorielles : 9 OAP sectorielles en zone U sur 2,53ha :

- Berlago (0,53ha), 15 logements dont 0 sociaux ; possibilité commerces, services et artisanat
- Ilot du Bûchon (0,69ha), 17 logements dont 0 sociaux
- Le Clos Joyeux (0,27ha), 4 logements dont 0 sociaux
- Les Goëlands (0,26ha), 10 logements dont 0 sociaux
- Pierre Michel (0,09ha), 4 logements dont 0 sociaux
- Rue des Bergerons 2 (0,13ha), 4 logements dont 0 sociaux
- Rue des Cormiers (0,2ha), 5 logements dont 0 sociaux
- Rue Vivaldi (0,12ha), 35 logements dont 4 sociaux
- Secteur Jolivet (0,24), 8 logements dont 0 sociaux

Secteurs à urbaniser (classés en AU)

Zones AU (Annexe) : Le PLUi prévoit 3 zones AUh comprenant une OAP

Zone 1AUh : Lotissement du Manoir (1,47ha), OAP 34 logements dont 0 sociaux

Zone 2AUh : La Rosée (1ha), 27 logements dont 6 sociaux

Zone 2AUh : Les Pommeraies (2,79ha), 67 logements dont 0 sociaux

Zone 1AUyps : Colignère (5,01 ha) : Extension de ZA économique, artisanale ou industrielle majeur

Total OAP sectorielles : Le PLUi comprend 13 OAP sectorielles, dont 12 habitat (230 logements dont 10 sociaux).

Scénario SBAA - Nombre total de logements à bâtir sur 2021-2034 : 230 logts (2289 pour le pôle périurbain).

Secteurs délimités au sein des espaces agricoles (sous zones A)

Exploitations agricoles : 4 sièges d'exploitations agricoles (SAU moyenne 58ha), 47% de surface agricole.

1 STECAL lié aux activités économiques, industrielles et/ou artisanales en zone agricole, est classé "Ay"

- Le Moulin de la Roche (0,28ha) : pisciculture, salaison et gîtes.

Secteurs délimités au sein des espaces naturels (sous-zones N)

La surface de bois et forêts représente 15 % de la surface de la commune.

1 STECAL lié aux activités d'hébergement touristique situées en zone naturelle, est classé en « Nt ».

- La Ville Basse (0,07ha) : Gîte de groupe de la Riaudais (projet tiny-house).

Servitudes, informations et annexes

Plan des servitudes (dont zones à risques) : 1 plan : protection du cimetière (INT1) ; dégagement aéronautique (T5), plan de prévention des risques naturels (inondations) (PM1).

Plan des informations : 1 plan : prescriptions archéologiques, périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre, marge de recul en bordure des voies classées à grande circulation, secteur d'information sur les sols.

Fiches de changements de destination : 8 constructions (4 villages : Boisveloup, L'Hôtel du Bout, Le Moulin de la Roche, Les Herbotins) peuvent changer de destination.

Emplacements réservés : 10 emplacements dédiés essentiellement à des aménagements d'espaces publics

DPU : La commune dispose d'un DPU simple sur les espaces urbanisés (agglomération et village de la ville Hamonet).

Enjeux environnementaux : Trame verte et bleue

- **Risque minier** : Risque d'effondrement de galeries d'un ancien site minier à l'abandon (Plan de Prévention des risques miniers (PPRM) prescrit et lié à l'ancienne mine de Trémuson)
- **Risque de rupture de barrage** : Barrage Saint-Barthélemy, classé A
- **Risque inondation** : Concernée par le risque inondation identifié dans le Plan de prévention des risques littoraux et d'inondation (PPRL-i)
- **PEB** : Concernée par le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Saint-Brieuc
- **STEP** : Les Mines, filtre à sable (400 EH) : Dispositif conforme

Synthèse des avis des personnes publiques

CDPENAE : Avis Favorable pour les 2 STECAL, mais s'interroge sur la compatibilité du projet de gîtes avec un zonage en Ay

Avis Commune : Favorable avec des remarques sur le règlement graphique, le plan de zonage et les OAP

Synthèse des observations du public

Constructibilité en U

- ZB 62 : prévue A, demandé U (Parcelle enclavée, prendre en compte études hydrauliques. (RD-517, RP1-36)
- ZB 457 (la Morandais) : prévue en zone A. Demande zonage en U ou AU pour constructibilité (RD-296)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique

Zones U : OAP sectorielles

- OAP Le Clos Joyeux : Opposition au projet OAP (RP1-40)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique

Zonage AU : OAP sectorielles

- OAP La Rosée en 2AUh : opposition (accessibilité, bâti) (RP1-36)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique

Zonage A

- B 754 prévue en N, demande zonage en A ()

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique

Haies, alignements d'arbres et talus protégés

- B 1893, B 1894 (3 Impasse de l'Épine) prévues en U. Demande de coupes d'arbres ou élagage sur la parcelle communale voisine B 644 (prévues en N), problèmes d'ensoleillement (RP1-4, P9-4, RD-48)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Constructibilité en U

- Parcelles ZB 62 (RD-517, RP1-36) et ZB 457 (RD-296) sont demandées en zone U pour constructibilité. Elles sont situées en zone A, non constructibles, avec 3 autres parcelles, enclavées dans une zone U.

Zones U : OAP sectorielles

- OAP Le Clos Joyeux : L'OAP Le Clos Joyeux a pour objectif la densification de l'habitat sur 0,27ha avec 4 logements prévus en maison individuelle à long terme. La parcelle B 1167 est située dans l'OAP (RP1-40). Les

parcelles B 2229 et B 2230 (RP1-40) situées en zone U, ne sont pas concernées par l'OAP. La demande concerne la sortie de la parcelle B 1167 de l'OAP pour projet de construction de la parcelle B 2230.

Publié le 02/05/2025
ID : 022-200069409-20250424-DB_087_2025-DE

Zonage AU : OAP sectorielles

- OAP La Rosée en 2AUh : L'OAP La Rosée a pour objectif la densification de l'habitat entre plusieurs lotissements, sur 1ha, avec 27 logements prévus dont 6 sociaux, composés d'habitats individuels et collectifs accessibles par la desserte locale à l'Est et secondaire au nord et cheminement doux à l'Ouest.
- Il est à noter que la densité requise (25 logements) est inférieure au projet (27 logements). Remarque accessibilité, bâti (RP1-36)

Zonage A

- La parcelle B 754 est située en zone N, en limite de zone humide au Nord avec cours d'eau et d'une EBC à l'Est. Le requérant demande le zonage en A.

Haies, alignements d'arbres et talus protégés

- B 1893, B 1894 (3 Impasse de l'Épine) situées en zone U en bordure de parcelles boisées EBC. La demande du requérant concerne l'entretien et l'abattage d'arbres sur les parcelles voisines boisées appartenant à la commune. Remarques : problèmes d'ensoleillement (RP1-4, P9-4, RD-48). Cette demande est hors champ du PLUI.

3 – Règlement :**3.1 - Règlement graphique (identifications et périmètres des plans de zonage et plans
3.1.3 - Pôles relais et Intermédiaires du cœur d'Agglomération**

Yffiniac (n°32)	4 987 habitants (2021)	17,44 km²	286 hab / km²
------------------------	-------------------------------	-----------------------------	---------------------------------

Spécificité de la commune : Commune Loi Littoral, halte TER sur la ligne Rennes-Brest

Démographie : Solde migratoire négatif (ou nul) et solde naturel positif.

PADD : Pôle relais et intermédiaire du cœur d'agglomération (pôle périurbain au SCoT)

Plans « Zonages et prescriptions » : 2 plans : Est (n°79) et Ouest (n°80)

Secteurs urbanisés (classés en U) (26% du territoire communal)

Agglomérations : Le PLUi identifie 2 agglomérations (SCoT) : bourg et Les Villes Hervé

Villages : Le PLUi identifie 2 villages (SCoT) : La Gare et La Croix Bertrand

Plans thématiques : 18 plans : 6 thèmes pour les 3 secteurs (Le Bourg - Les Villes Hervé, La Gare, La Croix Bertrand)

OAP thématique : centralité-commerce : Le PLUi identifie 1 secteur commercial d'implantation périphérique (SIP) secondaire connecté : Yffiniac – Centre commercial de la Baie et 1 SIP secondaire déconnecté : Yffiniac Hillion – Rue de Brest.

Zone U : Le PLUi prévoit sur la commune 7 OAP sectorielle en U (4,64ha)

- Carvidy : 3 logements dont 1 sociaux (0,15ha)
- La Gare d'Yffiniac : 50 logements dont 15 sociaux (2,16ha)
- Haut des champs : 8 logements dont 3 sociaux (0,29ha), habitat adapté.
- Mathurin Auffray, 11 logements dont 3 sociaux (0,4ha)
- Monseigneur Le Mée, 26 logements dont 8 sociaux (0,98ha)
- Quimbrin, 8 logements dont 3 sociaux (0,31ha)
- Villes Hervé, 6 logements dont 2 sociaux (0,35ha)

Secteurs à urbaniser (classés en AU)

Zones AU : Le PLUi prévoit sur la commune :

- 5 zone 1AUh : Bellevue Saint-Aubin, 18 logements dont 5 sociaux (0,52ha) ; Landes Caugan, 6 logements dont 2 sociaux (0,3ha) ; Le Plessix, 9 logements dont 3 sociaux ; Les Jearnottes 2, 26 logements dont 8 sociaux (0,94ha) ; Malaunay, 9 logements dont 3 sociaux ;
- 1 zone 2AUh : Jeanne Malivel 37 logements dont 11 sociaux (1,23ha)
- 2 zones 1AUe : Impasse du Vauriault : aire d'accueil des gens du voyage (0,85ha) ; Salle multifonction de la rue d'Armorique (0,89ha)

OAP sectorielles : Le PLUi comprend 15 OAP sectorielles (U+AU) (13 pour l'habitat : 217 logt dont 64 sociaux).

Scénario SBAA - Nombre total de logements à bâtir sur 2021-2034 : 325 logts (2289 pour le pôle périurbain).

Secteurs délimités au sein des espaces agricoles (sous zones A)

Exploitations agricoles : 7 sièges d'exploitation (SAU moyenne 105 ha), 53% de surface agricole.

6 STECAL liés aux activités économiques industrielle et/ou artisanale situées en A), sont classées en "Ayl" :

- Les Blossiers (0,05ha) : brocante (aménagement parking), parcelle AZ0120.
- Les Blossiers (0,08ha) : brocante (aménagement parking), parcelle AZ0120.
- Les Blossiers (0,1ha) : brocante (stockage).
- Les Villes Tanets (0,82ha) : casse automobile
- Les Villes Tanets (0,14ha) : entrepôt et de stockage de matériel
- Les Yards (2,43ha) : stockage matériaux de construction

1 STECAL lié à la présence d'équipement en zone agricole, est classé en "Ael" :

- Coat Erbeau (0,4ha) : salle de réception communale

1 STECAL lié à une activité de centre équestre en zone agricole, est classé en "Aeql" :

- Le Grenier (1,31ha) : centre équestre Equi22
- Les Villes Tanets (22,52ha) : hippodrome de la Baie

Secteurs délimités au sein des espaces naturels (sous-zones N)

La surface de bois et forêts représente 9% de la surface de la commune

1 STECAL liés aux activités d'hébergement touristique situées en zone naturelle

- Le Grenier (superficie en ha) : maison d'Hôte du Domaine du Grenier.

Servitudes, informations et annexes

Plan des servitudes (dont zones à risques) : 2 plans : protection des cimetières (INT1) ; prévention des risques naturels (inondations et submersions) (PM1) ; ligne électrique (I4) ; réserve naturelle (AC3) ; passage des piétons sur le littoral (EL9).

Plan des informations : 2 plans : prescriptions archéologiques, secteur d'information sur les sols, espaces proches du rivage, marge de recul en bordure des voies classées à grande circulation et des voies départementales, périmètre de voisinage de d'infrastructure de transport terrestre.

Fiches de changements de destination : 65 constructions (33 villages : Beussuet, Camois, Carjégu, L'aubé, La Basse Lande, La Lande, La Prée, La Ville Guérinel, La Ville Hello, La Ville Neuve, La Ville Rabelle, La Motte Lorette, Le Bourg Blanc, Le Buchon, Le Champ Pigeon, Le Clos Bossé, Le Clos Lindu, Le Clos de l'Hôpital, Le Grand Carjégu, Le Grenier, Le Plébo, Le Pompin, Le Pritel, Le Préglin, Le Tertre Fief, Le Val, Le Vétu, Les Blossiers, Les Landes du Plessis, Les Yards, Malaunay, Pont Ranton, Route de la Barre) peuvent changer de destination.

Emplacements réservés : 30 emplacements dédiés essentiellement à des aménagements d'espaces publics

DPU : La commune dispose d'un DPU simple sur les espaces urbanisés (agglomération et les villages de Les Villes Hervé, Les Forts Maisons, Saint-Aubin, La Ville Blanche, Le Fraiche, La Clôture, La Gare d'Yffiniac, Le Buchon, Le Plessis, La Croix Bertrand).

Enjeux environnementaux : Trame verte et bleue

- Natura 2000 :** ZSC et ZPS « Baie de Saint-Brieuc Est » (FR5300066 et FR5300050), « Baie d'Yffiniac, anse de Morieux »,
- ZICO :** La commune est concernée par un ZICO (BT n°1) "Baie de Saint-Brieuc"
- ZNIEFF :** Herbus de l'Anse d'Yffiniac (T1)
- ZPR :** Zone de Protection Renforcée : Anse d'Yffiniac
- STEP :** Non conforme, sous surveillance, capacité actuelle de 58 % en temps sec atteint parfois 80 %
- Carrière de la Croix Gibat :** Carrière de la Fontaine Ménard à Yffiniac (arrêt de l'activité d'extraction en 2006, en cours de remblaiement par des déchets inertes)

Synthèse des avis des personnes publiques

SMBSB (SCoT) : Demande que le secteur de « La Gare » soit identifié « Village » et non pas de continuité d'agglomération

CDPENAF : STECAL : Les Villes Tanets, Les Yards, Le Grenier, Coat Erbeau : Avis défavorable en l'état mais favorable sous réserve de se limiter à l'emprise de la zone d'extension limitée.

Les Blossiers (aménagement parking) : Défavorable à l'unanimité, le supprimer de l'atlas. Ne nécessite pas de STECAL

CDNPS : Demande classement en EBC entité 53 (bois 10ha) et entité 63-65 (3,3ha continuité du bois de Plédran)

CA : Demande de réduction des STECAL de : zone Ntl Le Grenier, zone Ael Coat Erbeau

Commune : avis favorable de la commune. Nombreuses remarques concernant les OAP, le plan de zonage et les plans thématiques.

Eaux et Rivières (PPC) : Suppression ou réduction des STECAL : le Moulin de Colvé, Les Yards, Le Grenier, Coat Erbeau, Les Villes Tanets).

Synthèse des observations du public**Constructibilité demandée en U**

- Ai 26 (Le Moulin à vent) prévue en N, demande classement en U ou AU (P9-15, RD-50)
- Ai 260 : prévue en zone A, demande constructibilité en zone U (CO21)
- AL 9, AL 10 (Impasse des Fraïches) Prévues en NI. Demandent partiellement en U (CO-101)
- AI 32 : prévue en zone N, demande constructibilité en zone U (RP12-15)
- AI 81 (Le Vau Riault) prévue en A : demande zonage en U ou AU (RD-78)
- AI 281, 285, 289 : prévues en zone A, demande constructibilité en zone U (CO23)
- AM 177 (14 av des plages) : prévue en U (habitation) et A. Demande tout en U (P7-21, RD-152)
- AV 6 et AV 7 prévues en A : demande U (projet de construction au nord de la parcelle (RD-372, P25-13)
- AV 153 : prévue en zone A. demande constructibilité en zone U (RD-382)

- AV 154 prévue en zone A. demande constructibilité en zone U (RD-383)
- AY 9 : prévue en A. Demande constructibilité en U (parcelle voisine de l'OAP Mal
- AY 23 : prévue en zone A. Demande constructibilité en zone U. (RD-548)
- AY 64 : prévue en zone A, demande constructibilité en zone U (RP12-17)
- AY 111 (2, rue des Blossiers) : prévue en zone A. Demande constructibilité zone U (P17-17, RD-249)
- AY 116 : prévue en zone AI, demande zone U pour constructibilité (dent creuse) (RP7-13)
- B 34 prévue en AI et en partie U, demande zonage en U partie au nord de la haie (RP2-8)
- BC 103, 105, 107 et 109 : prévues en AI, demande zone U pour extension entreprise. (RD-732)
- BC 109 : prévue en zone AI, demande zone U pour constructibilité (RD-465, P25-28)
- BD 279 (Villes Hervé, Croix Orin) : Infos : Prévues en zone U, non concernée par OAP (P17-15, RD-218)
- BE 60 : prévue en zone A. Demande zone U pour constructibilité (RD-403)
- BK 46 en zone NI demandent constructibilité, zone U (RP2-1)
- BS 49 : prévue en zone AI. Demande de zonage en U pour constructibilité (RD-471, P25-31)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique à l'exception des modifications suivantes :

- AI 26 : Arbitrage après enquête publique
- AM 177 : Le zonage U peut être étendu pour être à 20m de l'arrière de la construction existante conformément à la méthodologie retenue dans le PLUi
- BC 103, 105, 107 et 109 : La demande fera l'objet d'un arbitrage en Conférence des Maires postérieurement à l'enquête publique.

OAP thématique densification

- AH 202, 237, 251 (OAP 24, 24 ter, rue Julien Quintin) : Opposition à l'OAP densification (RP1-7, RD-15, RP1-5, RP9-1, RD-25, RP1-6, RD-8)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Favorable pour le retrait de l'ER 24-21 et OAP densité

Secteur en attente de projet

Village Alzheimer

- AE 51 et 182 : prévues en zone U, secteur de projet. Projet de Village Alzheimer à côté du terrain de sport. Accord sur le projet mais opposition sur ce site car complexe sportif et terrain inondable (RD-537, Collectif des citoyens d'Yffiniac, RD-562)
- AL 9 : prévue en zone N. Propose zonage U pour implantation du Village Alzheimer (RD-489)
- AL 9, AL 10 (Impasse des Fraîches) Prévues en NI. Demandent partiellement en U (CO-101)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Maintien des dispositions prévues au règlement graphique

Zonage U : OAP sectorielles

OAP "Haut des Champs" (0,29 ha)

- AL 222 (OAP Haut des champs) : opposition au projet habitat adapté (RD-193, RD-206, RD-210, RD-315, RD-330, RD-336, RD-341, RD-343, RD-344, RD-347, RD-350, RD-380, RD-386, RD-377, RD-389, RD-391, RD-398, RD-399, RD-410, RD-417, RD-420, RD-429, RD-432, RD-442, RD-444, RD-446, RD-447, RD-449, RD-374, RD-452, RD-456, RD-460, RD-468, RD-469, RD-486, RD-514, RD-521, RD-532, RD-535, RD-553, RD-358, RD-359 doublon RD-358, RD-360, RD-362, RD-363, RD-549 - RD-575, RD-598, RD-602, RD-643, RD-649, RD-650, RD-657, RD-671, RD-686, RD-688, RD-704, RD-705, RP3-23, CO73, CO99, CO-102, CO107, CO113, CO116 doublon RD-710, CO117 doublon RD-293,
- AO 12 : Demande déplacement de l'OAP "Haut des Champs" sur la parcelle communale A 12, rue du Lac (Commune CO-102)

OAP "Le Plessix" (0,45 ha)

- AY 126, 127 (OAP Le Plessix) : demande baisse du nombre de maisons prévues (prise en compte des habitations existantes dans la densité totale de la parcelle, respect de la propriété existante (AY 126) (RP1-38)

OAP "Quimbrin" (0,31 ha)

- AH 26 (OAP Quimbrin : densification) prévue en zone U. Accord vente parcelle (RD-412)

OAP "Villes Hervé" (Nord, Croix Orin) (0,35 ha)

- BP 79 (OAP et ER 24-5) : Demande d'information sur possibilités revente/préemption (RD-308, RD-311)
- BP 81 (OAP Les Villes Hervé) : Opposition à l'OAP Les Villes Hervé et aux ER 24-5 (RD-589)

OAP "Rue de Penthièvre"

- AE 16, 480 (AE 153, 157, 158, 159, 351, 352...). Demande nouvelle OAP sociaux (Commune CO-102)

OAP "Equipement"

- AC 362, 366, 372 : Demande ajout OAP équipement, projet d'aménagement stationnement (CO-102)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique à l'exception de la modification suivante :

- OAP "Haut des Champs" : Le projet d'aire de sédentarisation des GDV sera retiré du PLUi sur la parcelle AL 222. SBAA et la commune retravailleront la localisation de ce projet sur une autre parcelle de la commune par le biais d'une modification ultérieure du PLUi, afin de répondre aux orientations du schéma départemental des gens du voyage (Nombreux contributeurs cf. ci-dessus).
- AO 12 : Déplacement du projet aire de sédentarisation des GDV sur cette parcelle (OAP Haut des Champs). La demande fera l'objet d'une étude et d'un arbitrage à l'issue de l'enquête publique (CO-102)

Zonage AU : OAP sectorielles

1AUh : OAP "Les Jearnottes 2" (0,94 ha)

- Demande la suppression de l'AOP et zonage en N. (Commune CO-102)

1AU : OAP sectorielle "Rue Louis Marteil" (0,38 ha)

- AI 26 : Demande nouvelle OAP sectorielle (10 logements, dont 3 sociaux) (Commune CO-102)

1AU : OAP sectorielle (Impasse des Fraîches) (0,65 ha)

- AI 7, 9, 10 : Demande nouvelle OAP (18 logements dont 5 sociaux) (Commune CO-102)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Les demandes feront l'objet d'une étude et d'un arbitrage à l'issue de l'enquête publique

Zonage AU : OAP sectorielles

- Ai 22 (Rue du dernier sous) - 1AUh au projet : demande le maintien de ce zonage (RP2-7)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Arbitrage après enquête publique

Zonage N

- AL 142 : prévue en zone U et AI (partie nord-est). Demande zonage en N. (terrain humide, enquête précédente défavorable au zonage U) (RD-718)
- BM 235, 237, 257 : prévue en zone NI. Demande zonage en NCa3 pour exploitation carrière. (Cf. Arrêté préfectoral du 28 janvier 2019) (RD-577, RD-579, RD-580 doublon RD-577 et RD-579)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique à l'exception de la modifications suivante :

- AL 142 : Pas de zone humide inventoriée mais classement en N possible – favorable

Haies, alignements d'arbres et talus protégés.

- AE 212 (33 Rue de Penthièvre) : Demande modification tracé haies (RD-235)
- AS 45 : demande suppression graphique de la haie (RP2-11)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique à l'exception des modifications suivantes :

- AE 212 AS 45 : Les demandes nécessitent une expertise technique – avis favorable pour le déclassement si critères réunis (RD-235, RP2-11).

Espaces boisés classés

AE 368 : suppression EBC pour réalisation d'un bassin tampon (sauf si compatibilité) (CO-102)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- La demande fera l'objet d'une étude et d'un arbitrage à l'issue de l'enquête publique (CO-102).

Emplacements réservés

- ER24-20 : AE 459 (rue de Penthièvre) : Élargissement de l'ER (Commune CO-102)
- ER24-21 : demande suppression de la partie acquise au Nord (Commune CO-102)

- ER24-21 : Opposition à l'emplacement réservé, situé au 24 rue Julien Quintin (RP12-15)
- AJOUT d'un ER : AE 385 (Impasse Bourg Neuf) : Création d'un cheminement doux

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Favorable pour le retrait de l'ER 24-21 et OAP densité
- Les demandes feront l'objet d'une étude et d'un arbitrage à l'issue de l'enquête publique

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Constructibilité demandée en U

- AL 81, AL 260 , AL 281, AL 285, AL 289 situées en zone A non bâtie. Risque d'extension urbanisation (RD-78, CO21, CO23)
- Ai 26 (Le Moulin à vent), AL 9, AL 10, AL 32 sont situées en zone NI retro-littorale, non bâtie, inconstructible (CO-101, RP12-15, P9-15, RD-50)
- AM 177 et BS 34, prévue en U (habitation) et A. La zone U peut être étendue à 20 mètres du bâtiment principal selon le règlement : livret 2 "Justification des choix" du PLUI.(P7-21, RD-152, RP2-8)
- AV 6, AV 7, AV 28, BK 46 situées en discontinuité de l'urbanisation, dans un hameau à densité d'habitation faible, en zone A (RD-372, P25-13, RP2-1)
- AV 153, AV 154 situées dans un hameau à densité d'habitation faible, en zone A. (RD-382, RD-383)
- AY 9, AY 23, AY 64, AY 111, BE 60, BS 49 situées en zone A en bordure d'urbanisation, représenteraient une extension d'urbanisation (RP12-17, P17-17, RD-249, RD-316, RD-548, RD-403, RD-471, P25-31)
- AY 116 est une dent creuse, avec parcelles bâties en U au Nord, à l'Est et à l'Ouest, dans un village Loi Littoral (RP7-13)
- BC 103, BC 105, BC 107 et BC 109 en zone A en bordure de zone U : zone d'activités (pôle productif structurant selon le Plan thématique : mixité des fonctions). Demande d'agrandissement de la zone d'activités en zone AU pour répondre aux besoins d'extension de l'entreprise API (RD-732). Propriétaires BC 109 favorables à la vente (RD-465)
- BD 279 (Villes Hervé, Croix Orin) en zone U, non concernée par OAP (RD-218)

Zonage U - OAP thématique densification

- Villes H Les requérants (RP1-7, RD-15, RP1-5, RP9-1, RD-25, RP1-6, RD-8) sont opposés à l'inscription des parcelles AH 202, 237, 251 (OAP 24, 24 ter, rue Julien Quintin) dans une OAP thématique densification. Ce projet a pour objectif la densification de l'habitat à long terme en bordure de zone Nj, dans une zone U peu dense. Accessibilité difficile.

Secteur en attente de projet

Village Alzheimer

- Les parcelles AE 51 et 182 (RD-537, Collectif des citoyens d'Yffiniac, RD-562) situées en zone U, sont concernées par le projet de Village Alzheimer à côté du terrain de sport. Les parcelles sont situées dans une zone potentiellement sujette au débordement de nappes, avec une fiabilité moyenne selon le plan de prévention des risques naturel (PPR) de type inondation nommé PPRI-i de la baie de St-Brieuc, mais en dehors de la zone délimitée par le Plan de prévention des risques littoraux et d'inondations du plan de zonage.
- La parcelle AL 9 (RD-489), prévue en zone NI est proposée comme projet alternatif pour accueillir le Village Alzheimer. Cette parcelle est en zone NI inconstructible

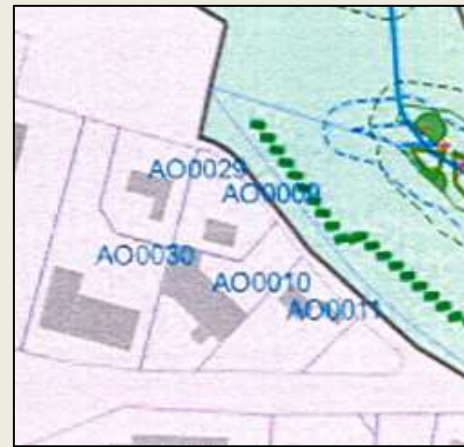
Zonage U : OAP sectorielles**OAP "Haut des Champs" (0,29 ha)**

- **AL 222** : Opposition au projet habitat adapté (RD-193, RD-206, RD-210, RD-315, RD-330, RD-336, RD-341, RD-343, RD-344, RD-347, RD-350, RD-380, RD-386, RD-377, RD-389, RD-391, RD-398, RD-399, RD-410, RD-417, RD-420, RD-429, RD-432, RD-442, RD-444, RD-446, RD-447, RD-449, RD-374, RD-452, RD-456, RD-460, RD-468, RD-469, RD-486, RD-514, RD-521, RD-532, RD-535, RD-553, RD-358, RD-359 doublon RD-358, RD-360, RD-362, RD-363, RD-549 - RD-575, RD-598, RD-602, RD-643, RD-649, RD-650, RD-657, RD-671, RD-686, RD-688, RD-704, RD-705, RP3-23, CO73, CO99, CO-102, CO107, CO113, CO116, RD-710, CO117, RD-293).

Toutes ces observations concernent un même projet : Parcelle de 0,29 ha, située en zone U, dans une zone pavillonnaire et en bordure d'une zone d'activités (Pôle productif support), facilement accessible par la rue des Hauts Champs. Selon le Schéma départemental des gens du voyage (2019-2025), les EPCI exercent, depuis le 1er janvier 2017, une compétence obligatoire en matière d'accueil et d'habitat (loi du 5 juillet 2000) des gens du voyage. Il incombe à SBAA, durant la période du schéma, de mettre à disposition des gens du voyage six projets de terrains familiaux locatifs ou d'habitat adapté. La commune d'Yffiniac, qui a atteint le seuil des 5000 habitants, a l'obligation légale de créer un terrain familial locatif ou un habitat adapté, proche d'habitations. Ce dernier correspond à un bâti en dur avec une pièce de vie / couchage constituant un logement de droit commun comportant des aménagements et la possibilité d'installer des caravanes pour un ménage. Il répond au besoin de fixation territoriale exprimé par les gens du voyage.



- **AO 12** : Déplacement du projet d'habitat adapté (aire de sédentarisation des GDV) prévu sur l'OAP "Haut des Champs" (AL 222), sur la parcelle communale AO 12, rue du Lac. Cette parcelle ne se situe pas dans une zone pavillonnaire mais dans une zone d'activité (Pôle productif structurant selon Le plan thématique : mixité des fonctions) (Commune CO-102).

**OAP "Le Plessix" (0,45 ha)**

- AY 126, 127 (OAP Le Plessix) a pour objectif la densification de l'habitat dans un village Loi Littoral, avec destruction du bâti agricole et construction de 9 logements dont 3 sociaux, les haies existantes seront intégrées dans l'aménagement et les linéaires boisés préservés. (RP1-38)

OAP "Quimbrin" (0,31 ha) : accord du requérant (RD-412) pour la vente de la parcelle AH 26**OAP "Villes Hervé" (Nord, Croix Orin) (0,35 ha)**

- BP 79 (OAP et ER 24-5) : Demande d'information revente/préemption : hors champ PLUI (RD-308, RD-311)
- BP 80 : question sur voie d'accès pour desservir le cœur de l'îlot (RD-311)

<ul style="list-style-type: none"> BP 81 : L'OAP Les Villes Hervé a pour objectif la densification de l'habitat dans les logements à créer dont 2 sociaux. Remarque : l'accès est prévu depuis la rue des sur un jardin arboré. (RD-589)
<p><u>OAP "Rue de Penthièvre"</u></p> <ul style="list-style-type: none"> AE 16, 480 (AE 153, 157, 158, 159, 351, 352...). Demande nouvelle OAP sectorielle en U (25 logements dont 8 sociaux) (Commune CO-102) : demande de la commune en mémoire hors champ du PLUI ?
<p><u>OAP "Equipement"</u></p> <ul style="list-style-type: none"> AC 362, 366, 372 : Demande ajout OAP équipement, projet d'aménagement stationnement (CO-102) : demande de la commune en mémoire hors champ du PLUI ?
<p>Zonage AU : OAP sectorielles</p> <p><u>OAP Les Jearnottes 2 (0,97 ha)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Ai 22 (Rue du dernier sous) : demande le maintien du zonage 1AUh pour le projet OAP Les Jearnottes 2 (RP2-7). L'OAP Les Jearnottes 2 (0,97ha) répond à un besoin de densification de l'habitat à court terme avec 26 logements dont 8 sociaux
<p>Zonage N</p> <ul style="list-style-type: none"> Rue du dernier AL 142 située au Sud d'une zone U "Le Fraiche". La parcelle de comporte pas de zone humide inventoriée mais est entourée de haies protégées (RD-718) BM 235, 237, 257 : prévue en zone NI. Demande zonage en NCa3 pour exploitation carrière. (Cf. Arrêté préfectoral du 28 janvier 2019) (RD-577, RD-579, RD-580 doublon RD-577 et RD-579) : Voir TREGUEUX
<p>Haies, alignements d'arbres et talus protégés.</p> <ul style="list-style-type: none"> AE 212 (33 Rue de Penthièvre) : Demande modification tracé haies (RD-235). Le plan de zonage fait apparaître des haies protégées à l'Ouest et au Sud-Ouest de la parcelle AE 212. Les vues aériennes montrent l'absence de haies sur ces parties. AS 45 : demande suppression graphique de la haie (RP2-11). Les vues aériennes montrent une rangée d'arbres. Besoin d'une expertise.
<p>Emplacements réservés</p> <ul style="list-style-type: none"> <u>ER24-20</u> : (rue de Penthièvre) : Élargissement de l'ER sur la parcelle AE 459 (Commune CO-102) <u>ER24-21</u> : demande suppression de la partie acquise au Nord (Commune CO-102) : demande de la commune en mémoire. <u>ER24-21</u> : les requérants (RP1-7, RD-15, RD-8) sont opposés à l'emplacement réservé, situé au 24 rue Julien Quintin. L'ER24-21 répond à un besoin d'un accès futur dans le cadre du projet d'OAP thématique densification. L'accès à cette future OAP est rendue difficile en raison de l'étroitesse de la rue. <u>Ajout d'un ER</u> : AE 385 (Impasse Bourg Neuf) pour création d'un cheminement doux (Commune CO-102) : demande de la commune en mémoire.

3 – Règlement :**3.1 - Règlement graphique** (identifications et périmètres des plans de zonage)
3.1.4 - Pôles de vie locale

La Harmoye (n°03)	373 habitants (2021)	17,67 km ²	21, 1 hab / km ²
--------------------------	----------------------	-----------------------	-----------------------------

Spécificité de la commune : Située à l'extrémité Sud-Ouest du territoire en limite de « Loudéac-Communauté » - Canton de Plélo (hors territoire).

Evolution démographique : Solde migratoire négatif (ou nul) et solde naturel positif.

PADD : Pôle de vie locale (pôle rural Sud-Ouest). Le PLUi a vocation à conforter son rôle.

Plans « Zonage et prescriptions » - 2 planches : La Harmoye Nord (n°6) et Sud (n°7)

Secteurs urbanisés (10% du territoire communal)

Agglomération : La commune comprend une agglomération : Le Bourg (SCoT).

Villages : Le PLUi n'identifie aucun secteur de village à la Harmoye.

Hameau : Le PLUi n'identifie aucun secteur de hameau à la Harmoye.

Plans thématiques : 6 plans thématiques pour 1 secteur « La Harmoye » localisent les prescriptions réglementaires

OAP thématique centralité-commerce : Le bourg dispose d'une OAP thématique centralité commerce.

OAP thématique densification : Il n'existe pas au sein du seul espace urbanisé (agglomération)

OAP sectorielles : Il existe une OAP sectorielle « Mairie » en zone U : 0,25 ha : 5 logements

Secteurs à urbaniser (AU)

Zone 1AUh : Grand-Champs 2

OAP de 0,96 ha 13 logements.

Zone 2AUh : Extension Grand-Champs 2

OAP de 0,60 ha 13 lot/ha = Potentiel 8 logts

Zone 2AUe : Bourg

OAP de 0,46 ha Equipement public, espace public, convivialité

OAP habitat en AU : Soit 3 en AU dont 2 destinées à l'habitat : 21 logements (non loi SRU).

Scénario SBAA - Nombre total de logements à bâtir sur 2021-2034 : 26 logts (1058 pour le pôle rural Sud-Ouest).

Secteurs délimités au sein des espaces agricoles (A)

Exploitations agricoles : 19 exploitations (SAU moyenne : 58 hectares), 73% de surface agricole.

STECAL liés aux activités économiques situées en A

- Ay : Kerdrein (0,02 ha) : Atelier de couture et point de vente direct des fabrications.
- Ay : La Lande de cartravers (0,1 ha) : Production et commercialisation de champignons
- Ay : La Porte Rondel (0,19 ha) : Activité présente de maçonnerie
- Ay : Le Bas kermoux (0,05 ha) : Ancien four à chaux devant devenir un musée communal
- Ay : Le Garatoué (0,35 ha) : Association caritative (stockage et vente de meubles et objets, brocante)
- Ay : Le Garatoué (0,81 ha) : Activité de travaux de terrassement

Secteurs délimités au sein des espaces naturels (N)

La surface de bois et forêts représente 12 % de la surface de la commune

STECAL liés aux activités d'hébergement touristique : Extension limitée des constructions.

- Nth : Cartravers (0.38 ha) : Développement d'une activité d'hébergement touristique
- Nth : La porte des Prés (0,32 ha) : Développement de l'offre d'hébergement touristique existante.

STECAL dédié aux équipements collectifs.

- Ne : La Lande de Cartravers (0,56ha) Animation et sensibilisation à la protection de la lagune existante.

Servitudes, informations et annexes graphiques

Plan des servitudes (dont zones à risques) : Deux plans renseignent le périmètre des servitudes MH (AC1).

Plan des informations : Ce plan renseigne les zones de présomption de prescriptions archéologiques et les secteurs d'information sur les sols, les périmètres de voisinage d'infrastructures de transport terrestre et les marges de recul en bordure de la voirie départementale.

Changements de destination : 52 constructions (24 localisations) peuvent changer de destination.

Emplacements réservés : Il n'existe pas d'emplacement réservé sur la commune de La Harmoye

DPU (Annexe): La commune dispose d'un DPU simple sur les espaces urbanisés (le bourg).

Enjeux environnementaux :

Natura 2000 : « Forêt de Lorges, Landes de Lanfains, Cimes de Kerchouan » (ZSC FR5300037) (INPN 2019)

ZNIEFF : Cime de Kerchouan – Bois de Guercy.

STEP : Dispositif lagunaire (150 EH) – bilan conforme amis 93% de charge hydraulique, raccordement déconseillé.

Synthèse des avis des personnes publiques

Etat : STECAL : La lande de Cartravers : Aucun besoin de construction avis défavorable. Le Garatoué (A) ne justifie pas un STECAL. Le Bas Kermaux (Ay) mettre en STECAL Tourisme ou Equipement

CDPENAF : STECAL : Avis favorables sauf pour

Ay : Le Garatoué : Activité de terrassement qui ne correspond donc pas aux caractéristiques d'un STECAL

Ay : La Lande de Cartravers : Activité agricole qui ne nécessite pas de STECAL

Ne : La Lande Cartravers : Ne comprend aucun bâtiment et ne correspond donc pas aux caractéristiques d'un STECAL

CA : STECAL : Supprimer Cartravers et Garatoué (ne pas créer de nouvelle activité):

Synthèse des observations du public**Constructibilité demandée en U**

- C 1141 (route des Fours à Chaux) prévue en zone Agricole, demande en zone U (Commune RP10-17)
- ZM 154 (contigüe C 1141) construction récente, n'est pas au cadastre, demande en U (Commune RP10-17)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Ce secteur (C1141 et ZM 154) a fait l'objet de plusieurs demandes parfois contradictoires. Un échange et un arbitrage en conférence des maires seront nécessaires postérieurement à l'enquête publique (RP10-17).

STECAL au sein du zonage A

ZD 103, ZD 104 (serait scindée en ZD 113 et ZD 114) (Le Garatoué).

- La Commune demande la reconnaissance d'une ZA existante en lieu et place des 2 STECAL prévus en Ay. Y inclure la totalité de la ZD 104 (extension activité existante) et la ZD 113 (projets autorisés et/ou en cours de développement) avec la A702 (activité de brocante) (Commune RP10-18).
- Demande zonage spécifique à partir de ZD 104 et après détermination de la superficie nécessaire à la mise en œuvre du projet de stockage d'énergie électrique (périmètre de la ligne 63 KV surplombant la commune (RD-112, RD-172).
- Demande que la ZA du Garatoué reste constructible (Extension de 260 m² des installations nécessaires à l'entretien du matériel agricole sur la ZD 103) (RD-366). Au mieux souhaite un STECAL (RD-365)
- M. le Maire confirme les propos inscrits sur le registre d'enquête : 4 activités existantes sur la ZA de la Garatoué ont besoin de se développer (CU accordé). Ce site ne peut être un STECAL (RD-407).

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Les différentes demandes sur cette zone du Garatoué, feront l'objet d'un arbitrage en Conférence des Maires postérieurement à l'enquête publique (RP10-18, RD-112, RD-172, RD-.65, RD-366, RD-407).

Zonage A

Projets Photovoltaïques et production d'énergie renouvelable

- Agri photovoltaïsme demande que les projets à venir et réversibles de stockage d'énergie, soient pris en compte en conformité avec la réglementation (RD-559).
- ZH 15p, 34, 35, 37, 38, ZI 12, 21, 31, 139, 166, ZK 47 : Prévues en A. Demande que le projet de production d'énergie renouvelable intégrant la coactivité avec l'agriculture soit pris en compte (RD-613, RP10-05)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Les projets d'agrivoltaïsme sont possibles en A. Pour les projets ne répondant pas aux critères de l'agrivoltaïsme, un zonage spécifique doit être mis en place. Des ajustements pourront être réalisés par évolution ultérieure du PLUi suite aux études en cours sur le territoire (zones d'accélération, étude interne SBAA...) (RD-559).
- Hameau trop petit pour être en U. Photovoltaïque: possible si répond aux critères de l'agrivoltaïsme (RD-613)

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE**Constructibilité demandée en U**

- Les deux parcelles C 1141 (route des Fours à Chaux) et ZM 154 sont contiguës. Elles sont situées en A en continuité de la zone urbanisée constituant l'agglomération (Commune RP10-17).
 - La première C 1141 est construite en bordure de voie, bordée sur deux cotés par des parcelles bâties. La demande a pour objectif de classer en U une parcelle construite située au sein de l'agglomération.
 - La seconde ZM154 (7623 m²) borde la première (4^{ème} côté). Elle est en partie construite et classée en U sur environ 1400 m². La demande a pour objectif d'étendre l'agglomération sur environ 6200 m² soit un potentiel

de 11 logements (6200 x 18 logt/ha).

La commune comprend par ailleurs une zone 1AUh qui doit accueillir 13 logements selon le cadastre et une zone 2AUh non lotie pouvant accueillir 17 logt sur 0,95 ha (18 log/ha selon le PLUi justifié des choix p. 106).

STECAL au sein des espaces agricoles

Le Garatoué SYECAL en AY

- Le projet comprend deux STECAL Ay dont l'un (0,35 ha) est occupé par une association caritative (Ultimo sur les parcelles A 699, A 701 et A 702) sans projet d'extension.
- L'autre sur la parcelle ZD 104 (0,81 ha sur les 1,36 ha de la parcelle). Il s'agit d'une parcelle nue qui serait destinée au développement d'une activité de terrassement (cette ZD 104 serait devenue ZD 113 et ZD 114).
- Il existe à proximité hors STECAL sur une parcelle contiguë (ZD 103 de 3973 m²) une activité de maintenance de matériel agricole (LJ Maintenance) qui souhaite s'étendre sur 260 m².
- Depuis le début des études la vocation de la ZD 104 aurait évolué vers un projet de stockage d'énergie électrique. (Commune RP10-18 et RD 407 - RD-112, RD-172, RD-366, RD-365)



Zonage A

Projets Photovoltaïques et production d'énergie renouvelable

- ZH 15p, 34, 35, 37, 38, ZI 12, 21, 31, 139, 166, ZK 47 : Le sud du territoire de l'agglo comprend des équipements de production d'énergie renouvelable (2 parcs éoliens). Il existe d'autres projets de ce type qui ne peuvent trouver place qu'en dehors des espaces urbanisés. Les contributeurs estiment qu'ils ne trouvent pas dans la réglementation du PLUi tant graphique qu'écrite, les éléments prouvant la faisabilité de leurs projets (agri photovoltaïsme, stockage d'énergie renouvelable (RD-559, RD-613, RP10-05).
- Il existe un zonage Ner dédié aux zones naturelles liées à l'implantation de dispositifs de production d'énergies renouvelables. Les surfaces destinées à l'agrivoltaïsme ne sont pas distinguées du zonage A.

3 – Règlement :

- 3.1 - **Règlement graphique** (identifications et périmètres des plans de zonage et plans
3.1.4 - Pôles de vie locale

La Méaugon (n°04)	1 332 habitants (2021)	6,78 km ²	196,5 hab / km ²
--------------------------	------------------------	----------------------	-----------------------------

Spécificité de la commune : Halte TER sur la ligne Rennes Brest

Démographie : Solde migratoire positif et solde naturel négatif (ou nul).

PADD : Pôle de vie locale (pôle périurbain au SCoT)

Plans « Zonage et prescriptions » : 1 seul secteur « La Méaugon ».

Secteurs urbanisés (20% du territoire communal)

Agglomération : La commune de La Méaugon comprend une agglomération (SCoT).

Villages : Le PLUi n'identifie aucun secteur de village à la Méaugon .

Hameau : Le PLUi identifie un hameau « Les Bésiers » à la Méaugon

Plans thématiques : 6 plans thématiques sur 1 secteur « La Méaugon »

OAP thématique : centralité- commerce : Une OAP centralité-commerce se situe au bourg (Plan 8, légende erronée).

OAP thématique densification : 3 secteurs identifiés (1 au bourg et 2 au hameau Les Bésiers).

OAP sectorielles : La commune ne dispose pas d'OAP sectorielles en zone U.

Secteurs à urbaniser (AU)

Zone 1AUh : Rue de la Halte OAP de 0,41 ha 10 logements.

Zone 1AUh : Pierre Garre 1 OAP de 0,36 ha 9 logements.

Zone 1AUh : Pierre Garre 2 OAP de 0,25 ha 7 logements.

OAP habitat en AU : Soit 3 en AU destinées à l'habitat (AUh) : 26 logements (commune non loi SRU)

Scénario SBAA - Nombre total de logements à bâtir sur 2021-2034 : 113 logts (2289 pour le pôle périurbain).

Secteurs délimités au sein des espaces agricoles (A)

Exploitations agricoles : 3 exploitations (SAU moyenne : 36 hectares), 43 % de surface agricole

STECAL classés au sein des espaces agricoles

- Ay : Le Champ du Tertre (0,07 ha) : Activité artisanale de plomberie : Extension limitée des bâtiments.

- Agv : La Ville Jégu (0,31 ha) : Aire d'accueil, gens du voyage : Constructions limitées.

Autres zonage identifiés au sein des espaces agricoles

- Ajf : Zone agricole Zone dédiée aux jardins familiaux.

Secteurs délimités au sein des espaces naturels (N)

La surface de bois et forêts représente 24 % de la surface de la commune

STECAL classés au sein des espaces naturels

- Nt : Le Tertre Rault (0,22 ha) : Hébergements touristiques intégrés (15 personnes sur 3-4 structures).

- Ne : La Ville Jégu (1,74 ha) : Equipement sportif existant (peut nécessiter des extensions).

Autres zonages identifiés au sein des espaces naturels

- Nfo : 4 zones liées à l'exploitation sylvicole (La Pile et chemin de Dorlan)

- Nlo : 1 zone naturelle destinée à des espaces de loisirs

Servitudes, informations et annexes graphiques

Plan des servitudes : Le plan des servitudes localise le périmètre des zones à risque naturel inscrites au plan de prévention (PPR), et le périmètre relatif au dégagement aéronautique.

Plan des informations : Il renseigne les présomptions de prescriptions archéologiques, les informations sur les sols.

Changements de destination : 8 constructions (6 localisations) peuvent changer de destination.

Emplacements réservés : 3 emplacements repérés au règlement graphique sont précisés en annexe.

- Elargissement d'un carrefour (1554 m²)

- Extension du cimetière (3287 m²)

- Maison de la nuit, de la diversité nocturne, observatoire des étoiles (8906 m²).

DPU : La commune dispose d'un DPU simple sur les espaces urbanisés. (Bourg et hameau des Bésiers)

Enjeux environnementaux :

Natura 2000 : La commune de la Méaugon n'est pas dans le périmètre des ZSC et ZPS (Natura 2000) mais des espèces floristique et faunistiques protégées y ont été recensées.

ZICO, ZNIEFF, Réserve Naturelle et ENS : La commune de la Méaugon n'est pas concernée.

STEP : Pas de station d'épuration mais une possibilité de raccordement sur celle de la Ville de Jégu (Ne)
 Risque de rupture de barrage : Barrage Saint-Barthélemy, classé A

Synthèse des avis des personnes publiques

Etat : Le secteur Nlo de 0,617 ha (non STECAL) n'a pas été soumis à l'avis de la CDPENAF

STECAL : La Ville Jégu (Ne) Diminuer et délimiter au plus près des constructions/extensions nécessaires.

CDPENAF : STECAL :

La Ville Jégu : Limite l'emprise à la zone d'extension ou de projet

Synthèse des observations du public

Constructibilité demandée en U

- A 1227, 1228 (rue des Béziers). Prévues en zone A (et U). Demandées en zone constructible (RD-268)
- B 918 (Le Clos Loyer). Prévues en A. Demandées en terrain constructible comme par le passé (RD-255)
- B 1229, 1236 (Le Saule Collet). Prévues en U. Demande confirmation de ce classement (RP08-02)
- B 1153 (rue de la Garenne : environ 15 600 m²). Prévues en A. Demande constructibilité sur 400 m² (RP12-03)
- A 528 (rue de la Prise). Prévues en A. Demande qu'elle soit constructible (RD-411)
- B 508 (rue du Vau Lorgan). Prévues en A. Demande son classement en U (RD-513)
- C 753b (non pas B 753) (4 rue de la Pierre Garre). Prévues en N, demandées en zone constructible (RD-695).
- B 335, B 1005 (Chemin de la Grosse Pierre et rue de la Pile) Prévues en zones non constructibles. Demande leur classement C pour devenir constructibles (RD-713, RD-715).

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique.

Petit patrimoine vernaculaire

- Absence de repérage au règlement graphique : Lavoirs et fontaines du Bourg et de la Basse Ville (RP8-15)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Avis favorable sous réserve de pouvoir localiser précisément les bâtiments.

Emplacements réservés

- Contournement Sud-ouest de St-Brieuc : Nous n'avons rien trouvé sur le tracé alternatif proposé par le CD, avec une déviation possible au Sud de Trémuson : Quelle en est l'emprise foncière concernée ou estimée (RD-691)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Le projet de finalisation du contournement est affiché dans le PADD. Les dispositions du règlement permettent sa mise en œuvre : Les emplacements réservés inscrits dans les PLU vont être complètement repris dans le PLUi, à la demande du conseil départemental. La réalisation effective du projet n'est pas du ressort du PLUi.

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Demandes en zone U

B 1229, 1236 (Le Saule Collet) (RP08-02). Ces deux parcelles sont situées en zone urbaine (U)

A 528 (rue de la Prise) (RD-411) - B 918 (Le Clos Loyer) (RD-255) - B 335, B 1005 (Chemin de la Grosse Pierre et rue de la Pile) (RD-713, RD-715) - B 1153 (rue de la Garenne) (RP12-03) : Ces parcelles bâties et non bâties situées au sein des espaces agricoles et naturels sont classées en A ou N.

B 508 (rue du Vau Lorgan) (RD-513), C 753b (4 rue de la Pierre Garre) (RD-695), - A 1227, 1228 (rue des Béziers) (RD-268) : Ces parcelles non bâties situées en zone agricole (A) et naturelle (N) sont limitrophes avec une zone urbanisée (U)

Petit patrimoine (vernaculaire)

L'observation concerne le petit patrimoine (patrimoine vernaculaire), celui-ci est identifié sur les 80 plans de zonage, mais ne possède pas d'atlas ou d'inventaire dans le dossier d'enquête publique (RP8-15)

Emplacements réservés

- Nous prenons note de la réponse apportée par SBAA au Collectif Briochin pour la rocade Sud (RD-691)

3 – Règlement :

- 3.1 - **Règlement graphique** (identifications et périmètres des plans de zonage et plans de zonage)
- 3.1.4 - Pôles de vie locale**

Lanfains (n°05)	1 104 habitants (2021)	21,87 km ²	50,5 hab / km ²
------------------------	------------------------	-----------------------	----------------------------

Spécificité de la commune : Parc éolien au Nord du bourg (cf. zone A) - Canton de Plélo (hors territoire).

PADD : Lanfains est un pôle de vie locale (pôle rural Sud-Ouest). Le PLUi a vocation à conforter son rôle.

Démographie : Solde migratoire négatif (ou nul) et solde naturel positif.

Plans « Zonages et prescriptions » - 3 secteurs – Nord (n°9), Ouest (n°10) et Sud (n°11).

Secteurs urbanisés (10% du territoire communal)

Agglomération : La commune de Lanfains comprend une agglomération « Le Bourg ».

Villages : Le PLUi n'identifie aucun secteur de village.

Hameaux : Le PLUi identifie trois secteurs de hameaux : Porpair - Le Pas - Carestiemble (limite Saint-Brandan).

Nota : 1 zone U identifiée (Lande de a Forge) : Société LDC Bretagne - Abattage de volaille « Secteur d'activités artisanales et industrielles exclusif ».

Plans thématiques : 18 plans de 6 thèmes sur 3 secteurs - Porpair, Le Pas - Bourg - Carestiemble, Laïta.

OAP thématiques centralité-commerce : Identifiée au bourg (cf. plans 9, 10 et 11).

OAP thématique densification : 9 secteurs dont 3 à Carestiemble, 1 au Pas et 5 dans l'agglomération.

OAP sectorielles en U : Il n'existe pas d'OAP sectorielle classée en U.

Secteurs à urbaniser (AU)

Zone 2AUh : La Porte Boissel	OAP de 0,75 ha	12 logements
Zone 2AUh : Rue de la Porte Fraboulet	OAP de 0,30 ha	6 logements
Zone 2AUh : Rue des Portes	OAP de 0,19 ha	3 logements
Zone 2AUh : Rue des Racines	OAP de 0,49 ha	9 logements
Zone 2AUe : OAP Centre technique	OAP de 0,11 ha,	Accueil d'un nouvel équipement communal
Zone 2AUy : Laïta	OAP de 2,94 ha	Extension de l'entreprise voisine

OAP Habitat en AU : 6 OAP sectorielles dont 4 destinées à l'habitat : 30 logements (non loi SRU).

Scénario SBAA - Nombre total de logements à bâtir sur 2021-2034 : 39 logts (1058 pour le pôle rural Sud-Ouest).

Secteurs délimités au sein des espaces agricoles (A)

Exploitations agricoles : 28 exploitations (SAU moyenne : 58 hectares), surface agricole 72%.

STECAL lié aux activités économiques, zones Ay situées en zone A

- Milhartz (1,74 ha) : Deux activités déjà existantes Besoin d'extensions pour stockage

Autres aménagements existants en zone A

Parc de 6 éoliennes (Trébry) : Origine 2006 pour 5 éoliennes, remplacées par 6 éoliennes en décembre 2021

Secteurs délimités au sein des espaces agricoles (N)

La surface de bois et forêts représente 13 % de la surface de la commune. Pas de STECAL identifié en N

Autres zonages identifiés en N

- Nj : Secteur qualifié d'espace de Nature en Ville au sein de l'agglomération.
- Nfo : 8 zones : Exploitation sylvicole (1 à La Ville-Morhen, 1 au Bouillon Gris et 6 La Côte/Ker Avel).

Servitudes, informations et annexes graphiques

Plans des servitudes : 1 plan pour chacun des 3 secteurs renseigne les périmètres de protection des MH

Plan des informations : 1 plan pour chacun des 3 secteurs renseigne les périmètres de présomption de prescriptions archéologiques. Les marges de recul en bordures des voiries, les périmètres de voisinage d'infrastructures de transport terrestre et un secteur d'information sur les sols.

Changements de destination : 87 constructions (40 localisations) peuvent changer de destination.

Emplacements réservés : 2 emplacements réservés :

- Aménagement d'un parking
- Création d'une liaison douce (largeur 2 m)

DPU : La commune dispose d'un DPU simple sur les espaces urbanisés (agglomération et hameaux).

Enjeux environnementaux :

Natura 2000 : ZSC FR5300037 « Forêt de Lorges, Landes de Lanfains, Cimes de Kerchouan »

ZICO, ZNIEFF, ENS : Aucun zonage réglementaire n'est indiqué sur Lanfains.

Le PADD entend préserver les éléments constitutifs de la charpente naturelle et parmi lesquelles les vallées, forêts bois et cimes de Lanfains/Kerchouan (accès) (PADD p.11).

Obstacle à l'écoulement des eaux : Etang du Pas.

STEP : Station du bourg (300 EH) filtres plantés, roseaux. Non conforme et capacité à 80%, raccordement déconseillé

Synthèse des avis des personnes publiques

Ae : La zone 2AUy Laïta, interrogé : Enjeux environnementaux à proximité qui ne sont pas repris dans l'OAP

CDPENAF : STECAL ; Milhartz en Ay : Limiter l'emprise de la zone d'extension

CA ; Milhartz en Ay : Limiter l'emprise du STECAL pour permettre uniquement l'extension des bâtiments existants.

Synthèse des observations du public

Constructibilité demandée en U

- ZS 47, 48 (hameau de Porpair), prévues en zone non constructible (A), demandées en U (RD-454)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Maintien des dispositions prévues au règlement graphique : Ce serait de l'extension d'urbanisation d'un hameau contraire à la méthodologie retenue donc maintien inconstructible.

Demandes en zone A

GAEC des Landes (RD 696)

- ZM 40, BO 253 272 : Prévues en zones naturelles protégées.
ZM 105, 148, B 1230, , ZN 36, 34 : Sont en zones naturelles.
ZN 32 : Parcelle en ZH
Soit 8,30 hectares de perte de parcelles agricoles, ce qui aura des conséquences sur la pérennité de l'exploitation. Demande le retour en zone agricole de toutes ces parcelles (RD-696)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Maintien des dispositions prévues au règlement graphique : Classement en Np (protection des captages d'eau potable). Obligation de respecter le périmètre de protection. L'usage agricole est compatible avec ce zonage.

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Constructibilité demandée en U

Les parcelles ZS 47 et ZS 48 (hameau de Porpair) (RD-454) sont en zone A. Elles ne sont pas bâties. Avec la C 69, elles constitueraient une extension de l'urbanisation alors que les choix de la collectivité se sont portés sur d'autres secteurs en extensions de l'agglomération. Nous gardons en mémoire la demande formulée par RD-454.

Zonage A

- Les parcelles : ZM 40 (partie nord), BO 253, BO 272, ZM 105, ZM 156 (partie basse, 448), B 1230, ZN 36 et ZN 34 sont classées au PLUi en zone naturelle (N) et en zone naturelle protégée (Np) La parcelle ZN 34 (partie Sud) et la parcelle ZN 32 (totalité) sont en N avec zone humide (RD-696, GAEC des Landes). Ces mesures de protection sont motivées pour le zonage N par la nécessité de protéger les espaces naturels et pour le zonage Np par la nécessité de protéger le captage d'eau potable. Ces classements n'empêchent pas l'usage des terres par l'agriculture mais ils réglementent la mise en place d'installations agricoles.
- En zone N (Règlement écrit p.6), sont autorisées uniquement les extensions des constructions isolée relatives aux bâtiments techniques agricoles en activité ou non dès lors qu'elles sont en cohérence avec les besoins de l'exploitation.
- Le paragraphe suivant (p.7) précise qu'en zone N et Np sont autorisées uniquement et sous conditions, les extensions et les annexes des constructions à usage d'habitation.
Le règlement écrit distingue les possibilités offertes aux installations agricoles selon leur localisation en N ou Np. Actuellement, il n'existe pas au règlement graphique, d'installations agricoles sur les parcelles classées en Np. Nous gardons en mémoire l'observation présentée par le GAEC des Landes.

3 – Règlement**3.1 - Règlement graphique (identifications et périmètres des plans de zonage et plans
3.1.4 - Pôles de vie locale**

Lantic (n°07)	1 771 habitants (2021)	15,81 km ²	112 hab / km ²
---------------	------------------------	-----------------------	---------------------------

Spécificité de la commune : Bourg séparé en deux parties, commune très boisée (cf. zone N) - Canton de Plouha (hors territoire)

Démographie : Soldes migratoire et naturel positifs

PADD : La commune est qualifiée de pôle de vie locale (pôle rétro littoral au SCoT).

Plans « Zonage et prescriptions » - 3 planches : Centre (n°13) – Est (n°14) et Ouest (n°15).

Secteurs urbanisés (19% du territoire communal)

Agglomération : Lantic comprend une agglomération « Le Bourg » et un secteur classé U « rue de Bourgogne ».

Villages : Le PLUi identifie un secteur de village : « Trévenais »

Hameau : Le PLUi n'identifie aucun hameau sur la commune de Lantic.

Plans thématiques : 12 plans thématiques pour 2 secteurs : Bourg - Bourgogne - Trévenais.

OAP thématique : Centralité et commerce : La Commune dispose d'une OAP centralité commerce (plan n°13).

OAP thématique densification : 931 secteurs dont 12 au Village de Trévenais et 19 dans l'agglomération.

OAP sectorielles en U : Il n'existe pas d'OAP sectorielle classée en zone U.

Secteurs à urbaniser (classés en AU)

Zone 2AUh : Les Belles Vues	OAP de 0,91 ha	24 logements	dont 4 sociaux.
Zone 2AUh : Les Hêches	OAP de 1,06 ha	24 logements	dont 0 sociaux.
Zone 2AUe : Grand Clos	OAP de 0,92 ha	Projet de gymnase et boulodrome	
Zone 2AUe :	sans OAP (2,2 ha) Zone retenue par l'agglomération (PADD)		

OAP habitat en AU : 3 OAP dont 2 destinées à l'habitat : 48 logements dont 4 sociaux.

Scénario SBAA - Nombre total de logements à bâtir sur 2021-2034 : 156 logts (1195 pour le pôle Littoral / et rétro).

Secteurs délimités au sein des espaces agricoles (sous zones A)

Exploitations agricoles : 8 exploitations (SAU moyenne : 70 hectares), 36% de surface agricole

STECAL situés au sein des espaces agricoles

- Ay : Le Carpont (1,63 ha) : Activité de scierie existante.
- Ay : La Fontaine de Trémargat (0,61 ha) : Déchetterie (création d'un espace de stockage).
- Ay : La Fontaine de Trémargat (1,6 ha) : Déchetterie (création d'un second espace de stockage).
- Ay : Les Fontaines Bouche (0,15 ha) : Stockage de matériel de spectacle (augmentation stockage).

Secteurs délimités au sein des espaces naturels (sous-zones N)

La surface de bois et forêts représente 45 % de la surface de la commune

STECAL liés aux activités d'hébergement touristique.

- Nth : Bourgogne (1,98 ha) : Développement d'une activité touristique d'hébergement, loisirs et réception.
- Nth : Doualan (0,75 ha) : Projet d'hébergement touristique sur le site du Moulin.
- Nth : La Noérain (0,61 ha) : Hébergement touristique type cabane dans les arbres.
- Ntc : La Ville Gourio (3,99 ha) : Camping existant (projet d'extension).

STECAL liés à la présence d'équipements

- Ne : La Fontaine de Trémargat (0,29 ha) : Maison de la Terre.
- Ne : La Fontaine de Trémargat (4,49 ha) : Stockage et valorisation de des déchets (Kerval).

STECAL dédiés aux activités sportives et de loisirs

- Nlo : Moulin de Gernégan (3,02 ha) : Partie du zoo de Trégomeur située sur Lantic.
- Nlo : Lorgerie (5,15 ha) : Lantic Parc Aventure (parc d'acrobranches, étendu sur Plourhan).

STECAL dédiés aux activités du Golf

- Ng1 : Le Chêne Rond (0,44 ha) : Locaux techniques de gestion du Golf.
- Ng1 : Kergrain (1,31 ha) : Stationnement, Club House e restauration du golf
- Ng2o : Kergrain (68,44 ha) : Green du golf (en cas de nécessité pour aménagements légers).

Servitudes, informations et annexes graphiques

Plan des servitudes (dont zones à risques) : (3 plans) : Monuments historiques (AC1), protection du cimetière (INT1).

Plan des informations : 1 plan : Prescriptions archéologiques et information sur
Changements de destination : 35 constructions (14 localisations) peuvent changer
Emplacements réservés : 8 emplacements réservés dont 6 concernent des aménagements de voirie et les autres, la création d'un équipement collectif, d'un lotissement communal et l'extension du cimetière
DPU (Annexe): La commune dispose d'un DPU simple sur les espaces urbanisés (Bourg/Bourgogne, Trévenais).

Enjeux environnementaux :

Milieux boisés : Forêt communautaire du sud Goélo (56 ha sur Lantic et Beaugoyen).

Obstacles à l'écoulement des eaux : Etang de Lantic.

STEP : Nouvelle station (boues activées) de 1951 EH (station conforme, charge actuelle de 1338 EH).

Synthèse des avis des personnes publiques

Etat : STECAL Bourgogne et Doualan (Nt) : délimiter au plus près des constructions ou extensions. La Ville Gourio : Zoner uniquement l'extension du camping. Moulin de Gernégan (Nlo) Elle doit être réduite. Lorgerie (Nlo) Réduire les superficies. Kergrain (Ng1) : Réduire la surface au projet de club-house et de restauration du golf.

CDPENAF et Etat : STECAL :

Fontaine de Trémargat (Ay) : Défavorable, identifier en « U » (cohérence avec secteurs voisins)

Le Carpont (Ay) : Favorable sous réserve de se limiter à l'emprise de la zone d'extension / de projet

CA : Doualan (Nth), Ville Gourio (Ntc), Bourgogne (Nth), Lorgerie (Nlo), Kergrain (Ng2) : Délimiter les STECAL au plus près des bâtiments existants.

Synthèse des observations du public

Constructibilité en U

- C 1338, 1341, 1343, ZE 117 (Avenue des Ajoncs d'Or) : 2174 m² prévus en A. Demande en U (RP6-34)
- C 1496, 1497 (1 r. des Ecoles). Prévues en A, demande MAJ du cadastre et classement U (équité) (RD-22)
- D 1119 (6 chemin de la Bonnette) : Prévu en A, demande classement en zone constructible (RD-14)
- D 1145, 1147 (17 r. la Garenne). Prévues en A., demande en U (partie de 1147 urbanisée) (RD-202)
- ZE 120 (Avenue des Ajoncs d'Or) prévue en A (RD-731)
- ZH 342, 344, 346 (rue de l'Orgerie) : Prévues en A, demande en U (près de maisons et réseaux) (RD-82)
- ZI 177 (5 chemin des Merles). Prévues en A, demande en U (2 constructions autorisées) (RD-18, RD-116)
- ZK 20 (La Grenouillère, 20 Av. Terre-Neuvas). Classée A, demande en U (garage de la maison) (RD-43)
- ZK 7 (La Ville au Fèvre) prévue partie en U. Demande extension sur le A (extension de la maison) (RD-301)
- ZK 75 (1 rue de Bourgogne). Partie prévue en A (ZK 75 découpée en 3 lots bâtis) (RD-355)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique à l'exception des modifications suivantes :

- ZI 177 (5 chemin des Merles) : Ajustement de la constructibilité de la parcelle sur la base du Permis de Construire délivré (RD-18, RD-116).
- ZK 7 (La ville au Fèvre) : La bande constructible autour de la maison pourra être élargie à 20m (RD-301).
- ZK 75 (1 rue de Bourgogne) : Avis favorable pour régulariser la totalité de la parcelle (RD-355).
- ZE 120 (Avenue des Ajoncs d'Or) : Ajustement de la constructibilité si un permis de construire est déposé avant l'approbation du PLUi (RD-731).

Demande zonage en A

- ZM 34 (Bourgogne) prévue en A et en N. Demande totalité en A (RD-490)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- La demande nécessite une expertise technique – avis favorable pour la mise à jour si critères réunis

Demande modification en N

- ZH 66 (camping des Etangs) : Prévues en N. Demande que la parcelle (2,77 ha) passe en Ntc (Zone naturelle liée à une activité de camping) pour extension du camping existant classé lui-même en Ntc) (RP2-17).

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- ZH 66 (camping des Etangs) : L'inscription d'un STECAL est compliquée à l'issue de l'enquête publique. Cette demande fera l'objet d'un arbitrage en Conférence des Maires à l'issue de l'enquête publique (RP2-17)

Cours d'eau (L.451-23 alinéa 2 du CU)

- ZM 34 (Sud rue de Bourgogne) : Cours d'eau inexistant, le retirer (RD-490)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- La demande nécessite une expertise technique – avis favorable pour la mise à jour si critères réunis

Haies, alignements d'arbres et talus protégés (L.151-23 du CU)

- C 1445, 1451 (Bois de Bourgogne) Zone U. Haies Ouest supprimée (emprise du lot 1 et voirie) (RD-169)
- C 1450, 1452, 1459 (Bois de Bourgogne) : Haie Est supprimée au passage de la fibre optique (RD-169)
- ZD 69 (Av. des Chevreuils), ZK 4 (erreur ZK 5), 7, 125 (Ville au Fèvre), ZM 65, 66 (La Goule du Ribot) : Retirer les protections de haies : Absence d'arbres, haies discontinues, ou haies tombées suite tempête (RD-310)
- ZM 27 (Pontanio), 44 (Noérain), ZN 38 (Ville au Fèvre), ZO 57 (RD4) : haies absentes ou abattues (RD-490)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- C 1445, 1451, C 1450, C 1452, C 1459 (Lotissement du Bois de Bourgogne) La demande nécessite une expertise technique – avis favorable pour le déclassement si critères réunis (RD-169).
- ZD 69, ZK 4, ZK 7, ZK 125, ZM 65, ZM 66 : La demande nécessite une expertise technique – avis favorable pour le déclassement si critères réunis (RD-310).
- ZM 27, ZM 44, ZM 38, ZM 57 : La demande nécessite une expertise technique – avis favorable pour la mise à jour si critères réunis

Emplacements réservés (L.151-41 du CU)

- C 1489 (Avenue des Terre-Neuvas) prévue en U en OAP thématique "centralité commerce" : Demande son inscription en emplacement réservé (2373 m2 bénéficiaire commune) (CO-62, Maire de Lantic)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- C 1489 : La demande fera l'objet d'une étude et d'un arbitrage à l'issue de l'enquête publique (CO-62)

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE**Constructibilité en U**

- La parcelle ZE 117 (Avenue des ajoncs d'Or) et la parcelle D 1145 (17 rue de la Garenne) sont prévues en U, les demandes sont satisfaites (RP6-34, RD-202)
- Les parcelles ZH 342, 344, 346 (rue de l'Orgerie) (RD-82) classées en A sont situées au sein d'un lieudit non classé Village ou Hameau. Toutes les parcelles bâties et non bâties situées dans au lieudit l'Orgerie sont en A.
- Les parcelles contiguës C 1338, C 1341, C 1343 (Avenue des Ajoncs d'Or) (RP6-34), D 1119 (6 chemin des bonnettes) (RD-14), D 1147 (17 rue de la Garenne), ZK 20 (20 Avenue des Terre-Neuvas) (RD-43), prévues en A ne sont pas bâties. Avant de procéder à une extension de l'enveloppe urbaine, le choix des élus s'est porté sur une densification thématique et un classement en 2AUh des espaces disponibles au sein même de l'agglomération. Nous gardons en mémoire ces observations du public.
- Les parcelles C 1496 (530 m²) et C 1497 (878 m²) (1 r. des Ecoles) sont issues de la parcelle C 1492. La parcelle C 1497 est nue mais la C 1496 comprend une construction. La nature de cette construction n'est pas précisée, le MO indique que la règle du détournement a été appliquée. Le découpage parcellaire récent semble indiquer qu'il s'agit de propriétés qui ont une destination distincte (RD-22)
- Les parcelles ZI 177 (5 ch. des Merles), ZK 7 (La Ville au Fèvre), ZK 75 (1 rue de Bourgogne), ZE 120 (Avenue des Ajoncs d'Or) prévues en zone A, bordent l'agglomération (RD-18, RD-116, RD-301, RD-355, RD-731), nous prenons note qu'une mise à jour des constructions réalisées et une vérification du détournement sera nécessaire.

Demande zonage en A et retrait d'un cours d'eau

- La ZM 34 (Bourgogne) classée partiellement en N, répond à des critères préétablis. Celle-ci ne comprend pas d'installation agricole, l'usage des terres agricoles n'est pas remis en cause. Nous prenons note qu'une vérification de son caractère biologique sera réalisée (RD-490)

Demande modification en N : STECAL

- ZH 66 (camping des Etangs) : La zone Ntc (zonage dédié aux STECAL accueillant des campings) se situe sur les parcelles ZH 64, 65, 67, 70, 246 (camping existant). Cet équipement ne figure pas dans l'Atlas des STECAL
- La demande formulée consiste à étendre le STECAL actuel (3,67 ha) à une surface d'environ 6,44 ha soit une augmentation de 75% de la surface actuelle. L'emprise totale des constructions existantes est d'environ 530 m².

Il est prévu un nouveau bloc sanitaire d'environ 150 m².

Haies, alignements d'arbres et talus protégés (L.151-23 du CU)

- C 1445, 1451, C 1450, C 1452, C 1459 (Bois de Bourgogne), ZD 69, ZK 4, ZK 7, ZK 125, ZM 65, ZM 66 (RD-310), ZM 27, ZM 44, ZM 38, ZM 57 (RD-169, RD-310, RD-490). Nus prenons note que toutes ces haies feront l'objet d'une mise à jour si besoin.

La protection de ces haies ne repose pas uniquement sur la présence et la qualité de ces haies mais aussi sur la volonté que soit assurée la continuité du bocage par un comblement des brèches quelles qu'en soient les raisons.

Emplacements réservés (L.151-41 du CU)

- C 1489 : La demande d'inscription de cet emplacement réservé ne semble pas poser de difficultés particulières. Nous observons que le public impacté n'a pas été informé de cette situation lors de l'enquête publique (CO-62)

3 – Règlement :

- 3.1 - **Règlement graphique** (identifications et périmètres des plans de zonage et plans
3.1.4 - Pôles de vie locale

Le Bodéo (n°08)	170 habitants	9,97 km ²	17,1 hab / km ²
------------------------	---------------	----------------------	----------------------------

Spécificité de la commune : Commune rurale à l'habitat très dispersé

Démographie : Soldes migratoire et naturel négatifs.

PADD : Pôle de vie locale (pôle rural Sud-Ouest).

Plans « Zonages et prescriptions » : 2 secteurs : Le Bodéo Nord (n°16) - Le Bodéo Sud (n°17)

Secteurs urbanisés (8% du territoire communal)

Agglomération : La commune de Le Bodéo comprend une agglomération : Le Bourg

Villages : Le PLUi n'identifie aucun secteur de village.

Hameau : Le PLUi n'identifie aucun secteur de hameau.

Plans thématiques : 1 secteur concerné sur le territoire communal, comprenant 6 plans thématiques (Mixité des fonctions, Implantation par rapport aux voies, par rapport aux limites séparatives, hauteur des constructions, emprise au sol et aspect extérieur des constructions.

OAP thématique : Centralité et commerce : La Commune dispose d'une OAP centralité commerce en U.

OAP thématique densification : Il y a deux secteurs OAP thématique densification sur l'agglomération.

OAP sectorielles Il n'existe pas d'OAP sectorielle en zone U

Secteurs à urbaniser (classés en AU)

Zone 1AUh : Bodéo rue de l'Eglise OAP de 0,3 ha 5 logements

Zone 1AUh : Chemin du Progo OAP de 0,9 ha 17 logements

OAP habitat en AU : Soit au total 2 OAP destinées à l'habitat : 22 logements (commune non SRU).

Scénario SBAA - Nombre total de logements à bâtir sur 2021-2034 : 26 logts (1058 pour le pôle rural Sud-Ouest).

Secteurs délimités au sein des espaces agricoles (sous zones A)

Exploitations agricoles : 11 exploitations (SAU moyenne : 76 ha), 79% de surface agricole.

STECAL lié aux activités économiques situées en A.

- Ay : Le Mottay (0,49 ha) : Activité sur site de vente de matériel agricole : Projet de hangar

Secteurs délimités au sein des espaces naturels (sous-zones N)

La surface de bois et forêts représente 8 % de la surface de la commune

STECAL liés aux activités d'hébergement touristique situés en N.

- Nth : La Côte de Kerho (1,29 ha) Projet de gîtes et hébergements dans grange existante, piscine.

Servitudes, informations et annexes

Plan des servitudes (dont zones à risques) (2 plans) : Monuments historiques (AC1), sites inscrits et classés (AC2).

Plan des informations : (2 plans) : Zones de prescriptions archéologiques, marges de recul en bordure des voies, ouvrages réseau RTE : Liaison souterraine 225Kv (Mur de Bretagne - Plaine haute)

Fiches de changements de destination : 37 constructions (18 localisations) peuvent changer de destination.

Emplacements réservés : Il n'existe pas d'emplacement réservé sur la commune.

DPU : La commune dispose d'un DPU simple sur un secteur (bourg).

Enjeux environnementaux : Trame verte et bleue

ZNIEFF : Type I : Etang de Bosmeleac et ZNIEFF

Type II : Forêt de Lorges (principal réservoir de biodiversité)

STEP : Pas de station ni de raccordement à une autre commune. Elle relève de l'assainissement non collectif (ANC)

Synthèse des avis des personnes publiques

Etat :

- Compte tenu des droits à construire importants offerts par le règlement de la zone Ay (70 % de la zone), il convient de diminuer et de délimiter au plus près des constructions ou extensions nécessaires au projet, le secteur Ay Le Mottay, ainsi que le secteur Nt la Côte de Kerho pour lequel le règlement de la zone Nt permet d'accorder 40 % de droits à construire.

CDPENAF :

- Avis défavorable zone Ay le Mottay, sous réserve de limiter la zone à l'emprise de
- Avis défavorable pour le secteur Nth la Côte de Kerho prévue pour le développement d'une activité de gites par changement de destination, sous réserve de limiter l'emprise à l'emprise de la zone d'extension/zone de projet.

Personnes publiques consultées :

- Eau et Rivières de Bretagne : STECAL - le secteur Ay Le Mottay devra être revu pour en réduire la taille.

Synthèse des observations du public : Néant**Réponse de la maîtrise d'ouvrage** : Sans objet**ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE**

Le règlement graphique de la commune de Le Bodéo ne fait pas l'objet d'observations spécifiques de la part du public, nous gardons en mémoire les dispositions présentées par le maître d'ouvrage dans cette partie graphique et dans ses annexes graphiques.

Certaines observations présentées au titre du règlement écrit et/ou du rapport de présentation ainsi que les réponses du maître d'ouvrage peuvent concerner la commune.

3 – Règlement :

- 3.1 - **Règlement graphique** (identifications et périmètres des plans de zonage et plans
3.1.4 - Pôles de vie locale

Le Foeil (n°09)	1 394 habitants (2021)	20,54 km ²	67,9 hab / km ²
------------------------	------------------------	-----------------------	----------------------------

Spécificité de la commune : Commune rurale / habitat très dispersé - Canton de Plélo (hors territoire).

Démographie : Solde migratoire négatif (ou nul) et solde naturel positif

PADD : La commune de Le Foeil est qualifiée de pôle de vie locale (pôle rural Sud-Ouest).

Plans « Zonages et prescriptions » : 3 planches au 5 000è : Le Foeil Est (n°18), Nord (n°19) et Sud (n°20).

Secteurs urbanisés (12% du territoire communal)

Agglomération : Il existe trois secteurs classés en U : Le bourg, Moulin Pépin (2 secteurs d'activité).

Villages : Il n'existe pas de secteur de village identifié sur la commune

Hameaux : Les espaces urbanisés « Béchepée », « La Ville Berthelot », La Ville Colio (commun avec Le-Leslay), classés en U, sont en secteurs de hameau.

Plans thématiques : (18 plans A3) : 6 thèmes, 3 secteurs : Bourg-Béchepée, Ville-Berthelot, Moulin-Pépin-Castello

OAP thématique centralité-commerce : Il existe une OAP densité-commerce au bourg et un SIP : Secteur d'implantation périphérique du commerce secondaire connecté au hameau de la Ville Berthelot

OAP thématique densification : Il n'est pas identifié de secteur thématique de densification

OAP sectorielles : OAP sectorielle « rue du Terrain des Sports » en zone U accolée à la zone 2AUe ci-dessous:

Secteurs à urbaniser (AU)

Zone 2AUh : La Cas du Val	OAP sur 0,36 ha	6 logements	dont 0 sociaux.
Zone 2AUh : Rue de l'Ecole	OAP de 1,86 ha	33 logements	dont 7 sociaux.
Zone 2AUh : Rue de Saint-André	OAP de 0,36 ha	6 logements	dont 0 sociaux.
Zone 2AUh : Centre Bourg	OAP de 1,28 ha	35 logements	dont 7 sociaux.
Zone 2AUe : Rue du Terrain des Sports	OAP de 1,73 ha	Agrandissement du terrain de sport	
Zone 2AUy : Manguérand (Moulin Pépin)	OAP de 0,39 ha :	Ext. entreprise d'élevage de volaille (U).	
Zone 2AUy : Manguérand 2	OAP de 0,34 ha	Extension entreprise d'alimentation animale (U).	

OAP habitat en AU : Soit 7 OAP en AU dont 4 destinées à l'habitat : 80 logements dont 14 sociaux.

Scénario SBAA - Nombre total de logements à bâtir sur 2021-2034 : 64 logts (1058 pour le pôle rural Sud-Ouest).

Secteurs délimités au sein des espaces agricoles (A)

Exploitations agricoles : 24 exploitations (SAU moyenne : 62 ha), 66% de surface agricole.

STECAL lié aux activités économiques situé en A

- Ay : Cohellieu (1,46 ha) : Garage automobile : Implantation à très court terme d'une activité complémentaire

Secteurs délimités au sein des espaces naturels (N)

La surface de bois et forêts représente 17 % de la surface de la commune

STECAL liés aux activités d'hébergement touristique situés en N.

- Nt : La Bruyère - 0,89 ha - Hébergement touristique type chambre dans bâtiments existants.
- Nt : Moulin Pépin - 0,14 ha - Hébergement touristique type chalet : élevage d'escargots, vocation pédagogique.
- Nt : Petit Chesnay 0,23 ha - Hébergement touristique type chambre d'hôte, extension limitée du bâti existant.

Servitudes, informations et annexes

Plan des servitudes : 3 plans : Monuments historiques (AC1), site patrimonial remarquable de Quintin (AC4), voisinage des cimetières (INT1), lignes électriques (I4).

Plan des informations : 3 plans : énumération des informations présentes sur la commune

Changements de destination : 159 constructions (61 localisations) peuvent changer de destination.

Emplacements réservés : Un emplacement réservé en vue de la réalisation d'une aire de covoiturage (793 m²).

DPU : La commune dispose d'un DPU simple sur espaces urbanisés suivants : le Bourg, Béchepée, Ville-Berthelot, Moulin-Pépin et Castello.

Enjeux environnementaux :

STEP :

- 1 secteur raccordé à la STEP de Quintin : En attente du résultat de l'étude d'incidence,
- 1 secteur raccordé à la STEP du Bourg : Problème capacitaire (assainissement sur filtre à sable conforme,

attention cependant charge actuelle de 88 EH raccordés (capacité nominale) l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU.

- Le reste du territoire en assainissement non collectif (ANC)

Synthèse des avis des personnes publiques

Etat :

- La zone 2AUy Mauguérand 2 est réalisée sur des parties de corridors écologiques et il est mentionné que le site ne présente pas d'incidences résiduelles dans le cadre de son aménagement et ne nécessite pas de mesure compensatoire. Il conviendra d'être vigilant lors de la réalisation de projets d'aménagement.

CDPENAF :

- Avis défavorable pour le zonage Ay Le Cohellieu, considérant que la délimitation du secteur ne comprend pas de bâtiment, ce qui est contraire à la définition d'un STECAL.
- Favorable pour les secteurs Nth La Bruyère, le Moulin Pépin et le Petit Cheznay.

Synthèse des observations du public

Constructibilité demandée en U

- ZN 9 (4, l'Espérance) Prévues en zone agricole (A), demandées en zone constructible (RP1-42)
- ZN 119 (Le Fonteny), parcelle construite en A, demandée en U (pour extraire 2 lots à vendre) (RP1-43)
- ZP 149 (Kergomau), prévue non constructible, demandée en zone U (village de 8 maisons) (RD-675)
- ZY 55 (113 rue des Perrières) partie Est prévue en A, demandée en U pour vente (RP10-16)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Maintien des dispositions prévues au règlement graphique, à l'exception d'un élargissement possible dans la mesure de la zone tampon de 20 m, pour la parcelle ZY 55 sise 113 rue des Perrières (RP10-16)

Zones humides recensées et protégées (L.121-23 du CU)

- ZH Jouxant le ruisseau de Crénan et la Vallée du Gouët : Opposition à la diminution d'une ZH dans le but de pouvoir implanter un parc éolien (RP10-06)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Les ZH sont définies selon la méthodologie du SAGE avec inventaire de terrain. Le PLUi n'a pas vocation à modifier ces zonages, ils relèvent d'une procédure de modification par le SAGE, après validation de la CLE.

Bâtiments susceptibles de changer de destination (L.151-11 alinéa 2)

- ZV 75 (Poémen) : Prévus en A. Ajouter un changement de destination (photos jointes) (RD-194, RD-195)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Sera examinée pour voir si le bâtiment répond aux critères méthodologiques définis.

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

- ZN 9 (4, l'Espérance) Prévues en zone agricole (A), demandées en zone constructible (RP1-42), ZN 119 (Le Fonteny), parcelle construite en A, demandée en U (pour extraire 2 lots à vendre) (RP1-43), P 149 (Kergomau), prévue non constructible, demandée en zone U (village de 8 maisons) (RD-675) : l'examen du règlement graphique démontre que ces parcelles sont situées en zone d'habitat diffus.
- Lorsque les critères définis n'ont pas été totalement appliqués (zone tampon de 20 m par rapport à l'arrière de l'habitation), il est procédé aux ajustements nécessaires, ZY 55 (113 rue des Perrières) (RP10-16)

3 – Règlement :**3.1 - Règlement graphique (identifications et périmètres des plans de zonage et plans
3.1.4 - Pôles de vie locale**

Le Leslay (n°10)	155 habitants (2021)	5,01 km ²	30,9 hab / km ²
-------------------------	----------------------	----------------------	----------------------------

Spécificité : Commune au relief boisé. Le bourg de Le Leslay est plus petit que son hameau (La Ville Colio) - Canton de Plélo (hors territoire).

Démographie : Solde migratoire négatif (ou nul) et solde naturel positif

PADD : (pôle de vie locale) (pôle rural Sud-Ouest).

Plans « Zonages et prescriptions » : Un plan : Le Leslay (n°21)

Secteurs urbanisés (9% du territoire).

Agglomérations : le Bourg

Villages : Il n'existe pas de Village

Hameaux : La commune comprend un hameau : La Ville-Colio (U), celui-ci s'étend sur la commune de Le Foeil.

Plans thématiques : (6 plans A3) : 6 thèmes pour un secteur.

OAP Densification : Il existe une OAP thématique densification dans le hameau de la Ville-Colio (potentiel diffus).

OAP Centralités et Commerce : Il existe un périmètre englobant l'ensemble de la zone U de l'agglomération.

OAP Sectorielles : Il n'en existe pas.

Secteurs à urbaniser (AU)

Zones AU : Aucune zone AU sur la commune.

Scénario SBAA - Nombre total de logements à bâtir sur 2021-2034 : 26 logts (1058 pour le pôle rural Sud-Ouest).

Secteurs délimités au sein des espaces agricoles (A)

Exploitations agricoles : 6 exploitations (SAU moyenne : 60 hectares), 63% de surface agricole.

Aucun STECAL situé en zone A.

Secteurs délimités au sein des espaces naturels (N)

La surface de bois et forêts représente 23 % de la surface de la commune

Aucun STECAL situé en zone N

Autres identifications au sein du zonage N : NFo : 2 secteurs qualifiés de zones liées à l'exploitation sylvicole

Servitudes, informations et annexes

Plan des servitudes : 1 plan : Servitudes des monuments historiques (AC1).

Plan des informations : 1 plan : zones de présomption de prescriptions archéologiques, secteur d'information sur les sols, marges de recul en bordure des voiries

Fiches de changements de destination : 37 constructions (14 villages) peuvent changer de destination.

Emplacements réservés : Il n'existe pas d'emplacement réservé sur la commune

DPU : La commune dispose d'un DPU simple sur deux secteurs, dont le bourg.

Enjeux environnementaux : Trame verte et bleue à protéger

Aucune zone de protection réglementaire au titre environnemental (Natura 2000, ZNIEFF, ENS...).

STEP : Les espaces urbanisés sont en assainissement non collectif (ANC)

Synthèse des avis des personnes publiques : Néant

Réponse de la maîtrise d'ouvrage : Sans objet

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Le règlement graphique de la commune de Le Leslay ne fait pas l'objet d'observations spécifiques de la part du public, nous gardons en mémoire les dispositions présentées par le maître d'ouvrage dans cette partie graphique et dans ses annexes graphiques.

Certaines observations présentées au titre du règlement écrit et/ou du rapport de présentation ainsi que les réponses du maître d'ouvrage peuvent concerner la commune.

3 – Règlement :**3.1 - Règlement graphique (identifications et périmètres des plans de zonage)**
3.1.4 - Pôles de vie locale**Le Vieux-Bourg (n°11)**

777 habitants (2021)

25,13 km²30,9 hab / km²Démographie : Solde migratoire négatif (ou nul) et solde naturel positif - Canton de Plélo (hors territoire).PADD : Pôle de vie locale (pôle rural Sud-Ouest).Plans « Zonages et prescriptions » : 2 planches : Le Vieux-Bourg-Est (n°22) et le Vieux-Bourg-Ouest (n°23)**Secteurs urbanisés (9% du territoire communal)**Agglomération : Il existe 1 secteur classé en U : L'agglomération du Vieux-BourgVillage et hameau classés en U : Il n'y a aucun secteur de village ou secteur de hameau identifié sur la commune.Plans thématiques : (6 plans A3) : 6 thèmes pour 1 secteur.OAP thématique : Centralité et commerce : Un périmètre délimité au sein de l'agglomération, pas de SIP.OAP thématique : Densification : Il existe au sein de l'agglomération 5 secteurs de potentiel diffus de densification.OAP sectorielles (classées en U) : Pas d'OAP sectorielle hors des zones AU (cf. ci-dessous)**Secteurs à urbaniser (classés en AU)**

Zone 1AUh : L'espérance

OAP de 1,33 ha 24 logements.

Scénario SBAA - Nombre total de logements à bâtir sur 2021-2034 : 26 logts (1058 pour le pôle rural Sud-Ouest).**Secteurs délimités au sein des espaces agricoles (zones A)**Exploitations agricoles : 30 exploitations (SAU moyenne : 60 hectares), 74% de surface agricole.STECAL liés aux activités économiques situées en A

- Ay : Bel Air (0,26 ha) : Espace économique existant (extension limitée de bâtiments existants).
- Ay : Guerlido (0,06 ha) : Site de la brasserie artisanale "La Vieille Bourgeoise" (bâtiment de stockage).
- Ay : Kerhamon (0,09 ha) : Espace économique existant (extension limitée de bâtiments existants).
- Ay : Le Bas Cadoret (0,43 ha) : Activité d'un artisan maçon (création d'un bâtiment annexe à court terme).
- Ay : Le Pontyr (0,31 ha) : Hangar de stockage avec projet d'extension à moyen terme.

Secteurs délimités au sein des espaces agricoles (zones N)

La surface de bois et forêts représente 12 % de la surface de la commune

STECAL : Aucun STECAL en zone NAutres identifications au sein du zonage N

- NFo : 5 secteurs qualifiés de zones liées à l'exploitation sylvicole

Servitudes, informations et annexesPlan des servitudes : 2 plans : Servitudes des monuments historiques (AC1).Plan des informations : 2 plans : Présence de zones de présomption de prescriptions archéologiques - 1 secteur d'information sur les sols, les marges de recul en bordure des voies.Changements de destination : 192 constructions (57 localisations) peuvent changer de destination.Emplacements réservés : Aucun emplacement réservé sur la communeDPU : La commune dispose d'un DPU simple sur le bourg.**Enjeux environnementaux : Trame verte et bleue**Natura 2000 : ZSC « Forêt de Lorge, landes de Lanfains, cime de Kerchouan ».STEP : Charge actuelle de 124 EH, pour une capacité nominale de 270 EH. L'attention est attirée sur la faible capacité du milieu naturel récepteur, le raccordement est déconseillé.**Synthèse des avis des personnes publiques**Etat :

- STECAL secteur Ay le Bas Cadoret : diminuer et délimiter au plus près des constructions ou extensions nécessaires.

CDPENAF :

- Avis favorables aux secteurs Ay de Bel Air, Guerlido, Kerhamon, Le Bas Cadoret.

Synthèse des observations du public : Néant

Réponse de la maîtrise d'ouvrage : Sans objet

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Le règlement graphique de la commune de Le Vieux-Bourg ne fait pas l'objet d'observations spécifiques de la part du public, nous gardons en mémoire les dispositions présentées par le maître d'ouvrage dans cette partie graphique et dans ses annexes.

Certaines observations présentées au titre du règlement écrit et/ou du rapport de présentation ainsi que les réponses du maître d'ouvrage peuvent concerner la commune.

3 – Règlement :**3.1 - Règlement graphique** (identifications et périmètres des plans de zonage)
3.1.4 - Pôles de vie locale**Plaine-Haute** (n°12)

1 684 habitants (2021)

15,29 km²110,1 hab / km²

Spécificité : La vallée encaissée et la rivière du Gouët séparent la commune de Ploufragan – Canton de Plélo (hors territoire).

Démographie : Soldes migratoire et naturel positifs

PADD : Pôle de vie locale (pôle rural Sud-Ouest).

Plans « Zonages et prescriptions » 2 planches au 1/5000è : Plaine-Haute Nord (n°24) et Sud (n°25).

Secteurs urbanisés (14 % du territoire communal)

Agglomération : L'agglomération comprend deux périmètre distincts classés en U : « Agglomération de Plaine Haute » et « Espace d'activité de la Buterne », auxquels s'ajoutent les deux secteurs de hameau ci-dessous.

Village : Il n'existe pas de secteur de village identifié sur la commune.

Hameau : Deux hameaux classés en U situés à proximité de l'agglomération : « La Coudre » et « Les Madrais »

Plans thématiques (6 plans A3) : Six thèmes pour une seul secteur : totalité du territoire.

OAP thématique : Centralité et commerce : Il existe une centralité commerciale au sein du bourg, il n'y a pas de SIP.

OAP : thématique : Densification : Il existe un secteur de densification au bourg et trois autres au hameau : la Coudre.

OAP sectorielle : Il n'existe pas d'OAP sectorielle autres que celle des zones AU.

Secteurs à urbaniser (classés en AU)

Zone 2AUh de 3,6 ha : Le Bourg-Petit-Moulin-Ste Anne : OAP habitat sur 3,93 ha, 75 logements dont 15 logements sociaux (laissant une micro-zone A en plein bourg).

Zone 2AUy de 0,3 ha : Route de Sainte-Anne : OAP de 0,25 ha : Extension d'une scierie. .

Scénario SBAA - Nombre total de logements à bâtir sur 2021-2034 : 104 logts (1058 pour le pôle rural Sud-Ouest).

Secteurs délimités au sein des espaces agricoles (A)

Exploitations agricoles : 22 exploitations (SAU moyenne 64 hectares), 56% de surface agricole

1 STECAL lié aux activités économiques industrielle est classé en « Ay » :

Le Chênot - 0,21 ha : Garage automobile Eurorepar ayant un besoin d'extension à moyen terme.

Secteurs délimités au sein des espaces naturels (N)

La surface de bois et forêts représente 20 % de la surface de la commune

Pas de STECAL au sein des espaces naturels.

Servitudes, informations et annexes

Plan des servitudes : 2 plans : Servitudes des MH (AC1) - Sites inscrits et classés (AC2) - Voisinage des cimetières (INT1) - Lignes électriques (I4).

Plan des informations : 2 plans : Présence d'un périmètre de projet urbain partenarial en agglomération, de zones de zones de présomption de prescriptions archéologiques, un secteur d'information sur les sols, marges de recul en bordure des voies.

Fiches de changements de destination : 46 constructions (26 localisations) peuvent changer de destination.

Emplacements réservés : 6 emplacements réservés dont :

2 pour l'extension de la station d'épuration (21795 m² et 19641 m²).

2 pour l'extension des équipements publics (3181 m² et 3266 m²)

2 pour la création d'espaces de stationnement (952 m² et 604 m²).

DPU : La commune dispose d'un DPU simple sur les espaces urbanisés.

Enjeux environnementaux : Trame verte et bleue

Natura 2000 : ZSC « Baie de Saint-Brieuc-Est » (FR5300066)

STEP : Station de la Croix (760 EH) : Non-conformité du traitement : refus de raccordement.

Station de Porte Morin (50 EH) : Charge hydraulique en entrée de 86%, raccordement déconseillé.

Il existe d'autres petites stations dont l'une (Porte-Es-Vinsot) peut bénéficier de raccordements.

Des travaux avec extension sont prévus à la station de la Croix (cf. emplacements réservés ci-dessus).

Synthèse des avis des personnes publiques

- **Etat** : La surface de la zone naturelle énergies renouvelables sera à compatibiliser ; la liste des projets retenus au titre de projet d'envergure régionale n'étant pas arrêtée.
- UDAP : le site inscrit (O6/07/1943) "Vallon de Sainte-Anne-du-Houlin" n'apparaît pas sur le plan des servitudes

Synthèse des observations du public

Plan des servitudes

- Périmètre de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines (barrage de Saint Barthélémy) (Commune RD-488),

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Etude et arbitrage post enquête publique.

OAP thématique centralité-commerce

- A 590, A 2016 - Confirmation du linéaire de protection du commerce à Ste-Anne du Moulin (RD-488, Commune)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Etude et arbitrage post enquête publique.

Zones humides recensées et protégées (L.121-23 du CU)

- Opposition à la diminution d'une ZH (Ruisseau Crénan et Gouët) pour implanter un parc éolien (RP10-06)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Les zones humides sont définies selon la méthodologie du SAGE avec inventaire de terrain. Le PLUi n'a pas vocation à modifier ces zonages, ils relèvent d'une procédure de modification par le SAGE, après validation de la CLE.

Bâtiments susceptibles de changer de destination (L.151-11 alinéa 2)

- La Noë - Demande changement de destination pour 3 bâtiments (RP10-19) (RD-488)
- Carbin - Changement de destination mal localisé - parcelle ZC 137 et non ZC 20 (Commune RD-488)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Les demandes seront examinées pour vérifier si les bâtiments correspondent aux critères définis.

Emplacements réservés

- ZK 56 - Sainte-Anne du Houlin - Demande de création emplacement réservé stationnement (Commune RD-488)
- ZM 209, 211, 205, 208 - la Croix - Demande de création emplacement réservé pour la STEP (Comm. RD-488)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Etude et arbitrage post enquête publique.

STECAL

- A 1108, 1109 - Demande de suppression du STECAL (Commune RD- 488)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Etude et arbitrage post enquête publique.

Autres observations

- DPU : Demande la mise en place du droit de préemption urbain à Sainte-Anne du Moulin (Maire RD-488)
- Protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation humaine (barrage St Barthélémy)
- Zone touristique et préservation du commerce.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Etude et arbitrage post enquête publique

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Outre les demandes de changement de destination qui pourront être rapidement examinées, les demandes exprimées relèvent d'études et d'arbitrages menés après l'enquête publique. Nous apporterons néanmoins nos conclusions

3 – Règlement :**3.1 - Règlement graphique** (identifications et périmètres des plans de zonage)
3.1.4 - Pôles de vie locale**Plourhan (n°18)**

2 088 habitants

17,24 km²121,1 hab/km²Spécificité de la commune : Canton de Plouha (hors territoire)Démographie : Solde migratoire positif et solde naturel négatif (ou nul)PADD : Pôle de vie locale (pôle rétro littoral au SCoT).Plans « Zonages et prescriptions » : 3 planches : Centre (n°50) – Est (n°51) – Ouest (n°52)**Secteurs urbanisés** (17% du territoire communal)Agglomérations (3) : Le Bourg et les extensions de l'agglomération de Saint-Quay-Portrieux sur le territoire de Plourhan (La Ville d'en Haut / La Ville Hamon, La Ville au Jars)Villages (1) : Le CarrefourHameaux (3) : Saint-Barnabé – La Ville Morel – Pont ès MaraisPlans thématiques (18 plans) : 6 thèmes sur 3 secteurs (La ville Hamon, Bourg, La Ville Morel)OAP sectorielles en U : 1 OAP Route de Binic (0.63 ha) : 11 logements à créer dont 0 logements sociaux**Secteurs à urbaniser (AU)**Zones AU

- 7 zones 2AUh sur 4.84 ha : Agribourg – Kerestidet – Rue de St Barnabé – Rue des Cevets – Rue des Saules – Rue du Châtaigner – Rue du Fresna

- 1 zone 2AUe sur 0.84 ha : extension du cimetière

- 1 zone 2AUy sur 2.62 ha : Carrefour

OAP sectorielles : Ces 9 OAP, dont 7 OAP habitat, prévoient 101 logements dont 10 logements sociauxScénario SBAA - Nombre total de logements à bâtir sur 2021-2034 : 162 logts (1195 pour le pôle Littoral / et rétro).**Secteurs délimités au sein des espaces agricoles (A)**Exploitations agricoles : 24 sièges d'exploitation (SAU moyenne 46 ha), 62 % de surface agricole.1 STECAL lié aux activités économiques, industrielles, classé en Ay

- Saint-Barnabé (0.22 ha) : extension d'une entreprise de communication

1 STECAL dédié aux équipements collectifs, classé en Ae

- Saint-Barnabé (0.44 ha) : extension des services techniques

Secteurs délimités au sein des espaces naturels (N)

La surface de bois et forêts représente 13 % de la surface de la commune

Pas de STECAL au sein des espaces naturels.

Servitudes, informations et annexesPlan des servitudes (3 plans) : Monuments historiques (AC1) - Voisinage des cimetières (INT1)Plan des informations (3 plans) : Présomption de prescription archéologique – Marge de recul en bordure de voies départementalesChangements de destination : 58 constructions (n° 1043 à 1100) situées sur 26 sites peuvent changer de destination.Emplacements réservés : 17 emplacements réservés, dont 1 pour SBAA (saulaie de la STEP) et 16 pour la commune (8 pour des aménagements de voirie, 5 pour la création de liaisons douces, 1 pour un bassin de rétention, 1 pour l'extension du cimetière, 1 pour les locaux techniques)DPU : La commune dispose d'un Droit de Préemption Urbain simple sur les espaces urbanisés**Enjeux environnementaux** : Trame verte et bleue

- 1 ZNIEFF de type II : « Bois de Lizandre » (209 ha)
- STEP : Type Lagunage + taillis (1500 EH) - Conforme mais limite en charge hydraulique (82%) raccordement déconseillé

Synthèse des avis des personnes publiquesCDNPS : Classer en EBC le massif du BougouyenCDPENAF : STECAL Ay Saint-Barnabé : Avis défavorable (non bâti : ne correspond pas aux caractéristiques d'un STECAL)

Commune : Supprimer les ER 14-1 et 14-11, réétudier le phasage des zones AU, demande de d'inversion entre zones AUh et AUe de 2 OAP

Synthèse des observations du public

Constructibilité demandée en U

- A 697 (rue Charles Le Goffic), prévue en A (RP11-28, RD-143, RD-37).
- A 757, 758, 759, 769, 770, 771, 773, 1715, 1778, 1865, 1871 (le Clos de Pierre), prévues A. Proposition aménagement en U ou AU (RD-437, CO-88)
- A 839, A 2247 (rue de Kergalio), prévues en partie en N. Demande la totalité en U (RP11-12).
- A 1692, A 1693 (Rue Charles Le Goffic) : prévues en A, Demandée en U (RD-37)
- A 2463 (rue de La Ville Morel) : prévue en A, reliée au réseau EU ; demande constructibilité partielle (RD-113).
- C 869 (33 Pont-ès-Marais), prévue en A (RD-524)
- ZB 151 (le Petit Kergrain), prévue en A (CO-93)
- ZC 22 (Le Pont ès Marais), prévue en A (RD-221)
- ZC 25 (Pont ès Marais) : prévue en A (RD-121).
- ZD 4 (Beaugouyen), prévue en A (CO-94)
- ZI 145 (La Grand-Ville), prévue en A (RD-200).
- ZI 146 (La Grand-Ville), prévue en A (CO-64)
- ZI 147 (La Grand-Ville) : prévue en A (RD-132).

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique

Zonages : Plan thématiques

- A 2663, A 2607 : porter la hauteur maximale autorisée de 9 m à 12 m (Maire RD-431)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

La demande fera l'objet d'une étude et d'un arbitrage à l'issue de l'enquête publique

Zonage AU : OAP sectorielles

2AUh : OAP « Agribourg »,

- A 1364 : Conteste l'OAP sur cette parcelle. Projet de lotissement privé (RD-104)
- A 2706 : Pas opposé au projet, mais souhaite vendre au juste prix. (RD-212)
- A 1604, 2563, 2561. Opposition au projets Agribourg au prix proposé (RD-187)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- La délimitation du projet d'urbanisation autour du projet d'Agribourg a été définie en co-construction avec la commune dans un objectif d'intérêt général et ne sera pas revue
- L'objet de la contribution n'est pas du ressort du PLUi

Zonage A

- A 459, 471, 2208 : Contestation du passage de 2AU en Av, secteur Agribourg (RD-105, RD-187, RD-212)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Maintien des dispositions prévues au règlement graphique. La délimitation du projet d'urbanisation d'Agribourg a été définie en co-construction avec la commune dans un objectif d'intérêt général et ne sera pas revue.

STECAL au sein du A

- ZH 10 (Saint-Barnabé), prévue en A, Ae et Ay. Demande de STECAL (RD-685)
- ZN 196 (Beauregard), prévues en A. Demande de 2 STECAL activité de gîtes (RP1-45, RP6-40)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Par sécurité juridique de la procédure du PLUi, l'inscription d'un STECAL est compliquée à l'issue de l'enquête publique. Cette demande fera l'objet d'un arbitrage en Conférence des Maires à l'issue de l'enquête publique.

Bâtiments susceptibles de changer de destination (L.151-11 alinéa 2 du CU)

- ZB 154 (1 impasse du Roha) : Demande de changement de destination (CO-13)
- ZN 194 (Beauregard), prévue en A. Demande de changement de destination d'une dépendance (RP1-44)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Réponse favorable si le(s) bâtiment(s) répond(ent) aux critères méthodologiques

Haies, alignements d'arbres et talus protégés.

- ZP 62, ZP 125, ZP 128 (la Hautière) : Supprimer des portions de haies non présentes sur le terrain (RD-312)
- ZO 15 (rue de Buhen), prévue en A. Supprimer une haie non présente sur le terrain (RP11-43)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- La demande nécessite une expertise technique. Avis favorable pour le déclassement si critères réunis

Sentiers et cheminements doux à protéger ou à créer

- Projet de voie verte de Plourhan à Saint-Quay. Portrieux (cf. ci-dessous thème emplacements réservés)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Le projet de voie verte étant d'intérêt général il sera maintenu au PLUi

Zones humides recensées et protégées

- Conteste la Zone humide sur la parcelle A 817 (r du Clos du Roi). Accès à A 815 ? (CO-04, RD-02, RD-36)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Zones humides définies selon méthodologie du SAGE. Inventaire terrain. Non modifiables dans le PLUi

Emplacements réservés

- Emplacements réservés 14-12, 14-13 et 14-16 : Reconsidérer le projet de voie verte de Plourhan à Saint-Quay-Portrieux. Proposition alternative (RP11-51, CO-22, RD-99, RD-103, RD-117, RD-118, RD-125, RD-126, RD-130, RD-181, RD-199)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Le projet de voie verte étant d'intérêt général il sera maintenu au PLUi

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Constructibilité demandée en U

- A 697 (rue Charles Le Goffic), prévue en A (RP11-28, RD-143, RD-37)
- A 1692, A 1693 (Rue Charles Le Goffic) : prévues en A (RD-37)
- ZD 4 (Beaugouyen), prévue en A (CO-94) :

Parcelles situées en discontinuité de l'urbanisation.

- A 757, 758, 759, 769, 770, 771, 773, 1715, 1778, 1865, 1871 (le Clos de Pierre), prévues A. Proposition d'aménagement en U ou AU (RD-437, CO-88) :

Grand secteur agricole qui constituerait une extension d'urbanisation.

- A 839, A 2247 (rue de Kergalio), prévues en partie en N. Demande la totalité en U (RP11-12) :

Fonds de parcelles prévus en A ou en N en application de la zone tampon à l'arrière des habitations.

- A 2463 (rue de La Ville Morel) (RD-113)
- ZB 151 (le Petit Kergrain) (CO-93)
- ZI 145 (RD-200), ZI 146 (CO-64), ZI 147 (RD-132), La Grand Ville :

Parcelles situées dans des hameaux prévus en A

- C 869 (RD-524), ZC 22 (RD-221), ZC 25 (RD 121), Le Pont ès Marais :

Parcelles non bâties prévues en A, situées en limite de zone U, mais pas en situation de dent creuse.

Zonages : Plan thématiques

- A 2663, A 2607 : porter la hauteur maximale autorisée de 9 m à 12 m (Maire RD-431) : Parcelles non bâties, dans le centre-bourg de Plourhan.

Zonage AU : OAP sectorielles

- OAP Agribourg en 2AUh
- A 1364 : Conteste l'OAP sur cette parcelle. Projet de lotissement privé (RD-104)
- A 2706 : Pas opposé au projet, mais souhaite vendre au juste prix. (RD-212)
- A 1604, 2563, 2561. Opposition au projet Agribourg au prix proposé (RD-187) :

Les questions de l'acquisition par la commune et de ses conditions ne sont pas du ressort du PLUi.

Zonage A

- A 459, 471, 2208 : Conteste le passage de 2AU en Av, secteur Agribourg (RD-100)
- Le secteur Av et l'OAP Agribourg forment un ensemble cohérent de parcelles non bâties et en friche, en limite du bourg (visite sur le terrain).

STECAL au sein du A

- ZH 10 (Saint-Barnabé), prévue en A, Ae et Ay. Demande de STECAL (RD-685) :
- Un STECAL Ay de 0.22 ha est déjà prévu sur cette parcelle, pour extension des activités de ATM Communication qui occupe les locaux des services techniques de la commune sur le STECAL Ae limitrophe.
- ZN 196 (Beauregard), prévues en A. Demande de 2 STECAL activité de gîtes (RP1-45, RP6-40) :
- Demande d'un STECAL en 2 zones ou de 2 petits STECAL : création de gîtes et reconstruction d'un bâtiment pour zone de loisirs. Le dossier présenté est solide.

Bâtiments susceptibles de changer de destination (L.151-11 alinéa 2 du CU)

- ZB 154 (1 impasse du Roha) (CO-13)
- ZN 194 (Beauregard) (RP1-44) :
- Zonage favorable. Les bâtiments doivent répondre aux critères définis.

Haies, alignements d'arbres et talus protégés

- ZP 62, ZP 125, ZP 128 (la Hautière) (RD-312)
- ZO 15 (rue de Buhen) (RP11-43) :
- Ces haies n'existeraient pas sur le terrain. Ces demandes nécessitent une expertise au cas par cas.

Sentiers et cheminements doux à protéger ou à créer

- Cf. emplacements réservés

Zones humides recensées et protégées

- A 817 Conteste la ZH (rue du Clos du Roi). Accès à A 815 (CO-04, RD-02, RD-36) :
- La définition de la ZH est du ressort du SAGE. Son existence n'empêche pas l'accès à la parcelle A 815
- Au vu de la photo aérienne (RD-02), la partie sud-est de la parcelle ne semble pas être une ZH

Emplacements réservés

- ER 14-12, 14-13 et 14-16 : Reconsidérer le projet de voie verte de Plourhan à Saint-Quay-Portrieux. Proposition alternative (RP11-51, CO-22, RD-99, RD-103, RD-117, RD-118, RD-125, RD-126, RD-130, RD-181, RD-199) :
- Selon les ER prévus, le projet, qui longe la RD 133, aurait un impact sur les parcelles à usage d'habitation et des terres agricoles. Il s'agit d'un projet d'intérêt général.

3 – Règlement :**3.1 - Règlement graphique** (identifications et périmètres des plans de zonage)
3.1.4 - Pôle de vie locale

Saint Bihy (n°21)	264 habitants (2021)	8,22 km ²	32,1 hab / km ²
--------------------------	----------------------	----------------------	----------------------------

Spécificité de la commune : Présence d'un parc de 4 éoliennes au Sud (limite La Harmoye) (Juillet 2011) – Canton de Plélo (hors territoire).

PADD : Dynamique territoriale : Pôle de vie locale (pôle rural Sud-Ouest).

Démographie : Soldes migratoire et naturel positifs

Plans de zonage - 2 planches : Ouest (n°59) et Est (n°58).

Secteurs urbanisés (8 % du territoire communal)

Agglomération : 1 zone U couvrant l'agglomération

Villages et Hameaux : Il n'y a aucun secteur de village ou de hameau classé en U et identifié sur le plan de zonage thématique « Mixité des fonctions ».

Plans thématiques : 6 plans A3 : 6 thèmes règlementaires pour une secteur couvrant tout le territoire communal

OAP thématiques densification : Il existe une OAP densification au sein de l'agglomération.

OAP thématiques Centralités commerce : L'agglomération est identifiée en totalité « Centralité commerce »

OAP sectorielle : Il n'existe pas d'OAP sectorielle classée en U (cf. 2AU).

Secteurs à urbaniser (classés en AU)

Zone 1AUh : Route des Marronniers OAP de 1,19 ha 20 logements 0 sociaux

Aucun enjeu environnemental sur la zone 1AUh ci-dessus

Scénario SBAA - Nombre total de logements à bâtir sur 2021-2034 : 26 logts (1058 pour le pôle rural Sud-Ouest).

Secteurs délimités au sein des espaces agricoles (zone A)

Activité agricole : 13 sièges d'exploitation (SAU moyenne 39 ha), 58% de surface agricole.

STECAL : Aucun Stecal identifié au sein des zones A.

Secteurs délimités au sein des espaces naturels (N)

La surface de bois et forêts représente 30 % de la surface de la commune.

Pas de STECAL au sein des espaces naturels

Servitudes, informations et annexes graphiques

Plan des servitudes (2 secteurs Est et Ouest) : MH (AC1)

Plan des informations (2 secteurs Est et Ouest) : Présomption archéologique, marge recul le long de la RD 63.

L'information relative au classement sonore de la RD 790 n'impacte pas d'habitation (bois de Guercy).

Changements de destination : 31 Bâtiments (identifiants 1395 à 1425) (15 localisations).

Enjeux environnementaux : (Trame verte et bleue)

Réseau Natura 2000 : Site de la Baie de Saint-Brieuc

ZSC « Forêt de Lorge. Landes de Lanfains, cimes de Kerchouan ».

Ce site accueille des espèces animales et végétales d'intérêt communautaire.

ZNIEFF : Type I : Cime de Kerchouan / Bois de Quercy (Lande humide, réservoir principal de biodiversité)

Assainissement EU : Totalité de la commune en Assainissement Non Collectif (ANC)

Obstacles à l'écoulement des eaux : Etang du Moulin du Bois

Etang de la Grande Isle

Risque de rupture de barrage : Barrage de la Grande Isle

Synthèse des avis des personnes publiques

Etat : Pour les risques de rupture ajouter le barrage de la Grande Isle.

Synthèse des avis de la Commune

Favorable - Aucune remarque

Synthèse des observations du public**Constructibilité demandée en U**

- ZI 84 (Les Mériaux, Clos de devant) Prévues en A, demandée en U (projet construction) (Ora-01, 02)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Maintien des dispositions prévues au règlement graphique

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE**Constructibilité demandée en U**

- ZI 84 (Les Mériaux, Clos de devant) : Prévues en A, demandée en U (projet de construction) (Ora-01, Ora-02) mais secteur agricole avec bâtiment d'élevage visible sur le plan.

3 – Règlement :

3.1 - Règlement graphique (identifications et périmètres des plans de zonage et plans thématiques) 3.1.4 - Pôles de vie locale

Saint-Brandan (n°22)	2 295 habitants (2021)	25,16 km ²	91,2 hab / km ²
-----------------------------	------------------------	-----------------------	----------------------------

Spécificité de la commune : Présence de l'ancienne gare SNCF de Quintin sur le territoire communal – Canton de Plélo (hors territoire).

Démographie : Solde migratoire négatif (ou nul) et solde naturel positif

PADD : Classement de la commune pour la dynamique territoriale : Pôle de vie locale (SCoT : pôle rural Sud-Ouest).

Plans de zonage - 3 planches : Secteur Nord (n°60) – Ouest (n°61) et Sud (n°62).

Secteurs urbanisés (classés en U) (15% du territoire communal)

Agglomération : Deux agglomérations : « Bourg de Saint-Brandan » et « Gare de Quintin ». Un zonage U économique est identifié (ZI Castello, industrie alimentaire) au sein des espaces agricoles sur le plan zonage et prescriptions.

Villages : « Carboureux / La Cambuse »

Hameaux : Grenieux, Lanvia, le Coudray, Carestiemble

Plans thématiques : 30 plans : 6 thèmes réglementaires sur 5 secteurs

OAP thématique densification : Potentiel de densification repéré dans les agglomérations, villages et hameaux.

OAP thématique centralité-commerce : Deux périmètres sont identifiés dans les deux agglomérations

OAP sectorielles : OAP sectorielle « Centre Bourg St Brandan » classée en U : 25 logements (dont 0 sociaux).

Secteurs à urbaniser (classés en AU)

Zone 1AUh : Rue du Tertre Roussel	OAP 2,2 ha	38 logements	4 sociaux	Sous-trame bocagère
Zone 1AUh : Le domaine du Parc :	OAP 1,3 ha	21 logements	2 sociaux	Pas d'enjeu environnemental
Zone 2AUy : La Gare (Cardry)	Pas d'OAP (0,5 ha) – Ext. Entr. Nettoyage			Sous trame bocage
Zone 2AUy : ZI Castello	OAP 0,94 ha	Ext. Socanvol (Alimentaire)		Réfrigération à l'ammoniac
Zone 2AUy : ZI Castello	Pas d'OAP (6,4 ha) – Création ZA			Sous trame bocage et ZH
Zone 2AUe : Rue du Plessis	OAP 1,47 ha	Equipement		Pas d'enjeu environnemental
Zone 2AUe : Rue de Bel-Air	OAP 1,19 ha	Equipement		Pas d'enjeu environnemental
Zone 2AUe : Cimetière	OAP 0,51 ha	Extension du cimetière		Pas d'enjeu environnemental

Nombre de logements à bâtir sur la période 2021-2034 : 104 logts dont 6 sociaux (1058 logt pôle rural Sud-Ouest).

Activité agricole et secteurs délimités au sein des espaces agricoles (A)

Activité agricole : 20 sièges d'exploitation dont 1 en agriculture biologique (SAU moyenne 67 ha), 59% de surface agricole.

1 STECAL lié aux activités économique classé en Ay

- Launay - 0,52 ha : Concession automobile qui souhaite pouvoir s'étendre.

Activité au sein des espaces naturels (sous zones N)

La surface de bois et forêts représente 16 % de la surface de la commune

Carrière de granulats « La Vallée » classée en NCa1

STECAL : Pas de STECAL en espace naturel

Servitudes, informations et annexes graphiques

Plan des servitudes : 3 plans de servitude : MH (AC1), cimetière (INT1), Lignes électrique (I4).

SPR : Site Patrimonial Remarquable de Quintin

Plan des informations 3 plans de secteurs : Information sur les sols, présomption archéologique, marge recul le long des voiries, transport et voisinage infrastructure transport (sonorité)

Changements de destination : 117 Bâtiments (identifiants 1426 à 1542) (60 localisations),

Emplacements réservés : 20 ER dont une aire de covoiturage, agrandissement du cimetière, mise à l'alignement et 17 aménagements de voiries.

PDU (Annexe) : 3 plans de droits de préemption : Bourg Carboureux, Lanvia, le Coudray

Autres enjeux environnementaux : (Trame verte et bleue)

Biodiversité : Présence d'un principal réservoir de biodiversité bocager

ZNIEFF (type II) : Forêt de Lorges.

STEP : Grenieux (4 500 EH) conforme (marge de 2 200 EH), Le Coudray (150 EH)
Interrogations : Transport en commun interurbain

Synthèse des avis des personnes publiques

CDPENAF : Favorable: au STECAL de Launay.

SM Baie de St Brieuc : Revoir les classements en SIP pour le secteur de Villeneuve.

Synthèse des avis de la Commune

Favorable avec remarques : Urbanisation, STECAL (inscrire l'entreprise Roudenn TP), ER et OAP

Synthèse des observations du public

Constructibilité demandée en U :

- D 602 : Prévu A, demande 300m² de la parcelle en U pour garage ou agrandissement (RP1-47)
- YA 251, 253 : Prévu en A, demande AU (RP8-12)
- YA 253 : Refuse la constructibilité (RD-543)
- YA 291 prévu U, demande U (RD-677)
- YA 296 Prévu zone A, projet lotissement (RP10-10, RP10-14))
- YB 34 : Avant Uha, après A, demande pour mobil home (RP10-7)
- ZD 116 (Caron). Prévu en A, demandent en U (Ora-05)
- ZE 16 (Le Champ Bossel). Prévu A, demandé U (Ora-07)
- ZE 153 (2, Bléno d'en Haut) (RD-24, RP10-21, complète RD-24),
- ZI 12 : Prévu A, demande U (RD-599)
- ZI 287 : Avant Uc, après A (RP10-2),
- ZL 20 : Avant constructible: après A (RP10-3)
- ZL 70, 192 (Le Coudray). Prévues en A, demandent en U (Ora-04)
- ZM 277 : Prévu en A, dent creuse, demande plusieurs lots (RP1-48)
- ZM 277 (Le Foyer). Prévu en A, demandé U (Ora-06)
- ZV 46 : Avant Uc, après en partie A et en partie U, demande la totalité en U (RD-03)
- ZV 50 : Avant U prévu en partie A, demande U pour 3 maisons (RD-207, 208)
- ZW 171 Avant en 1AUe, maintenant en A (RP10-11)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique à l'exception de la modification suivante :

- RP1-47 Revoir bande tampon 20m qui n'est pas respectée. Elargir le zonage autour de la construction existante.

Zones AU

- 2AUy (Cardry : Pas d'OAP) YA 254, 255 : Justifier le zonage. Ne pas supprimer le droit sur YA 255 pour aller à YA 254 (RP4-03, RP10-3, RP1-18)
- 2AUe : OAP "rue du Plessis" : ZT 152 inclure la parcelle dans la zone 2AUe, culture pénalisée (RD-457, 458)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique à l'exception de la modification suivante :

- RP1-18 en partie favorable.

Zonage A

- ZT 109, 154 : Zone A avec gîtes existants sur ZT 151 à 153. Demande 2 gîtes en plus (RD-574)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique à l'exception des modifications suivantes :

- RP1-18 en partie favorable

STECAL au sein d'une zone A

- ZA 31-1 : Avant et après en A. Projet artisan couvreur dans ancien poulailler STECAL ? (RP10-9/RD53)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique.

Zonage N

- Manoir de Saint Bedan. Parc en rénovation mais OAP densité prévue (RP10-4)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique

Patrimoine Bâti (L.151-19 du CU)

- YA 235 Ajouter au patrimoine bâti le château XV et XVIe (RD-561)
- ZA 180 : Prévu en A, refus du classement Patrimoine Bâti (RD-439)
- ZK 125 : Prévu en A, refus du classement Patrimoine Bâti (RD-438)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique à l'exception de la modification suivante :

- RD-438: Favorable

Bâtiments susceptibles de changer de destination (L.151-11 alinéa 2 du CU)

- YA 190, /254 : Demande pour les anciens bâtiments d'élevage (RP10-4)
- YB 1. Prévu en A : Demandé sans justificatif (RD27)
- ZH 132 : Maison pierre(RD353)
- ZK 220 (Le Breuil) : Souhaite changement de destination (Ora-03)
- ZW 75 : Bâtiment pierre et ardoise (RD 445)
- ZW 171 : Bâtiment pierre oublié (RP10-11)
- La Ville Noé 1 longère(RP10-11)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique à l'exception des modifications suivantes :

- La Ville Noé : 1 longère (RP10-11, Ora-3, RD-353, RP10-02, RD-27) : Réponse favorable si le(s) bâtiment(s) répond (ent) aux critères méthodologiques définis

Question de la commission d'enquête

La commune comprend une entreprise SEVESO, laquelle et où ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Il n'y a plus d'entreprise Seveso sur le territoire (une mise à jour sera faite).

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Constructibilité demandée en U :

- YA 253 : Refuse la constructibilité (RD-543) classé en agricole demande satisfaite.
- YA 291 prévu U, demande U (RD-677) demande satisfaite.

L'ensemble ci-dessous est classé en agricole :

- YB 34 : Avant Uha, après A, demande pour mobil home (RP10-7)
- ZE 153 (2, Bléno d'en Haut) (RD-24, RP10-21, complète RD-24),
- ZI 12 : Prévu A, demande U (RD-599)
- ZM 277 (Le Foyer). Prévu en A, demandé U (Ora-06, RP1-48)) zone agricole proche de zones humides
- ZD 116 (Caron). Prévu en A, demandent en U (Ora-05)
- ZL 20 : Avant constructible: après A (RP10-3)
- ZL 70, 192 (Le Coudray). Prévues en A, demandent en U (Ora-04 et HD7)
- ZV 46 : Avant Uc, après en partie A et en partie U, demande la totalité en U (RD-03)
- ZW 171 Avant en 1AUe, prévue en A (RP10-11), ont indiqué (permanence) que la parcelle voisine est cultivée.
- ZE 16 (Le Champ Bossel). Prévu A, demandé U (Ora-07)

Demandes spécifiques de classement espace constructible

- D 602 : Prévu A, demande 300m² de la parcelle en U pour garage ou agrandissement (RP1-47) accorder éventuellement 300m² comme demandé car la zone U cerne l'habitation
- YA 251, 253 : Prévu en A, demande AU (RP8-12) Eventuellement car proche des commodités
- YA 296 Prévu zone A, projet lotissement (RP10-10, RP10-14)) voir éventuellement la partie sud car limite TVB

- ZI 287 : Avant Uc, après A (RP10-2), A voir projet de construction sur ZI287 en e
- ZV 50 : Avant U prévu en partie A, demande U pour 3 maisons (RD-207, 208) D
- ZV90 Une partie en A (RP7-8) voir éventuellement partie sud-ouest.

Zones AU

- Zone 2AUy (Cardry : Pas d'OAP) YA 254, 255 : (RP4-03, RP10-3, RP1-18) demande une partie en économie et YA254 en habitable à voir avec SBAA car dossier avec plusieurs dépôts antérieurs et déjà pris en compte
- Zone 2AUe (OAP "rue du Plessis") : ZT 152 inclure la parcelle dans la zone 2AUe, culture pénalisée (RD-457, 458) demande à étudier dans le cadre du projet de salle polyvalente

Zonage A

- ZT 109, 154 : Zone A avec gîtes existants sur ZT 151 à 153. Demande 2 gîtes en plus (RD-574) Un vrai projet est présenté cohérent avec le secteur

STECAL au sein d'une zone A

- STECAL au sein d'une zone A :ZA 31-1 : Avant et après en A. Projet artisan couvreur dans ancien poulailler STECAL ? (RP10-9/RD53) quelle antériorité ? Vérifier si activité agricole proche

Zonage N

- Manoir de Saint Bedan. Parc en rénovation mais OAP densité prévue (RP10-15) La demande est cohérente à confronter au projet de la commune

Patrimoine Bâti (L.151-19 du CU)

- YA 235 Ajouter au patrimoine bâti le château XV et XVIe (RD-561)
- ZA 180 : Prévu en A, refus du classement Patrimoine Bâti (RD-439) ce sont des bâtiments étoilés pas du patrimoine bâti, la zone est concernée par une OAP TVB

Bâtiments susceptibles de changer de destination (L.151-11 alinéa 2 du CU)

Vérifier selon activité agricole à proximité :

- YA 190, /254 : Demande pour les anciens bâtiments d'élevage (RP10-4) A priori justifié
- ZH 132 : Maison pierre((RD353)
- ZW 75 : Bâtiment pierre et ardoise (RD 445)
- ZW 171 : Bâtiment pierre oublié (RP10-11)
- La Ville Noé 1 longère pierre (RP10-11)

A justifier : YB 1. (RD27), ZK 220 (Le Breuil) (Ora-03)

3 – Règlement :**3.1 - Règlement graphique (identifications et périmètres des plans de zonage)**
3.1.4 - Pôles de vie locale**Saint Carreuc (n°24)**

1 532 habitants (2021)

12,69 km²120,7 hab / km²Spécificité de la commune : Limitrophe de l'EPCI « Lamballe Terre et Mer »Démographie : Solde migratoire négatif (ou nul) et solde naturel positifPADD : Classement de la commune pour la dynamique territoriale : Pôle de vie locale (pôle rural Sud-Ouest).Plans de zonage - 2 planches : Ouest avec le bourg et 1 zone urbaine et est avec 1 zone urbaine .Secteurs urbanisés (17% du territoire communal)Agglomération : 2 zones U - Le Bourg en secteur « mixité des fonctions renforcées », et La CôteVillages : NéantHameaux : 3 hameaux : La Ville Caro, Saint-Guihen et Ballande et un secteur d'activitéPlans thématiques : 12 plans A3 : 6 thèmes pour deux secteurs localisent les prescriptions du règlement écrit.OAP thématiques densification : 11 secteursOAP thématiques Centralités commerce : Une zone dans le bourgOAP sectorielle en zone U

Zone U « Chemin des écolières » OAP de 0,13 ha 3 logements 0 sociaux

Zone U « Croix Botrel » OAP de 0,45 ha 7 logements 0 sociaux

Zone U « La Ville Caro » OAP de 0,33 ha 6 logements 0 sociaux

Zone U « Rue de la Chênaie » OAP de 0,41 ha 6 logements 0 sociaux

Secteurs à urbaniser (classés en AU)

Zone 1AUh « La Croix Botrel » OAP de 1,32 ha 23 logements 0 sociaux Pas d'enjeu environnemental

Zone 1AUh « Mairie Lande » OAP de 1,10 ha 21 logements 0 sociaux Présence d'une ZH

Zone 2AUh « Rue de l'Étang » OAP de 0,66 ha 14 logements 0 sociaux Sous-trame bocagère

Zone 1AUy « La Croix Cabaret » OAP de 0,41 ha Zone artisanale Pas d'enjeu environnemental

Scénario SBAA - Nombre total de logements à bâtir sur 2021-2034 : 104 logts (1058 pour le pôle rural Sud-Ouest).Secteurs délimités au sein des espaces agricoles (A)

18 sièges d'exploitation agricole (SAU moyenne 45 ha), 54 % de surface agricole

3 STECAL liés aux activités économiques...sont classés en « Ay » Beaucroix, la Ville Morin, St Guihen,Secteurs délimités au sein des espaces naturels (N)

La surface de bois et forêts représente 23% de la surface de la commune

1 STECAL liés aux équipements collectifs situé en zone naturelle, classé en « Ne » : La Ville Es DemandesServitudes, informations et annexes graphiquesPlan des servitudes (dont zones à risques) : 2 plans de servitude : Ligne électriquePlan des informations : 2 plans: secteur information sur les sols, présomption prescription archéologique ,Projet urbain partenarial marge recul transport et périmètre voisinage infrastructure transportChangements de destination : 25 Bâtiments « 1550 à 1574 »Emplacements réservés : Le règlement graphique et écrit (annexe) n'indique pas d'emplacement réservé.DPU (Annexe): 2 plan de droits de préemption St Guihen / Croix Cabaret, BourgEnjeux environnementaux : (Trame verte et bleue)ZNIEFF type II Forêt de LorgesCommentaires : Absence de transport en commun périurbain**Synthèse des avis des personnes publiques**

DDTM : STECAL Nlo et Ay à présenter en CDPENAF, STECAL Saint Guihen à justifier

CA22 : Réduire le Stecal St Guihen

CDPENAF : Favorable: la Ville Morhen, la Ville es Demandes - Défavorable en l'état: Beaucroix, St Guihen

ABF : Compléments à apporter pour Croix de Saint-Guéhen

Synthèse de l'avis de la Commune

Favorable avec remarques : SDC à corriger, règlement, STECAL, OAP, CD , Ajouter le PP de Captage de la Sensie.

Synthèse des observations du public**Constructibilité en U :**

- A 1353 Prévu en A, demande constructibilité (RP5-23)
- A 1607 Prévu en N, demande constructibilité et passage sur B 656 (CO-32)
- A 1653 Prévu en A (RP4-2),
- C 1795, 1797, 1833. Prévu en A (RP5-21)
- D 831. Prévu A, demande constructibilité (CO-114)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique

OAP sectorielles de densification (en U)

- C1747 zone U refuse OAP densité, souhaite 2 maisons (RP7-4),
- C2165 zone U refuse OAP densité, souhaite 2 maisons (RD-211)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique:

Zonage A

- A 881 parcelle en A : Entreprise, demande en stockage ou STECAL (RD-93)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Cette demande fera l'objet d'un arbitrage en Conférence des Maires à l'issue de l'enquête publique

Changement destination:

- B12 - Demande changement de destination (RD-264)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique à l'exception des modifications suivantes :

- RD264: Favorable si le(s) bâtiment(s) répond (ent) aux critères méthodologiques définis.

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE**Constructibilité en U**

- A 1353 Prévu en A, demande constructibilité (RP5-23) la zone est agricole
- A 1607 Prévu en N, demande constructibilité et passage sur B 656 (CO-32) Zone boisée et agricole
- A 1653 Prévu en A (RP4-2), zone en OAP TVB
- C 1795, 1797, 1833. Prévu en A (RP5-21) zone agricole
- D 831. Prévu A, demande constructibilité (CO-114) A voir proche du bourg entre 2 maisons

OAP sectorielles de densification (en U)

- OAP sectorielles de densification remise en cause par les demandeurs, ils veulent limiter à 2 maisons mais la densité semble adaptée au secteur C1747 (RP7-4), (RD-211)

Zonage A

- A 881 parcelle en A entreprise demande stockage ou STECAL (RD-93). Parcelle en A utilisée par l'entreprise de transport pour du stockage demande un STECAL

Changement destination

- B12 - Demande changement de destination (RD-264) mais pas de photo justificative

3 – Règlement :**3.1 - Règlement graphique (identifications et périmètres des plans de zonage)**
3.1.4 - Pôles de vie locale**Saint-Donan (25)**

1 456 habitants (2021)

22,92 km²63 ;5 hab / km²Spécificité de la commune : Commune limitrophe de l'EPCI « Leff Armor communauté »Démographie : Solde migratoire négatif (ou nul) et solde naturel positifPADD : Classement de la commune pour la dynamique territoriale : Pôle de vie locale (pôle rural Sud-Ouest).Plans de zonage - 3 planches : Est (n°68), Nord-Ouest (N)69) et Sud-Ouest (n°70).Secteurs urbanisés (11% du territoire communal)Agglomération : 1 secteur en U : Le BourgVillages et Hameaux : NéantPlans thématiques : 6 plans A3 : 6 thèmes pour un secteur localisent les prescriptions du règlement écritOAP thématiques densification : 1 secteurOAP thématiques centralité-commerce : 1 secteur dans le bourgOAP sectorielles en U : « Le Stade » - 1,03 ha - 15 logements/haSecteurs à urbaniser (classés en AU)Zones AU : OAP sectorielles : 4 zones 1AUh 2 zones 2AUh :

1AUh : 0,5 ha, sous-trame bocage (OAP « La Brousselle 1 » - 0,42 ha - 8 logements),

1AUh : 0,8 ha, pas d'enjeu environnemental (OAP Chemin du Hâle 2 - 0,69 ha - 18 logements)

1AUh : 1 ha, sous-trame bocage (OAP Chemin du Hâle 1 - 0,9 ha - 13 logements)

1AUh : 0,4ha, pas d'enjeu environnemental (OAP « Chemin du Hâle 3 - 0,18 ha - 9 logements).

2AUh : 0,5 ha, pas d'enjeu environnemental (OAP « La Brousselle 2 » - 0,45 ha - 7 logements)

2AUh : 0,2 ha, sous-trame bocage (OAP « Les Roselais » - 0,2 ha - 4 logements)

Scénario SBAA - Nombre total de logements à bâtir sur 2021-2034 : 104 logts (1058 pour le pôle rural Sud-Ouest).Secteurs délimités au sein des zones A

28 sièges agricoles (SAU moyennes 55 ha), 65% de surface agricole. Pas de STECAL

Secteurs délimités au sein des zones N

18% de surface de bois. Pas de STECAL

Servitudes, informations et annexes graphiquesPlan des servitudes (dont zones à risques) : 3 plans de servitude : MH, site inscrit, ligne électrique et cimetièrePlan des informations : 3 plans : secteur information sur les sols, présomption prescription archéologiqueChangements de destination : 151 Bâtiments (1575 à 1725),AP spécifiques : Classement sonore des infrastructures de transport terrestreEmplacements réservés : Pas d'emplacement réservé.DPU (Annexe): 1 plan : droit de préemptionEnjeux environnementaux : (Trame verte et bleue) Réseau N2000 ZSC Baie de st Briec. Flore patrimonialeCapacité épuratoire : Nouvelle STEP conformeCommentaires : Absence de transport en commun périurbain**Synthèse des avis des personnes publiques**GRT Gaz : Rappel de servitude : Transport haute pressionCD22 : Parcelles départementales en EBC.**Synthèse des avis de la commune**Favorable avec remarques : Revoir le linéaire commercial, servitude I4 à ajouter; recenser les ZAER.Changements de destination : Fiches à reprendre du fait d'erreurs - OAP Chemin du Hâle 3 à modifier**Synthèse des observations du public**Constructibilité demandée en U

- A 1102 Prévu A, demande intégration enveloppe du bourg (RD-69)
- A 1719 demande totalité en U partie en N (Ora-09)

<ul style="list-style-type: none"> • A 412 Prévu A, demande U et CDPC en cours (RD-306) • B 1169 Prévu A, demande hangar en habitation pour artisan, CU en cours (RP8-11) • B 1207 Prévu en A, PC en cours (garage 32m²) (RD-23) • B 1308, 1307, 124, demande démolition 6 porcheries et possibilité construction(RD-196)
Réponse de la maîtrise d'ouvrage
Maintien des dispositions prévues au règlement graphique
OAP sectorielles de densification (en U)
<ul style="list-style-type: none"> • A 1532, 1534 questions sur densité, gestion des eaux usées et accès (RD-694)
Réponse de la maîtrise d'ouvrage
Maintien des dispositions prévues au règlement graphique
Zonage AU
<ul style="list-style-type: none"> • A 1534 Prévu 2AUh souhaite construire rapidement(OAP cf. RD-694) (RD-735)
Réponse de la maîtrise d'ouvrage
Maintien des dispositions prévues au règlement graphique :
Zonage A
<ul style="list-style-type: none"> • C 1117 Projets logements légers en A STECAL? (RD-102) • E 598, 599. Prévu N. Demande en A car exploité et projet silo (RP10-20) • E 839. Garagiste qui occupe un corps de ferme prévoit agrandissement STECAL? (RP1-49)
Réponse de la maîtrise d'ouvrage
Maintien des dispositions prévues au règlement graphique à l'exception de la situation suivante :
<ul style="list-style-type: none"> • C 1117, E 839 (RD-102, RP1-49) : Demandes qui feront l'objet d'un arbitrage à l'issue de l'enquête publique
Bâtiments susceptibles de changer de destination (L.151-11 alinéa 2 du CU)
<ul style="list-style-type: none"> • B 806 : Demande l'identification de 3 bâtiments (RD-400) • B 1308, 1307, 124 : Demande l'identification de deux nouvelles constructions : bureaux élevage (RD-196), • D 533, 534 : Demande deux nouveaux changements de destination (RD-510, 511)
Réponse de la maîtrise d'ouvrage
Maintien des dispositions prévues au règlement graphique à l'exception des situations suivantes :
<ul style="list-style-type: none"> • B 806, D 533, D 534 (RD-400, RD510, RD-511) : Réponse favorable si le(s) bâtiment(s) répond(ent) aux critères méthodologiques définis.
Haies, alignements d'arbres et talus protégés.
<ul style="list-style-type: none"> • B 1308, 1307, 124. Les haies n'existent plus (RD196)
Autres observations
<ul style="list-style-type: none"> • Demande de rentabiliser la STEP en raccordant de nouveaux secteurs (RD-510, 511)
Réponse de la maîtrise d'ouvrage
Maintien des dispositions prévues au règlement graphique

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Constructibilité demandée en U

- A 1102 prévue A, demande intégration enveloppe du bourg (RD-69) effectivement proche du bourg
- A 1719 demande totalité en U partie en N (ora-09) Il s'agit d'un fond de parcelle mais prévu en N car t ZH
- 3 demandes seraient des « coups partis » et sont à analyser en fonction de la réponse de SBAA
- A 412 prévue a, demande U et CD, PC en cours (RD-306)
- B 1169 prévue a, demande hangar en habitation pour artisan, CU en cours (RP8-11), Hangar sans valeur
- B 1207 prévue en A, PC en cours (garage 32m²) (RD-23)
- La demande RD-196 (B 1308, 1307, 124), de démolir 6 porcheries et possibilité construction, n'a de sens que si la commune envisage un projet. Actuellement elle est placée en zone agricole et pas en limite de zone urbaine

OAP sectorielles de densification (en U) et zones AU

- Des précisions sont à apporter : A 1532, 1534 questions sur densité, gestion des eaux usées et accès (RD-694)

et sur l'échéance. A 1534 (prévu 2AUh) : Souhaite construire rapidement (C

Zonage A

- C 1117 Projets logements légers en A STECAL? (RD-02) projet de gites à apprécier en fonction de l'activité agricole à proximité pour ne pas entrainer de contraintes
- E 598, 599. Prévu N. Demande en A car exploité et projet silo (RP10-20), un zonage A. Semble justifié
- E 839. Garagiste qui occupe un corps de ferme prévoit agrandissement STECAL? (RP1-49) la mairie serait d'accord, vérifier l'antériorité et si un engagement existe de la commune.

Bâtiments susceptibles de changer de destination (L. 151-11 alinéa 2 du CU)

- B 806 : Demande l'identification de 3 bâtiments (RD-400) bâtiments en pierre sur les photos jointes l'un des bâtiments n'a pas de toit
- B 1308, 1307, 124 : Demande l'identification de deux nouvelles constructions : bureaux élevage (RD-196), , ce sont des bâtiments de bureaux de l'exploitation et pas des habitations ces bâtiments récents peuvent entrer dans les critères.
- D 533, 534 : Demande deux nouveaux changements de destination (RD-510, 511)

Haies, alignements d'arbres et talus protégés

- B 1308, 1307, 124. Les haies n'existeraient plus (RD196)

Autres observations

- Demande de rentabiliser la STEP en raccordant de nouveaux secteurs (RD-510, 511)

3 – Règlement :

- 3.1 - **Règlement graphique** (identifications et périmètres des plans de zonage et plans annexes)
3.1.4 - Pôles de vie locale

Saint-Gildas (26)	244 habitants	15,54 km ²	15,7 hab / km ²
--------------------------	---------------	-----------------------	----------------------------

Spécificité de la commune : Parc de 4 éoliennes (Kerdrouallan) (2014) – Canton de Plélo (hors territoire).

Démographie : Soldes migratoire et naturel négatifs

PADD : Qualifiée de « Pôle de vie locale » (pôle rural Sud-Ouest).

Plans de zonages : 2 planches (Secteur Nord et Secteur Sud)

Secteurs urbanisés (9% du territoire communal)

Agglomérations : La commune de Saint-Gildas comprend une agglomération : Le Bourg (SCoT)

Villages : Le PLUi n'identifie aucun secteur de Village à Saint-Gildas.

Hameau : Le PLUi n'identifie aucun secteur de Hameau à Saint-Gildas.

Plans thématique : 6 plans : 6 thèmes pour les 2 secteurs localisent les prescriptions du règlement écrit.

OAP thématique : **Centralité et commerce** : Le bourg ne dispose pas d'OAP thématique centralité commerce.

1 OAP sectorielle densification "Le plan d'eau" en zone U : 0,27ha, 5 logements, 1 bâtiment à démolir

Secteurs à urbaniser (classés en AU)

Zones AU : Le PLUi prévoit sur la commune 2 OAP sectorielles densification habitat en zone 2AUh sur 1,13ha, 17 logements : Mairie – r. de la poste : 0,46ha, 8 logements (0 sociaux), r de la Poste : 0,57ha, 9 logements (0 sociaux)

OAP sectorielles : Le PLUi comprend 3 OAP sectorielles à Saint-Gildas, situées au sein des zones U et 2AU, dont 3 destinés à l'habitat, total : 22 logements, dont 0 sociaux.

Nombre de logements théoriques à bâtir en OAP sectorielles sur la période 2021-2034 : 22 logements.

Scénario SBAA - Nombre total de logements à bâtir sur 2021-2034 : 26 logts (1058 pour le pôle rural Sud-Ouest).

Secteurs délimités au sein des espaces agricoles (sous zones A)

24 exploitations agricoles (SAU moyenne 50ha) - 74% de surface agricole. Pas de STECAL

Secteurs délimités au sein des espaces naturels (sous-zones N)

La surface de bois et forêts représente 14 % de la surface de la commune. Pas de STECAL

Servitudes, informations et annexes

Plan des servitudes (dont zones à risques) : Servitudes des MH (AC1), passage le long du littoral (EL9), voisinage des cimetières (INT1), prévention des risques naturels (inondations et submersions).

Plan des informations : X plans : énumération des informations présentes sur la commune

Fiches de changements de destination : 100 constructions (30 localisations) peuvent changer de destination.

DPU : La commune dispose d'un DPU simple sur les espaces urbanisés (bourg)

Enjeux environnementaux : Trame verte et bleue

Enjeux environnementaux : Réservoir principal de biodiversité

STEP : Bourg desservi par une Micro-station (150 EH) puis infiltration : Conforme avec possibilité de raccordement.

Pas de ZICO, de ZNIEFF, pas d'Espace Naturel Sensible.

Synthèse des avis des personnes publiques

Avis Commune : Favorable

Synthèse des observations du public : Néant

Réponse de la maîtrise d'ouvrage : Sans objet

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Le règlement graphique de la commune de Saint-Gildas ne fait pas l'objet d'observations spécifiques de la part du public, nous gardons en mémoire les dispositions présentées par le maître d'ouvrage dans cette partie graphique et dans ses annexes graphiques.

Certaines observations présentées au titre du règlement écrit et/ou du rapport de présentation ainsi que les réponses du maître d'ouvrage peuvent concerner la commune.

3 – Règlement :**3.1 - Règlement graphique (identifications et périmètres des plans de zonage)**
3.1.4 - Pôles de vie locale**Saint-Julien (27)**

2 066 habitants (2021)

5,69 km²363,1 hab / km²Spécificité de la commune : Située le long de l'ancienne ligne de chemin de fer Saint-Brieuc AurayDémographie : Solde migratoire négatif (ou nul) et solde naturel positifPADD : Saint-Julien est qualifiée de "pôle de vie locale" (pôle péri urbain au SCoT).Plans « Zonages et prescriptions » : 1 planche : Saint-Julien (n°73)**Secteurs urbanisés (25% du territoire communal)**Agglomérations : La commune comprend une agglomération séparée en deux parties : Le Bourg et L'HôpitalVillages : Le PLUi n'identifie aucun secteur de VillageHameau : Le PLUi identifie 2 hameaux : Les Prétoquis et le Pré Auray.Plans thématiques : 6 thèmes localisent les prescriptions du règlement écrit.OAP thématique : Centralité et commerce : Le bourg ne dispose pas d'OAP thématique centralité commerce.OAP thématique densification : 14 secteurs identifiés en UOAP sectorielles situées en zone U : Rue de la Rencontre (0,55ha), 14 logements, 0 logements sociaux.**Secteurs à urbaniser (classés en AU)**Zones AU : Le PLUi prévoit sur la commune :

- 1 OAP sectorielle densification habitat en 1AUh : L'Hôpital (1,19ha), 29 logements, dont 8 logements sociaux
- 1 OAP sectorielle densification habitat en 2AUh : La Saudraie (0,73ha) 12 logements, dont 3 logements sociaux

OAP sectorielles : 3 OAP sectorielles dont 3 destinés à l'habitat, total : 55 logements dont 11 sociaux.Scénario SBAA - Nombre total de logements à bâtir sur 2021-2034 : 113 logts (2289 pour le pôle périurbain).**Secteurs délimités au sein des espaces agricoles (sous zones A)**

3 exploitations agricoles (SAU moyenne 62ha), 28% surface agricole. Pas de STECAL au sein des espaces agricoles

Secteurs délimités au sein des espaces naturels (sous-zones N)

La surface de bois et forêts représente 40 % de la surface de la commune. Pas de STECAL

Servitudes, informations et annexesPlan des servitudes (dont zones à risques) : 1 plan : Servitudes des monuments historiques (AC1), passage le long du littoral (EL9), protection du cimetière (INT1), ligne électrique (I4).Plan des informations : 1 plan : prescriptions archéologiques, zone d'aménagement concertée, marges de recul en bordure de la voirie départementale, périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre,Fiches de changements de destination : 10 constructions (6 villages : Château de la Coste, La Coste, La Grange, La Ville Tiennot, La Villéon, Les Fontaines) peuvent changer de destination.Emplacements réservés : 4 emplacements réservés dédiés essentiellement à des aménagements d'espaces publics.DPU : La commune dispose d'un DPU simple sur les espaces urbanisés (tous).**Enjeux environnementaux : Trame verte et bleue**

- ZNIEFF : « Chaos du Gouet », « Vallon de Saint-Anne-du-Houlin »
- STEP : Non conforme

Synthèse des avis des personnes publiquesAvis de la commune : favorable avec différentes remarques sur le plan de zonage, le règlement graphique, les OAP, les fiches de changement de destination, l'atlas du potentiel foncier et sur le règlement écrit.**Synthèse des observations du public****Constructibilité en U**

- A 1660 (Chemin des Prétoquis) : prévue N. Demandée en U (RD-47)
- A 1657 (Chemin Prétoquis) : prévue en A. Demande possibilité d'abri de jardin (RD-47)
- A 1660 (Chemin des Prétoquis) : prévue en N. Demande en U pour déplacement de l'abri de jardin situé illégalement en N sur la A 1657 (Commune RD-408).

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique : La méthodologie, bande tampon Zon, ne permet pas un classement en U de la parcelle .

Zonage AU : OAP sectorielles

- OAP secteur « L'Hôpital » prévue 1AUh « à moyen terme ». demande à court terme (projet) (Commune RD-408)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

La demande fera l'objet d'une étude et d'un arbitrage à l'issue de l'enquête publique.

Emplacements réservés

- A 1147 (Ste Anne du Houlin). Demande ER pour parking (accès Chaos du Gouët) (délib communale RD-408)
- B 339 (desserte du Village Seniors). Demande ER pour passage de réseau EU (délib communale RD-408)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Les demandes feront l'objet d'une étude et d'un arbitrage à l'issue de l'enquête publique.

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE**Constructibilité en U**

- A 1660 (Chemin des Prétiquis) de zone U et N. Risque extension urbanisation. Unité foncière composée de A1603 en U, A 1660 et A 1657 en zone A. L'implantation d'abri de jardin n'est pas autorisée en zone A selon le règlement écrit Zone A (RD-47, Commune RD-408).

Zonage AU : OAP sectorielles

- OAP secteur « L'Hôpital » prévu 1AUh « à moyen terme » a pour objectif de compléter et densifier le cœur de l'urbanisation sur 1,19ha avec 29 logements dont 8 sociaux. Demande réalisation du projet à court terme (Commune RD-408)

Emplacements réservés

- A 1147 (Ste Anne du Moulin) : la demande consiste à établir un parking par des ER pour faciliter l'accès aux Chaos du Gouët (délib communale RD-408) (délibération de la commune annexée).
- B 339 (desserte du Village Seniors) : la demande consiste à installer un réseau EU (délib communale RD-408) (délibération de la commune annexée)

3 – Règlement :**3.1 - Règlement graphique** (identifications et périmètres des plans de zonage)
3.1.4 - Pôles de vie locale

Tréveneuc (31)	804 habitants 2021	6,65 km ²	120,9 hab / km ²
-----------------------	--------------------	----------------------	-----------------------------

Spécificité de la commune : Commune Loi Littoral située à l'extrémité Nord du territoire d de SBAA – Canton de Plouha (hors territoire).

PADD : Tréveneuc est qualifiée de pôle de vie locale (pôle littoral Ouest au SCoT).

Démographie : Solde migratoire positif et solde naturel négatif (ou nul)

Plans « Zonages et prescriptions » : 1 plan Tréveneuc Ouest

Secteurs urbanisés (classés en U) (20% du territoire)

Agglomérations : Le PLUi identifie 1 agglomération (SCoT) : bourg

Villages et SDU : Le PLUi n'identifie aucun secteur de Village ni de SDU à Tréveneuc

Plans thématiques : 6 thèmes pour 1 secteur (Tréveneuc) (6 plans) localisent les prescriptions réglementaires.

Coupsures d'urbanisation : De la plage du Palus à PLOUHA à Perhéméno – Les Rambours (parc du Château de Pomorio) à TRÉVENEUC, Coupure naturelle qui fait la limite avec le pays voisin (SCoT).

Une seconde coupure d'urbanisation existe au Vallon des Fontaines, à la limite avec Saint-Quay Portieux (SCoT)

OAP thématiques densification : 11 petits secteurs sont identifiés potentiel épars de densification dans le bourg.

OAP thématique : Centralité et commerce : 1 centralité « centre bourg » identifiée.

OAP sectorielles en U : Le PLUi prévoit sur la commune 2 OAP sectorielle en zone U sur 0,66ha :

- Erutys : 5 logements (0,22ha), 0 sociaux (commune non SRU)
- Vignes : 10 logements (0,44ha), 0 sociaux (commune non SRU)

Secteurs à urbaniser (classés en AU)

Zone 2AUh : Kervalo 2 OAP de 0,91 ha 20 logements

Zone 2AUt : OAP de 4,74 ha Parc résidentiel de loisirs (hébergements et équipements, Lieu d'accueil, restaurant piscine (justification p.190).

Zone 2AUy : Kertugal sur 0,4 ha (sans OAP) Extension parc d'activité de St-Quay-Portrieux (justifié p.77)

Scénario SBAA - Nombre total de logements à bâtir sur 2021-2034 : 104 logts (1195 pour le pôle Littoral / et rétro).

Secteurs délimités au sein des espaces agricoles (sous zones A)

5 exploitations agricoles (SAU moyenne 70ha). 48% surface agricole.

STECAL liés aux activités économiques situées au sein du zonage A

- Ayl : Les Dallots (0,35ha) : Extension limitée des ateliers relais.

Autres zonages identifiés en A

- Ao : Saint-Marc : Zone liée aux activités conchylicoles

Secteurs délimités au sein des espaces naturels (sous-zones N)

La surface de bois et forêts représente 22% de la surface de la commune

STECAL lié aux activités d'hébergement touristique situées en zone N

- Ntl : Château Pomorio (0,59 ha) : Tiny-houses.
- Ntl : Centre de vacances de Port Goret

Servitudes, informations et annexes

Plan des servitudes (dont zones à risques) : 1 plan : passage le long du littoral (EL9), protection du cimetière (INT1), zone de dégagement aéronautique (T5), Amers, phares et sémaphores (EL8), sites inscrits et classés : falaises de Plouha (AC2).

Plan des informations : 1 plan : prescriptions archéologiques, secteur d'information sur les sols, espaces proches du rivage, marge de recul en bordure des voies classées à grande circulation et des voies départementales.

Changements de destination : 17 constructions (n° 1889 à 1905) situées à 6 endroits : Château Pomorio, Kerdrapé, Kervalo, Kerezen, La Subite, Les Erutis

Emplacements réservés : 1 emplacement prévu pour création de voirie

DPU : La commune dispose d'un DPU simple en espaces urbanisés : agglomération, Erutys, Kerpont, les Dallots.

Enjeux environnementaux : Protection de la trame verte et bleue

ZNIEFF de type I : Pointe du Bec de Vir (13.6 ha, également sur Saint-Quay Portrieux)

ZNIEFF de type II : Côte Ouest de la Baie de Saint-Brieuc

Réservoirs de biodiversité bocagers : la commune est mentionnée

Site acquis par le Conservatoire du Littoral : Falaises du Goëlo (7 ha, également sur Saint-Quay P.)

STEP : Station de Saint-Quay Portrieux : conforme ; raccordements possibles.

Synthèse des avis des personnes publiques

Etat STECAL : Secteur Château de Pommorio : Rajouter le secteur Ntl de 1,032 ha à l'atlas et à représenter en CDPENAF.

Dans ce secteur la cartographie ne fait pas apparaître de constructions existantes ; ainsi la délimitation d'un STECAL pour réaliser des extensions limitées n'apparaît pas cohérente.

- Zone 2AUT Les Eruitis : il n'est pas possible de considérer ce projet en continuité de l'urbanisation existante - avis défavorable.
- Zone U - camping de l'ANAS : zoné en U (sous-entend continuité avec l'agglomération), or, secteur d'habitat diffus - le camping est autorisé en zone N - Avis défavorable.
- Zone U - secteur des Dalliois : la continuité de l'urbanisation avec l'agglomération n'est pas matérialisée ; la vallée du Kerpont représente une délimitation naturelle avec le hameau des Dalliois.
- Zone 2 AUy - Coin des Malins/Kertugal - Plutôt zonage AI - avis défavorable.

- MRAe : La justification du projet de parc résidentiel de loisirs de 4,7 ha, sur la commune de Tréveneuc, n'a pas été menée que ce soit en matière de besoin ou de localisation, la collectivité se contentant d'affirmer un besoin.

- CDNPS : Demande d'expertiser la possibilité de classer en EBC l'entité 17-20 d'une surface d'environ 3,82 ha, car faisant partie du massif de Bougouyen (sud de la commune/Plourhan/Plouha). Cette chênaie mérite de bénéficier de la continuité de classement.

- CDPENAF : Avis défavorable au classement Ntl - Château de Pommorio occupé par des Tiny Houses, sous réserve de se limiter à l'emprise de la zone d'extension limitée.

- Commune : Revoir le règlement graphique : Cale de mise à l'eau Port Goret - zonage Nme, l'île et la digue - zonage Nr, parcelle A2020-en U permis de construire autorisé en 2022, A2009, permis de construire délivré, construction réalisée, A1996, A 1999 A2020, A964 -permis de construire autorisés , A322, A 321, CU opérationnel délivré. Ajustements sollicités sur OAP sectorielles Kervalo 2 et Pommorio, ainsi que quelques coquilles signalées sur cartouche du règlement graphique ou autres pièces du projet arrêté.

Synthèse des observations du public

Constructibilité en U

- A 101 : prévue en AI, demande constructibilité (RP11-15)
- A 202 : Prévues en AI. Permis de construire accordé (RD-110, RD-111)
- A 321 prévue en U et NI : s'interroge sur le zonage (RD-110, RD-111)
- A 343, 345 : prévue en AI, demande constructibilité (RP11-10)
- A 436 : Prévues en AI. Permis de construire accordé, demande en U (RP11-20, RP11-22, RD-404, RD-110, 111)
- A 965, 966, 967 et 968, prévues en U et NI. Demande totalité en zone U (RP11-20, RP11-22, RD-404)
- A 1103 et 96 : prévues en AI, demande constructibilité (RP11-16)
- A 1776 et 1777 (Rue du littoral) : prévues en U et AI. Demande totalité en U (RD-279)
- A 1806 : prévue en zone AI : demande zonage U ou AU (P5-21, RD-33)
- A 2020 prévue en AI et U. Demande totalité en U . PC accordé ; avis favorable de la commune (CO-56)
- A 2344 : prévue en AI, demande zonage en U (RD-619)
- B 87 : prévue en AI, demande constructibilité (RP11-14)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Maintien des dispositions prévues au règlement graphique à l'exception des modifications suivantes :

- A 436 (RP11-20, RP11-22, RD-404) : En zone U au PLU, donc plutôt favorable sur la base du PC délivré

Zones U OAP sectorielles

- OAP « Eruitys » : Opposition à l'OAP (RD-609)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Le zonage et l'OAP seront maintenus

Zonage AU : OAP sectorielles

- OAP Pommorio en zone 2AUT : Opposition au zonage et au projet Pierre et Vacances, Demande zonage en AI et NI (RP11-01, RD-21, RD-64, RD-88, RD-110, RD-111, RD-128, RD-129, RD-153, RD-154, RD-156, RD-157,

Zonage AU (OAP sectorielles)

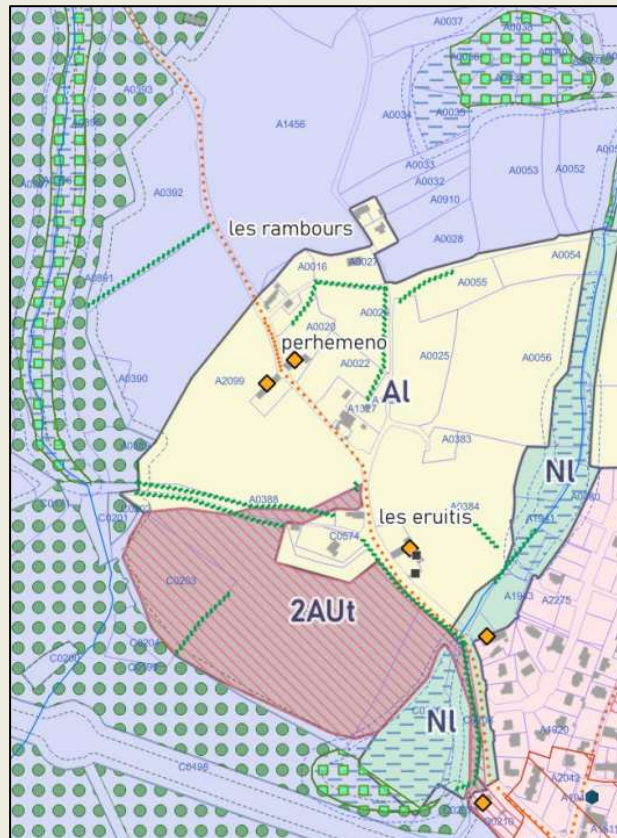
- **AUh** (OAP Kervalo 2) - d'une superficie de 0,91 ha, l'ouverture à l'urbanisation est prévue pour 20 logements (sans logements sociaux). Pour ce secteur prévu en extension du bourg, en rétro-littoral, l'évaluation environnementale n'a pas identifié d'enjeux à éviter, réduire ou compenser. Pour conclusion

- **2AUt** (OAP Pommorio) - Secteur présenté en extension du bourg de Tréveneuc destiné à l'accueil d'un parc résidentiel de loisirs composé d'hébergements touristiques légers

Projet sur lequel de nombreuses questions sont abordées et qui nécessite une réponse globale. Elle fera l'objet d'un arbitrage de SBAA, compte-tenu de l'importance du projet (4,7 ha) et de la configuration des lieux.

(RP11-01, RD-21, RD-64, RD-88, RD-110, RD-111, RD-128, RD-129, RD-153, RD-154, RD-156, RD-157, RD-162, RD-174, RD-184, RD-219, RD-228, RD-278, RD-281, RD-292, RD-440, RD-448, RD-554, RD-592, RD-594, RD-666, RD-674, RD-683, RD-719, RP9-12, RP11-6, RP11-7, RP11-9, RP11-18, RP11-40, CO-16)

- **2AUy** (pas OAP) : Point de vigilance sur le secteur 2 AUy, espace à vocation d'activités de Kertugal. La zone 2 AUy est située en extension d'une zone d'activités en U sur Saint-Quay et faisant la jonction avec une zone Ayl sur Tréveneuc prévue pour l'extension limitée des ateliers relais.

**Zones U OAP sectorielles**

- **OAP « Eruitys »** : (RD-609) Le projet sera maintenu, l'emprise sera inchangée.

Zonage N

- **Ntl** : Centre de vacances de Port Goret : Il ne figure pas dans l'atlas des STECAL mais il est identifié au règlement graphique et motivé en page 69 Pour conclusion

Bâtiments susceptibles de changer de destination (L.151-11 alinéa 2 du CU)

- **A 1277** (1 rue des ruisseaux) : prévue en zone Nr (RP11-35, RP11-41, RD-179)
Il ne s'agit pas d'un changement de destination mais de la création d'une habitation (à la place d'un garage) Il existe un contentieux en cours qui doit permettre d'éclairer la demande

Haies, alignements d'arbres et talus protégés

- **A 93** (2 Rue du Littoral) : Erreur de tracé de haie sur AI 102, 103, 104 : demande modification du tracé de la haie sur AI 95 (RP11-53, doublon RD-87, RP11-15) A priori erreur matérielle

Coupsures d'urbanisation

- Coupure d'urbanisation de la plage Saint-Marc en Tréveneuc à "Les Fontaines" en Saint-Quay-Portrieux, et de la plage du Palus en Plouha à "Les Rambours" à Tréveneuc (RD-110, RD-111)
La localisation des coupures d'urbanisation est définie dans le SCoT.



3 - Règlement**3.2 Règlement écrit****0 - Dispositions générales applicables à toutes les zones****Rappel sommaire du projet**

La rédaction du règlement est axée sur le choix d'un urbanisme de projet. Ce document est basé sur la simplification des zones, notamment en zones urbaines et à urbaniser pour une meilleure lisibilité.

Dispositions générales applicables à toutes les zones

Le règlement du PLUi s'applique à l'ensemble du territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération.

Portées respectives du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols

Sur chacune des zones U, AU, A et N un règlement spécifique s'applique, énumérant ce qui est autorisé et ce qui est interdit. Ces dispositions sont déclinées en trois chapitres, chacun ayant vocation à répondre à une question :

1. Usages des sols et destination des constructions (occupations, utilisations interdites, admises) : Où construire ?
2. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagère : Comment prendre en compte l'environnement ?
3. Equipements et réseaux : Quelles sont les conditions de raccordement ?

En outre, le règlement écrit expose la description des destinations et des sous-destinations (activités autorisées)

- a) Exploitation agricole et forestière : Sous destinations « exploitation agricole » et « exploitation forestière »
- b) Habitation : Sous destinations « logement et hébergement »
- c) Commerce et activité de service Sous-destinations « artisanat, commerce détail », « restauration », « commerce de gros », « activité de services (si accueil clientèle), « hôtels », « autres hébergements touristiques et cinéma ».
- d) Equipements d'intérêt collectif et services publics Sous-destinations : « Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés », Locaux techniques et industriels des « administrations publiques et assimilés », « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale », « salles d'art et de spectacles », équipements sportifs, lieux de culte, autres équipements recevant du public ; »
- e) Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire Sous-destinations « Industrie », « entrepôt », « bureau, « centre de congrès et d'exposition » et « cuisine dédiée à la vente en ligne ».

Autres dispositions réglementaires

Codes de l'Urbanisme, Forestier, loi Littoral, SUP, ICPE, prescriptions architecturales et urbanistiques définies lors d'opérations d'aménagement particulières de type : ZAC, lotissement.

Informations délivrées par les documents graphiques du PLUi :

Changements de destination, périmètres de diversité commerciale, emplacements réservés, Espaces boisés classés, zones humides, protection des captages d'eau, marges de recul le long des cours d'eau et abords des ZH.

Informations relatives aux cheminements doux à protéger ou créer, marges de recul le long des axes, petit patrimoine et patrimoine bâti protégé, zones de prescription archéologiques, secteurs de projets.

Prise en compte des risques et nuisances

- Risques naturels ; (territoires impactés cf. règlement)
 - Risque inondation
 - PPRi de la baie de Saint-Brieuc : 8 communes concernées.
 - Atlas des Zones Inondables (AZI) et d'expansion des crues : 3 cours d'eau
 - Cartographie du risque d'inondation par submersion marine : 6 communes concernées.
 - Risque sismique : Classement de l'agglomération en zone de sismicité 2 (Faible)
 - Retrait gonflement d'argile : Aléa moyen : 24 communes concernées.
 - Risque lié aux cavités naturelles : 11 communes concernées (PPRM du 6 octobre 2021).
 - Risque d'effondrement, éboulement et affaissement (érosion des berges) : 10 communes concernées.
 - Risque d'Erosion (Littoral) : Recul du trait de côte : Toutes les communes « loi Littoral » sauf Pordic
- Risques technologiques :
 - Risque industriel lié aux transports de matières dangereuses : Communes situées le long de la RN 12, le long de la ligne ferroviaire et 3 communes traversées par la canalisation de gaz haute pression.
- Autres risques majeurs particuliers (cités à titre d'information)
 - Barrages : 7 communes concernées (Barrages de Saint-Barthélemy, Pont Rolland, Douvenant).
 - Digue de protection contre la mer : 5 communes (Les Rosaires, Pissoison, les Grèves et Coquinet).
 - Radon : Toutes les communes de SBAA sont concernées (recommandation sous-sol et ventilation)

➤ **Nuisances particulières**

- Sites et sols pollués, : prescriptions sur les sols identifiés (SIS).
- Rayonnement électromagnétique des lignes THT et HT : 22 communes concernées.
- Nuisances sonores : 15 routes départementales impactées (30 m à 250 m du bord de la chaussée).
- Nuisances sonores liées à l'aérodrome de Saint-Brieuc : Plan d'exposition au bruit (Trémuson et Pordic).

Règles applicables à l'ensemble des zones : Certaines règles édictées applicables à l'ensemble des zones :

- Création de plan d'eau (disposition applicable sur le territoire du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc).
- Desserte par les voies publiques ou privées.
- Restrictions et obligations particulières en bordure de certaines voies.
- Stationnement. Conditions de desserte par les réseaux.
- Reconstruction à l'identique.

Synthèse des avis des personnes publiques

Etat : Risque de rupture de barrage : Ajouter le barrage de « La Grande Isle » classé C à Saint-Bihy.

Patrimoine architectural : Le patrimoine bâti repéré au règlement graphique doit être complété par un recensement permettant de préserver une qualité architecturale et paysagère.

CD 22 : Demande que certains points du règlement écrit soient revus : Accès sur les RD, rejets d'eaux pluviales dans les fossés, conséquences des travaux en bordure des RD.

SNCF : Fonciers nécessaires à l'activité de la SNCF : Le règlement des zones traversées devra comporter la mention "sont autorisés les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire".

CA : Règlement de l'OAP Thématique « Trame verte et bleue » : Retirer l'interdiction d'implanter à moins de 100 m des massifs boisés, les constructions ayant un impact sur l'écosystème forestier

Synthèse des observations du public

Référence à la loi Littoral

- Le règlement conditionne souvent les autorisations par référence à la date d'approbation du PLUi alors que le Conseil d'Etat fait référence à la date de la loi Littoral ou à la première construction si réalisée après (RP1-12)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- La contribution est pertinente et fera l'objet d'une analyse technique à l'issue de l'enquête publique. Le règlement écrit pourra être modifié en conséquence.

Lexique

- Ajouter à la nomenclature la définition des habitats légers (RD-65)
- Donner les détails et la nature des habitats légers : Clôtures, carports, terrasses (RP3-34)
- Définir les habitats réversibles légers et leurs conditions d'implantation : STECAL (Loi ALUR de 2014) (RD-502)
- Emprise au sol (p.12 des dispositions générales) : Préciser que les ombrières végétalisées ou photovoltaïques sur les parcs de stationnement ne sont pas incluses dans le calcul de l'emprise au sol (RD-435)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Au sein du règlement écrit, il n'y a pas de distinction entre les différentes formes d'habitat, en fonction des projets portés par les communes, ceux-ci sont ainsi possibles sur des zones U et AU autorisant les constructions d'habitat et suivant aussi les principes fixés dans les OAP. Ainsi, il n'est pas nécessaire de donner une définition des habitats légers, d'autant que le code de l'urbanisme donne plusieurs définitions (CU R.111-51) (RD-65, RP3-34).
- A ce titre, il n'est pas prévu de STECAL spécifique pour le développement d'habitat léger constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, ce qui n'empêche pas une évolution du PLUi dans les années à venir (RD-502).
- Concernant l'emprise au sol, la définition du lexique reprend les dispositions du code de l'urbanisme ainsi que les jurisprudences récentes. Cette définition ne sera pas modifiée sur ce point (RD-435).

Portée du règlement

Rappel du CU sur la reconstruction et la restauration (p.20-21 des dispositions générales)

- Préciser que « En cas de travaux sur une construction existante qui n'est pas conforme à ou une plusieurs dispositions du PLUi, cette circonstance ne s'oppose pas à la délivrance ultérieure d'un permis de construire s'il s'agit de travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'immeuble ou sont étrangers à ces dispositions. (RD-

435).

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Des alternatives en ce sens ont été posées dans les différents articles et chapitres du règlement écrit (RD-435).

Informations délivrées par le documents graphiquesInformations relatives aux mobilités

- Prévoir des prescriptions réglementaires relatives à l'accessibilité des PMR (RP6-11)

Informations relatives au patrimoine

- Patrimoine : *“les rénovations, réhabilitations... devront respecter le caractère architectural originel de la construction, son époque et des principes constructifs, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes...”* Demande de mieux définir le sens du terme “respecter” afin de ne pas le comprendre de manière restrictive. Prévoir des mesures visant à faire évoluer le patrimoine et les traduire réglementairement. (RP1-33)

Réponse de la maîtrise d'ouvrageInformations relatives aux mobilités

- Les dispositions concernant les aménagements pour les Personnes à Mobilités Réduites relèvent de législations nationales s'imposant au PLUi et ne sont donc pas mentionnées dans le règlement (aménagement de place de stationnement, largeur de trottoirs, etc.).

Informations relatives au patrimoine

- Ces dispositions qualitatives visent la préservation du patrimoine identifié au plan de zonage. L'objectif n'étant pas de bloquer toutes possibilités d'évolution de ces constructions mais de permettre leur rénovation, réhabilitation, extension, etc. en conservant les caractéristiques qui leur confèrent leur intérêt patrimonial. Une modification ultérieure du PLUi pourra permettre d'affiner les dispositions réglementaires sur le patrimoine identifié (cf. Avis de l'UDAP22 qui demande des compléments).

Risque d'inondation par submersion marine

- Le règlement porte à 7,80+0,20 soit 8,00 m la cote de référence appliquée au plancher R0. La différence avec celle du PPRLi (7,87 m) est significative. Par ailleurs seules les constructions sur pilotis seront autorisées, ce qui est plus restrictif que le PPRLi. Demande que celui-ci soit appliqué et qu'il y soit fait référence (RD-702, RD-708)
- Secteurs soumis à des risques naturels : Les Rosaires et Tournemine (Plérin). Demande que les règles de constructibilité soient les mêmes que celles du PPRL-i (RP3-40, RD-702, RD-708)

Plantes invasives

- Proposition interdiction bambous géants (U et AU) (RD-170)

Réponse de la maîtrise d'ouvrageRisque de submersion marine

- Les dispositions sur le risque de submersion marine ont été discutées en concertation avec les services de l'Etat. Sur les secteurs concernés par le PPRL-i, ses dispositions de constructibilité s'appliquent. Une harmonisation pourra être faite pour respecter la côte de plancher du PPRL-i pour les secteurs concernés.

Plantes invasives

- Espèce invasive interdite puisque le règlement le précise dans les articles liés aux clôtures et espaces libres.

Le stationnement

- Ne pas imposer en zone dense ou anciennes des places de stationnement pour ne pas pénaliser la densification et la rénovation (RD229)
- Conditionner les Dark kitchen à des solutions de stationnement pour les livraisons hors domaine public (RD-373)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- La réglementation en zone U sur le stationnement a fait l'objet de plusieurs temps de travail durant l'élaboration du PLUi. Elle ne sera pas modifiée en profondeur à ce stade. Une modification ultérieure du PLUi pourra permettre d'affiner/préciser certaines dispositions, voire de les ajuster au regard de la réalité de certains projets ou de retours d'expérience.

Propriétés à cheval sur deux zones

- Cas des propriétés à cheval sur 2 zones non prévu pour les règles relatives aux annexes, exemple: maison en U et terrain en NI demande Annexe en NI (RD-226, 227)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Le découpage de la zone urbaine suit une règle stricte pour limiter les impacts extensions et annexes de construction situées en zone U doivent être réalisées zones agricoles et ou naturelles.

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

- Nous gardons en écrit mémoire les avis formulés en par les PPA, notamment lorsqu'ils sont en lien avec le règlement écrit et ses différentes annexes abordés dans cette analyse.
- Les dispositions générales ainsi que certains articles du règlement font souvent référence à textes et articles réglementaires dont la validité doit être conforme aux documents en vigueur (R1-12).
- Le lexique précise la nature et la description de certains éléments utilisés dans le règlement parmi lesquels les extensions des constructions et des annexes. Il est exact que les notions d'habitat léger et d'habitat réversible (R111-51 du CU) ainsi que l'application de l'emprise au sol, ne sont pas toujours suffisamment développées compte tenu de la diversité des définitions, nous gardons en mémoire les réponses apportées par le maître d'ouvrage (RD-65, RP3-34, RD-502, RD-435).
- Nous prenons note de la réponse apportée par le MO sur la protection du patrimoine, nous observons que compte tenu de l'échelle des plans de zonage, il arrive que le repérage ayant ripé, il soit parfois difficile au sein d'un même secteur d'identifier celui qui est protégé et les caractéristiques architecturales de la protection (RP1-33).
- Le report des servitudes d'utilité publique (annexes) ou de règles relatives aux risques s'imposent au PLUi sans que leur mise œuvre réglementaire puisse être modifiée (exemple : submersions marines) (RP3-40, RD-702, RD-708).
- La réglementation sur le stationnement dispose d'une présentation détaillée, et pour les communes les plus importantes, d'un plan thématique « planche stationnement » (RD-229, RD-373)
- Le détournement des espaces urbanisés est réalisé à partir des plans cadastraux puis recoupés parfois avec des outils de type SIG. Ceci différencie, au début des études du PLUi, les parcelles bâties des parcelles non bâties.
- Cela ne prend pas en compte les constructions réalisées depuis, les permis de construire toujours en cours de validité ni les unités foncières comprenant deux parcelles ayant un même usage (Maison + pelouse, jardin, cour...) (RD-226, RD-227).
- Les autres observations sont soit traitées dans le règlement écrit, soit disposent d'une réglementation spécifique, indépendante du PLUi (RD-435, RP6-11, RD-170).



3 - Règlement**3.2 Règlement écrit****1 - Dispositions applicables aux zones U****Rappel sommaire du projet**

La zone urbaine est concentrée autour des espaces bâtis existants dans l'objectif de réduire au maximum l'étalement urbain (7 127,22 ha) (cf. Atlas graphique : Règles cartographiées du règlement écrit).

Usages des sols et destination des constructions pour chacune des fonctions urbaines (cf. rapport de présentation)

Secteur de mixité des fonctions : Renforcées – Intermédiaires – Sommaires – Villages – Hameaux.

Secteur à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services public.

Pôles productifs : Structurants – Intégrés – Support – De proximité.

Autres secteurs d'activités artisanales et industrielles exclusifs,

Secteur du technopole - Secteur tertiaire.

Secteur d'implantation périphérique du commerce : Majeur connecté - Secondaire connecté - Déconnecté,

Secteur à vocation d'hébergement hôtelier et touristique exclusif – de Camping – de Loisirs,

Secteur à vocation d'activités portuaire exclusif – A vocation d'activité conchylicole et de pêche exclusif,

Secteur à vocation d'aire d'accueil et de terrain de sédentarisation des gens du voyage

Ce chapitre 1^{er} expose pour chacune des catégories ci-dessus ce qui est autorisé, autorisé sous conditions ou interdit.

Mixité sociale et fonctionnelle : OAP sectorielle, les constructions sont soumises à opérations d'aménagement...

Mixité fonctionnelle : Le changement de destination des locaux à sous-destination d'artisanat et commerce de détail ou activités de services vers la destination habitat est interdit le long des secteurs repérés au document graphique comme « linéaires commerciaux » (RDC des immeubles présentant une façade sur voie).

Mixité sociale : En dehors des OAP sectorielles, des seuils minimaux de logements ont été définis (25 à 30% selon les communes soumises à la loi ALUR) (cf. règlement écrit). Il n'y a pas d'objectif de mixité sociale pour les autres communes sauf précisions apportée dans les OAP.

Caractéristiques urbaines architecturales environnementales et paysagères (chapitre 2)

Meilleure insertion des projets dans leur environnement : A partir de règles quantitatives (en mètres) ou sous forme qualitative (implantation, hauteur, emprise au sol). Prise en compte des règles existantes dans les PLU actuels

Qualité architecturale : Ensemble de règles générales puis selon des niveaux d'ambition allant de 1 à 4.

Les règles peuvent être uniformisées à l'échelle de tout le territoire, par exemple pour les zones d'activités économiques, ou renvoyées à des dispositions spécifiques (SPR de Quintin et Saint-Brieuc). Toutefois, les typologies existantes peuvent être à l'origine de dispositions strictes adaptées au patrimoine communal, par exemple à Binic-Etables-sur-Mer et Saint-Quay-Portrieux.

Plusieurs communes du cœur d'agglomération et/ou littorales ont élaboré leur projet (continuité, harmonisation).

Un volet réglementaire définit des normes en matière de maintien et de protection des plantations existantes, de nouvelles plantation (nature en ville, coefficient de biotope).

Au chapitre 2 sont associées 6 règles graphiques (plans thématiques : l'implantation par rapport aux voies, l'implantation par rapport aux limites séparatives, l'emprise au sol, la hauteur des constructions et l'aspect extérieur des constructions.

Les clôtures (non obligatoires) sont réglementées. Leur perméabilité (déplacement de la faune) est encouragée. Une harmonie devra être recherchée. Certains matériaux tels que les plaques de béton, les parpaings non enduits ou peints, les toiles ou fils plastique ou divers matériaux de fortune sont interdits. Les clôtures présentant un caractère patrimonial devront être conservées, remises en état ou restaurées. Les espèces persistantes et/ou invasives sont interdites (liste en annexe du règlement).

Des règles de hauteur sont fixées, pour les zones à usage d'habitation ainsi que pour les autres destinations autorisées dans l'ensemble de la zone. Ces règles seront également applicables pour la zone 1AUh.

Pour les constructions à usage d'habitation : la hauteur maximale est fixée à 1,60 m quel que soit le choix retenu.

Pour les autres destinations : la hauteur est limitée à 1,60 m pour tout dispositif minéral ou en bois et 1,80 pour les autres situations (grillage ou muret surmonté soit d'un grillage soit d'un dispositif à claire voie, doublés d'une haie).

Pour les secteurs concernés par la trame du PPRL-i, les clôtures doivent permettre l'écoulement des eaux.

Équipements et réseaux

Le 3^{ème} chapitre régit les équipements et réseaux. Les dispositions ont été reprises et harmonisées par rapport aux PLU communaux et aux démarches engagées par l'Agglomération (gestion intégrée des eaux pluviales).

Le stationnement fait l'objet de dispositions spécifiques au vu des enjeux locaux spécifiques à certains secteurs.

Synthèse des avis des personnes publiques

Etat : Le règlement doit être complété afin de permettre un développement structuré du territoire et éviter une banalisation des constructions et paysages qui tendrait à la perte d'identité (règle trop générale) pour le patrimoine protégé. Le bâti ancien, non repéré et hors SPR, ne dispose pas de règle particulière adaptée et le règlement écrit ne prévoit pas de disposition pour sa valorisation et sa transformation. Il convient d'édicter des règles visant une qualité architecturale et paysagère des nouveaux projets et maintenir le patrimoine ancien d'intérêt.

Synthèse des observations du public

1 - Usages des sols et destination des constructions

Mixité des fonctions renforcées

- AC 424 (5 r Duguay-Trouin). Demande possibilité de toits plats pour les extensions (RD-19, RD 703)

Mixité des fonctions intermédiaires

Pordic : Ville Auvray, Keribet

- Demande possibilité d'implanter un cabinet paramédical ZAC de l'Ic (OAP en U) (RD-114)

Mixité des fonctions sommaires

- AP 79, AP 84. Extension et accès à AP 79 (RD-611) : Chapitre 2-1-U : Volumétrie et implantation des constructions.

Secteurs d'hébergement hôtelier et touristique

- Réglementer la hauteur en "zone U secteur à Vocation d'hébergement hôtelier et touristiques (RD-428).

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Pour ces remarques, se référer au tableau annexé pour avoir la position de SBAA sur les demandes territorialisées (plans thématiques)

2 – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Limiter la hauteur des baies proches des limites pour éviter les vis-à-vis (RD461)
- Demande d'adaptation de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.(RD-331)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- La première demande relève du code civil et non du code de l'urbanisme.
- Concernant la deuxième demande, celle-ci pourra faire l'objet d'une adaptation du règlement écrit pour apporter de la souplesse concernant les constructions en second rideau.

Hauteur des constructions

- Dispositions particulières (p.31 du règlement des zones U) : Compléter cet article pour que les parties nouvelles de construction prévues dans le cadre de travaux portant sur des bâtiments protégés au titre du PLU et devant être conservés puissent atteindre la hauteur du bâti existant, sous réserve bien entendu d'une bonne intégration architecturale (RD-435)

Insertion architecturale

- Toitures (p.34-35 du règlement des zones U) : La superficie maximum de 30 m² pour les toitures terrasses est inadaptée pour certaines activités économiques existantes (restaurants, hôtels...). Elles peuvent être bien intégrées dans le bâti environnant et permettre la mise en place de dispositifs de végétalisation ou de production d'énergie renouvelable en cohérence avec les OAP du PLUi (RD-435).

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- La réglementation en zone U a fait l'objet de plusieurs temps de travail durant l'élaboration du PLUi. Elle ne sera pas modifiée en profondeur à ce stade. Une modification ultérieure du PLUi pourra permettre d'affiner/préciser certaines dispositions, voire de les ajuster au regard de la réalité de certains projets.

Clôtures

- Avoir de la souplesse pour clôture le long d'un ERP (Maison Age et Vie) (RD405)

- Le règlement du PLUi ne peut pas définir de dispositions spécifiques à un contexte d'intérêt général.

Stationnement

- Ne pas imposer en zone dense ou anciennes des places de stationnement pour ne pas pénaliser la densification et la rénovation (RD-229)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- La réglementation relative au stationnement, notamment en centre-ville de St Brieuc, sera modifiée pour tenir compte de l'avis de la commune. Concernant les règles architecturales, elles ont fait l'objet de nombreux temps de travail et seront ajustées avant l'approbation (RD-229).

Question de la commission d'enquête

- Quelles dispositions pour garantir à la fois la densification et le maintien de l'identité du territoire (Exemple : zone densification à proximité du manoir de Saint Brandan) ?
- OAP thématique densification : Pourquoi la localisation du potentiel de densification figure-t-elle au règlement graphique ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Des dispositions ont été prises dans ce sens sur plusieurs points :

- Contexte urbain (hauteur, emprise au sol, aspect extérieur, ...), éléments de patrimoine aussi bien naturel que bâti identifiés, espace paysager protégé et boisement, monuments historiques et sites patrimoniaux remarquables. Sur ce point SBAA a laissé le choix aux communes des dispositions qu'elles souhaitent mettre en œuvre en fonction des enjeux perçus sur leur territoire.
- L'OAP thématique densification identifiée au règlement graphique permet d'encadrer, notamment sur la densité minimale, les éventuels projets qui se réaliseraient sur ces parcelles. L'identification n'oblige pas à faire un projet mais oblige à se conformer aux règles de l'OAP thématique en cas de projet.



ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

- Le règlement, document opposable du PLUi comprend plusieurs parties graphiques (plans de zonage, OAP, annexes) et le règlement écrit. Une observation en lien avec ce dernier, peut éventuellement trouver sa réponse en consultant ou en apportant une modification au règlement graphique, c'est pourquoi le maître d'ouvrage renvoie à certaines des réponses apportées à ce titre (RD-19, RD-703, RD-114, RD-611, RD-428)
- Au-delà des prescriptions qui relèvent du code l'urbanisme, les normes relatives aux constructions sont réglementées par le code civil (vis-à-vis) et du code de la construction (RD-461)
- Nous prenons note que la hauteur des constructions par rapport aux limites séparatives « pourra » faire l'objet d'une adaptation du règlement écrit (RD-331).
- La hauteur des constructions et l'insertion architecturale sont présentées par secteurs homogènes et prédéterminés. Elles sont complétées et précisées au règlement écrit. Nous avons pris note de la réponse d'attente apportée par le maître d'ouvrage.
- Le MO fait savoir que la hauteur des clôtures même le long des ERP ne sera pas modifiée, celle-ci s'inscrivant dans un contexte d'intérêt général (RD-405).
- La réglementation sur le stationnement sera modifiée en centre-ville de Saint-Brieuc (RD-229).
- SBAA a laissé le choix aux communes concernant la mise en œuvre de certaines dispositions permettant une adaptation à leur territoire.
- L'OAP thématique densification, n'est pas une annexe du règlement écrit mais elle comprend (p.4), outre les recommandations une densification minimum de 18 et 20 logt/ha, laquelle est assortie d'une mesure dérogatoire selon les caractéristiques, la configuration du terrain et la position de la commune dans l'armature territoriale.



3 - Règlement**3.2 Règlement écrit****2 - Dispositions applicables aux zones 1AU****Rappel sommaire du projet**

Les zones 1AU correspondent aux secteurs d'urbanisation future qui peuvent être directement ouverts à l'urbanisation, au vu de la desserte par les réseaux.

Elles ont vocation à accueillir principalement de l'habitat et les activités compatibles pour les zones indicées « h ». Elles sont en continuité des centre-ville, centre-bourg et villages ou au sein d'espaces de densification stratégique.

Celles indicées « e » (1AUe) sont à vocation « Equipements » et les zones indicées y (1AUy) à vocation économique.

Ces grands types de zones sont eux-mêmes déclinés en secteurs :

- 1AUh	Zone à urbaniser vocation habitat,	Surface totale	10,48 ha
- 1AUhc	Zone à urbaniser vocation habitat de centralité		9,36 ha
- 1AUe	Zone à urbaniser vocation d'équipement		10,58 ha
- 1AUy	Zone à urbaniser vocation d'activités économiques		2,35 ha
- 1AUyps	Zone à urbaniser vocation d'activités économiques artisanales et industrielles majeures :		18,96 ha
- 1AUypsu	Zone à urbaniser vocation économiques artisanales, industrielles et autres activités éco		12,96 ha
- 1AUyt	Zone à urbaniser à vocation d'activités économiques et pôle de formation :		6,47 ha
- 1AUym	Zone à urbaniser à vocation d'activités économiques liées à la pêche et la conchyliculture		1,20 ha

OAP sectorielles : Elles sont obligatoires sur les zones 1AU et ont vocation à phaser l'urbanisation en fonction de la réalisation de leurs équipements internes. Elles peuvent également être utilisées sur des secteurs déjà urbanisés (U)

Elles fixent un échéancier, selon les pas de temps suivants :

- Court terme pour les OAP qui peuvent faire l'objet d'une ouverture entre 2025 et 2028 inclus ;
- Moyen terme pour celles dont l'ouverture peut être envisagée entre 2029 et 2031 inclus ;
- Long terme : réservé aux opérations qui pourraient être engagées en 2032/2034.

Cet outil garantit la disponibilité des équipements nécessaires (STEP), sinon ces secteurs sont plutôt en 2AU.

OAP thématiques : Celles-ci ne disposent pas de réglementation spécifique mais leur identification leur impose de répondre à des prescriptions générales selon le secteur thématique où elles se trouvent : densification moyenne de la commune, mixité des fonctions, implantation par rapport aux voies et limites séparatives, règle de hauteur, emprise au sol, aspect extérieur des constructions.

Les OAP sont opposables en termes de compatibilité à la différence du règlement qui doit être appliqué en termes de stricte conformité.

Usages des sols et destination des constructions

Les occupations et utilisations des sols autorisées, admises sous conditions ou interdites sont définies au chapitre 1

Caractéristiques urbaines architecturales environnementales et paysagères

La règle générale est fixée par les OAP thématiques précitées. Toutefois le règlement littéral prévoit des dispositions particulières, en fonction du contexte et de la nature des travaux, (implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies, par rapport aux limites séparatives, hauteur, emprise au sol)

Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale : La règle générale prévoit une insertion à l'environnement. Des adaptations mineures peuvent s'appliquer en fonction de la configuration des lieux.

Annexes et extensions de la construction principale : elles devront être en harmonie avec la construction principale.

Façades : Les plans thématiques prévoient 5 niveaux

- Niveau 1 : Se référer uniquement aux généralités.
- Niveau 2 : Respecter la mise en œuvre traditionnelle ou l'harmonie avec les constructions voisines.
- Niveau 3 : Teintes de la pierre et des sables locaux (ne pas porter atteinte au bâti et au paysage environnant)
- Niveau 4 – S'inspirer des rythmes, de la proportion des pleins et des vides des constructions traditionnelles.
- Niveau 5 : Se référer aux secteurs patrimoniaux remarquables de Quintin et Saint-Brieuc.
- Secteurs à vocation d'activité économique » : Harmoniser les façades avec les constructions environnantes et le paysage, tant dans la nature des enduits et bardages que dans leur couleur.

Toitures : Dispositions générales et modalités des plans thématiques « aspect extérieur des constructions ».

Clôtures : La perméabilité encouragée, de ces clôtures non obligatoires, doit permettre le déplacement de la faune.

Les règles de hauteur sont identiques à celles de la zone U.

Traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords des constructions

- Les éléments paysagers existants (talus plantés, haies d'intérêt écologique) seront obligatoirement conservés, voire complétés, s'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie.
- Plantation et intégration paysagère : les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige ou de moyenne tige d'essence locale par tranche de 30 m² d'espaces libres (liste des espèces à privilégier annexée)
- Coefficient de biotope fixé (OAP thématiques) = Surface éco aménageable divisé par Surface de l'unité foncière.
- Chaque type de surface est multiplié par un coefficient (dispositions générales du présent règlement).

Équipements et réseaux : Modalités définies aux dispositions générales du règlement (Ensemble des zones).

Synthèse des observations du public : Néant

Réponse de la maîtrise d'ouvrage : Sans objet

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

- Les zones 1AU peuvent être créées en vue de leur ouverture à l'urbanisation dès lors qu'elles répondent aux objectifs de densification et de capacité d'accueil. Sinon elles sont classées en 2AU en attente de cette ouverture
- Ainsi il est prévu une déclinaison des zones 2AU qui déclinées en 1AU conservent l'indice initial qui leur a été éventuellement attribué lors de la création de la zone 2AU.
- Nous observons que c'est le cas pour toutes les zones 2AU indicées « h », « e » et « y » mais les zones 2AU ne disposent pas d'un zonage 1AUt. Le règlement écrit devra être modifié dès lors qu'il faudra créer une zone 1AUt.
- Il est indiqué que toutes les zones 1AU sont encadrées par une OAP. Ainsi les zones 2AU qui ne disposent pas d'OAP doivent faire l'objet d'une OAP dès leur ouverture à l'urbanisation.



3 - Règlement**3.2 Règlement écrit****3 - Dispositions applicables aux zones 2AU****Rappel sommaire du projet**

Les zones 2AU sont subordonnées à une modification ou à une révision du PLU comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ». Elles sont identifiées *lorsque les voies ouvertes au public 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 cette zone.*

Le règlement des zones 2AU est succinct ; dans l'attente d'une évolution en 1AU

Usages des sols et destination des constructions

Les zones 2AU constituent des zones en réserve d'urbanisation sur la durée de validité du PLUi après aménagement des zones 1AU (procédure de modification du PLUi). Au même titre que les zones U, les zones AU peuvent bénéficier d'un droit de préemption urbain (hors PLUi).

- 2AUh	Zone à urbaniser à vocation habitat, pour une surface de :	82,29 ha
- 2AUhc	Zone à urbaniser à vocation habitat de centralité :	3,02 ha
- 2AUe	Zone à urbaniser à vocation d'équipement :	18,94 ha
- 2AUy	Zone à urbaniser à vocation d'activités économiques :	25,78 ha
- 2AUt	Zone à urbaniser à vocation d'activités touristiques :	11,3 ha

La réalisation d'OAP est facultative sur les zones 2AU.

Secteurs concernés par la trame du PPRI : Les règles du plan élaboré pour la Baie de Saint-Brieuc s'appliquent.

Peuvent être admis en 2AU les équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques et d'infrastructure sous réserve de ne pas compromettre un aménagement ultérieur de la zone.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, non autorisées au sein de la zone, sont permises sous réserve :

- De ne pas compromettre l'aménagement futur de la zone ;
- De ne pas entraîner d'inconfort, d'insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves...

Et que leur destination, importance ou aspect soient compatibles avec la salubrité, sécurité et vocation de la zone.

Caractéristiques urbaines architecturales environnementales et paysagères - Équipements et réseaux

Chapitres calés sur les dispositions applicables aux zones A et N (règle adaptée à des zones peu constructibles)

Volumétrie et implantation des constructions :

Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies : Règles générales portées aux plans thématiques. Les constructions nouvelles devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres.

Dispositions particulières prévues dans le cas d'ouvrages existants (ne pas aggraver la règle générale).

Les reculs ne s'appliqueront pas dans certaines conditions (constructions nécessaires aux infrastructures routières, équipement techniques, réseaux d'intérêt publics, réhabilitation ou réfection de constructions existantes, mise en place d'isolation thermique...).

Implantation par rapport aux limites séparatives : Règles générales pour les constructions et les annexes (ordre continu d'une limite latérale à l'autre, ou sur une limite séparative latérale, ou encore en retrait par rapport aux limites séparatives).

Annexes : Implantées soit en limite séparative, soit en continuité d'un bâtiment existant ou retrait d'au moins 1,9 m.

Hauteur : Règle générale prenant en compte une bonne insertion environnementale avec le bâti existant à la date d'approbation du PLUi (dispositions particulières pour équipements collectifs qui disposent de hauteurs différentes)

Emprise au sol : non réglementée.

Insertion architecturale, urbaine, paysagère et env. : Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Façades : Elles doivent recevoir un traitement visant à préserver le paysage dans lequel va s'insérer le projet

Toitures : mêmes règles que celles fixées en U et 1AU.

Toiture des annexes : Les toitures des annexes de moins de 10 m² ne sont pas réglementées. Lorsqu'elles dépassent 20 m², elles doivent respecter les dispositions du secteur et lorsqu'elles sont visibles de l'espace public, elles doivent être harmonisées avec la construction principale à laquelle elles sont liées.

Clôtures : Elles ne sont pas obligatoires, des dispositions sont cependant prévues, celles-ci ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles et devront favoriser les perméabilités pour le déplacement de petits ruminants.

Clôtures édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques : Elles devront être constituées :

- D'une haie ou d'un talus éventuellement doublé d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,5 m.
- D'un dispositif minéral ou en bois, d'une hauteur maximal de 1 m, surmonté :
 - Soit d'un dispositif grillage doublé d'une haie.
 - Soit d'un dispositif à claire voie.

L'ensemble ne devant pas dépasser 1,5 m pour les clôtures sur voie et 1,8 m pour les clôtures en limites séparatives.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions : Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées : Au moins une plantation équivalente d'essence locale, sauf incapacité liée à la configuration de l'unité foncière ou si le sujet a été supprimé pour raisons sanitaires ou de sécurité.

L'annexe fixant la liste des espèces locales est jointe au présent règlement.

Synthèse des observations du public : Néant

Réponse de la maîtrise d'ouvrage : Sans objet

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

- Les zones 2AU devant devenir des zones 1AU puis des zones U, elles disposent d'un règlement écrit de façon à ce que le projet corresponde bien à un aménagement d'ensemble mais elles ne doivent pas être en contradiction avec les autres prescriptions équivalentes des zones 1AU et U. C'est pourquoi plusieurs articles des zones 1AU et U sont des copier-coller.
- Les zones 2AU disposent d'une réglementation moins précise dans l'attente d'un passage en 1AU mais lorsqu'elles sont accompagnées d'OAP elles se limitent à la notion d'aménagement d'ensemble.
- Il est donc nécessaire, pour avoir connaissance des conséquences d'un projets de consulter le zonage équivalent en 1AU et s'il n'existe pas de se référer au plan thématique du même type de mixité au sein du zonage U.
- Ainsi la zone 2AUt de Tréveneuc n'ayant pas d'équivalent au règlement écrit en 1AU, il est nécessaire de consulter le règlement de la zone U ayant pour mixité des fonctions « Secteur à vocation d'hébergement hôtelier et touristiques exclusif ».
- Nous gardons en mémoire le résultat de cette analyse



3 – Règlement**3.2 Règlement écrit****4 - Dispositions applicables aux zones A**

Zones agricoles des communes non littorales

Zones agricoles des communes littorales

Rappel sommaire du projet

Les zones agricoles (A) accueillent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Celles du PLUi couvrent 33 678,97 ha. Le règlement est divisé en deux parties, qui concernent respectivement :

- Les zones agricoles des communes non littorales : Nouvelles constructions admises sous conditions.
- Les zones agricoles des communes littorales : Nouvelles constructions non admises en dehors des constructions agricoles et où seules les extensions limitées sont autorisées sous conditions (cf. thème suivant)

Zones agricoles des communes non littorales**Usages des sols et destination des constructions**

La zone A des communes non littorales se décline en :

- A : Zone agricole générale,
- Av : Zone agricole liée à l'agriculture en ville,
- Ajf : Zone Agricole liées aux jardins familiaux, A
- Ay : Zone liée aux activités économiques industrielles et/ou artisanales implantées en campagne,
- Ae Zone liée à la présence d'équipements,
- Agv Zone liée à une aire d'accueil des gens du voyage,
- Aeq Zone liée pour les aménagements en lien avec les activités d'un centre équestre.

Règles communes : Sont autorisées, sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Les affouillements et exhaussement du sol,
- Les aménagements légers,
- Le stationnement et l'installation des caravanes.

Dans les zones A seront autorisés uniquement et sous conditions :

- Les bâtiments techniques agricoles,
- Les logements de fonction des agriculteurs,
- La diversification de l'activité agricole (transformation, conditionnement et commercialisation des produits agricoles),
- La diversification de l'activité agricole liée à l'hébergement touristique,
- Les extensions et annexes des constructions à destination de tiers et de logement de fonction des agriculteurs,
- Les changements de destination,
- Les abris pour animaux.

Règles spécifiques :

Zone Av : Les constructions changement à destination agricoles pourront être autorisés. Les porteurs de projets ne sont pas forcément agriculteurs. Les logements de fonction sont interdits dans cette zone.

Zone Ajf : Elle correspond aux jardins familiaux (STECAL) permettant de fixer des droits à bâtir à ces espaces.

Zone AY : Elle correspond aux activités économiques, industrielles et/ou artisanales implantées en campagne. Elles peuvent, soit s'insérer en U ou représenter une continuité avec celle-ci ou être considérées comme STECAL.

Zone Ae : Elle correspond aux secteurs comprenant les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Zone Agv : Elle correspond aux secteurs liés à une aire d'accueil des gens du voyage.

Caractéristiques urbaines architecturales environnementales et paysagères

Règles d'implantation : Les constructions nouvelles devront être implantées à une distance minimale des voies publiques ou privées (existantes ou futures ou à élargir) d'au moins 5 mètres (sauf indication contraire). Elle ne s'applique pas à la réhabilitation ou à la réfection de constructions existantes et dans le cas de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur.

Hauteur : Des dispositions réglementent la hauteur des constructions selon chaque zone (A, Ae, Ajf, Av, Agv et Ay).

Emprise au sol : cf. règlement spécifique de chaque zone A des communes non littorales.

Equipements et réseaux : Voir dispositions du règlement « dispositions applicables à toutes les zones ».

Zones agricoles des communes littorales

La zone A des communes littorales se décline en :

- Al : Zone agricole des communes soumises à la loi littoral
- Av : Zone agricole liée à l'agriculture en ville,
- Ajf : Zone agricole liées aux jardins familiaux,
- Ao : Zone agricole liée aux activités conchylicoles des communes soumises à la loi Littoral
- Ayl : Zone liée aux activités économiques industrielles ou artisanales des communes soumises à la loi Littoral
- Aeq : Zone agricole liée à une activité de centre équestre
- AeqL : Zone agricole liée à une activité de centre équestre et situées en communes soumises à la loi littoral,
- Ael : Zone agricole liée à la présence d'équipements et située en commune soumise à la loi Littoral
- Agvl : Zone liée à une aire d'accueil des gens du voyage et située en communes soumises à la loi Littoral, .

Usages des sols et destination des constructions

Les dispositions sont identiques à celles prévues pour les communes non littorales. Il convient d'y adjoindre :

Espaces proches du rivage : Les règles communes aux secteurs situés en EPR, matérialisés sur le règlement graphique (annexe – plan des informations) : extensions limitées à 30 % de l'emprise au sol des constructions...

Bande Littoral des 100 m : Les règles communes aux secteurs situés dans la bande littorale de 100 m où sont interdites en dehors des espaces urbanisés, les constructions... ainsi que les extensions de bâtiments existants et les changements de destination (sauf services publics ou activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, ouvrages de raccordement aux réseaux publics... aux installations marines utilisant les énergies renouvelables).

Règles spécifiques :

Zone Al : Des règles spécifiques existent pour les bâtiments techniques agricoles, pour les logements de fonction des agriculteurs, la diversification agricole concernant la transformation, le conditionnement et la commercialisation des produits agricoles, ainsi que l'hébergement touristique.

Les extensions et les annexes des constructions à destination d'habitation de tiers et de logements de fonction sont également réglementées, ainsi que les changements de destination et l'implantation de serres.

Zone Av : Des règles spécifiques existent pour les projets portés par un agriculteur ou non, sans possibilité d'édifier un logement de fonction.

Zones Ajf, Ao, Ayl, AeqL, Ael, Agvl. Les dispositions de la Loi littoral ainsi que celles des plans de prévention des risques naturels approuvés prévalent sur le règlement édicté pour la zone A.

Caractéristiques urbaines architecturales environnementales et paysages

Des règles sont posées par le règlement spécifique aux zones A des communes littorales et doivent permettre aux constructions et aménagements de s'intégrer dans leur environnement.

Equipements et réseaux

Se référer aux dispositions du règlement « dispositions applicables à toutes les zones ».

Synthèse des avis des personnes publiques

Etat :

- Le règlement en A, autorise les abris pour animaux sous conditions cumulatives. Or, ces abris ne peuvent être autorisés (constructions et installations nécessaires aux services publics... et à l'exploitation agricole).
- Le Code rural interdit toute implantation de bâtiment d'élevage à proximité de constructions à usages d'habitation ou recevant du public. En conséquence, tout projet de construction d'habitation est également interdit à proximité de ces bâtiments d'élevage. Ce principe de réciprocité ne semble pas apparaître.
- Zone Ae (STECAL) : L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 50 % de la zone et non pas du terrain (notion de terrain pas juridiquement définie). La remarque est valable pour tous les STECAL.

CDPENAF :

- Ajouter explicitement aux dispositions réglementaires de la zone A la notion de réciprocité

CA :

- Prévoir l'accueil des saisonniers de l'agriculture au plus près des exploitations.
- Autoriser la hauteur des serres au-dessus de 4 m, les raisons paysagères ne se justifient pas partout.

Synthèse des observations du publicLogements professionnels de l'agriculture

- Pordic : Revoir règles pour logement des agriculteurs (RD 728)
- Pordic : Prévoir dispositions pour logement des saisonniers (RD 728)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Des dispositions sont prévues dans le règlement pour permettre l'implantation en continuité d'un espace bâti existant plutôt qu'en continuité du siège. Ainsi comme pour le PLU en vigueur, un logement de fonction peut aussi s'implanter en continuité d'une agglomération ou d'un village existant (zone A) (RD-728).
- Pour ce qui concerne le logement saisonnier, les élus sont conscients des problématiques mais actuellement les dispositions du code de l'urbanisme ne permettent pas de répondre à cette demande au sein des zones agricoles (RD-728).

Energie électrique

- La Harmoye : ZD-104 (ligne 63kv) (Acacia Énergie). Autoriser le projet de stockage en A (RD-112, RD-172)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Les différentes demandes sur cette zone feront l'objet d'un arbitrage en Conférence des Maires postérieurement à l'enquête publique.

Projet photovoltaïque

- La Harmoye : ZH-15, 34, 35, 37, 38, ZI 12, 21, 31, ZK 47 (EARL la Salle) : Autoriser en A (RP10-05)
- Saint-Brandan : Demande sur les possibilités d'installer des panneaux PV en zone A (RD-608)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Le PLUi pourra être adapté ultérieurement pour tenir compte de la réglementation concernant l'agrivoltaïsme (RP10-05).
- Pour les projets ne répondant pas aux critères de l'agrivoltaïsme, un zonage spécifique doit être mis en place. Des ajustements pourront être réalisés par évolution ultérieure du PLUi à la suite des études en cours sur le territoire (zones d'accélération, étude interne SBAA...) (RD-608).

Constructions légères, habitat réversible

- Saint-Quay-Portrieux : G 722, 52, 927 prévues U et AI. Demande de construction légère en AI (RP6-32)
- Habitats réversibles : Demande en zone A ou Naturelle, voire STECAL (R.111-51, L151 13 du CU) (RD-61, 62)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- En dehors des annexes et extensions prévues pour les habitations existantes ainsi que les constructions agricoles, il n'est pas prévu la possibilité d'autres constructions, en dehors de constructions légères ou installations temporaires de moins de 3 mois

Annexes et Extensions

- Ploufragan : Demande que les annexes soient autorisées jusqu'à 30m de l'habitation (au lieu de 20 m (RD-318)
- Plœuc : ZH 369, ZH 373, ZH 374 (r. de l'Eglise Saint-Eloy). Demande construction d'annexes (ZH-614)
- Quintin : Règle pour les annexes en zones A (RD23)
- Plœuc : Demande de précisions sur extensions (véranda) en zone A (RP7-10)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- La réglementation en zone A et N a fait l'objet de plusieurs temps de travail durant l'élaboration du PLUi, ainsi que d'une discussion avec les services de l'Etat qui cadre fortement les droits à construire sur ces zones. Elle ne sera pas modifiée en profondeur à ce stade. Une modification ultérieure du PLUi pourra permettre d'affiner/préciser certaines dispositions, voire de les ajuster au regard de la réalité de certains projets.

Accessibilité aux parcelles agricoles

- Hillion : Respecter le code rural en laissant 4 m de passage en ligne droite et 6 m en courbe pour les entrées (RD-370)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Le PLUi ne peut pas apporter de réponse réglementaire sur ce sujet (RD-370).

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

- Exercice de l'activité agricole : La réglementation soutient l'activité agricole en autorisant l'aménagement des installations nécessaires et en préservant les terres agricoles, mais les hébergements nécessaires aux emplois générés par l'activité sont soumis à la même réglementation que les habitations traditionnelles (RD-728).
- Activité agricole et impacts : Le zonage agricole (A) comprend essentiellement les activités agricoles ou en lien avec l'agriculture. Il existe plusieurs sous zonages agricoles qui selon leur localisation présentent un impact plus ou moins important pour l'activité (agriculture en ville, centre équestre).
L'impact le plus important provient de situations existantes telles que l'habitat épars et les activités économiques. Nous observons que l'habitat épars est bien réglementé mais il est nécessaire de rappeler la notion de réciprocité. Les activités économiques sont également encadrées mais il est difficile d'empêcher ces activités de prospérer. Pour remédier à cette difficulté, le PLUi a recours fréquemment aux STECAL.
- Energies renouvelables : Le développement des énergies renouvelables, notamment les projets ne pouvant s'implanter que sur les espaces agricoles et/ou naturels, crée de nouvelles emprises sur ces espaces (éoliennes, champs de panneaux solaires). Il existe cependant des compromis tels que l'agrivoltaïsme à condition que les règlements d'urbanisme le permettent (RD-112, RD-172, RP10-05, RD-608).
- Annexes et extensions : Les dispositions générales du règlement écrit présentent la différence entre une extension d'habitation et une annexe. Ainsi un garage peut être une annexe ou une extension selon son accessibilité. Ces aménagements sont des tolérances accordées aux habitations existantes. En règle générale celles-ci lorsqu'elles sont autorisées doivent satisfaire deux conditions : Distance par rapport à l'habitat et surface (RD-318, ZH-614, RD-23, RP7-10)
- Constructions légères en zone AI : Les résidences démontables constituant l'habitat permanent se distinguent des résidences de loisirs. Leur installation est sans fondation, elles disposent d'équipements intérieurs ou extérieurs, pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics et doivent être occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an.
Elles doivent être implantées sur des terrains constructibles ou exceptionnellement en STECAL (article L.151-13 du CU.) « Le règlement du PLU peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées. Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur...(RP6-32, RD-61, RD-62)



3 – Règlement

3.2- Règlement écrit

Dispositions applicables aux zones N

Zones naturelles des communes non littorales

Zones naturelles des communes littorales

Rappel sommaire du projet

Les zones naturelles sont définies en vue de la protection des milieux, des sites et des paysages.

La zone naturelle du projet de PLUI couvre 29 601,61 ha , le règlement est divisé en deux parties, qui concernent :

- Les zones naturelles des communes non littorales, où le règlement admet de nouvelles constructions (annexes aux habitations et nouvelles constructions dans le cadre d'un STECAL).
- Les zones naturelles des communes soumise à la loi Littoral où les nouvelles constructions ne sont pas admises en dehors des constructions agricoles et où seules les extensions limitées et annexes pourront être autorisées.

Zones naturelles des communes non littorales**Usages des sols et destination des constructions**

Règles communes à l'ensemble des zones naturelles : Identiques à celles édictées pour les zones A.

Zone N (naturelle générale) : Sont autorisés uniquement, et sous conditions :

- Les bâtiments techniques agricoles en activité ou non.
- Les changements de destinations dès lors que le bâtiment a fait l'objet d'un repérage au plan de zonage.
- Les abris pour animaux, en dehors de ceux liés à une exploitation agricole.

Zones N et NP : Sont autorisés :

- Les extensions et les annexes des constructions à destination d'habitation, sous conditions cumulatives :
 - Extensions : Ne pas dépasser 50 m² d'emprise calculée à partir de la date d'approbation du PLUi, surface inférieure à l'emprise au sol de la construction principale, dans une limite de 200 m² d'emprise au sol, sans aboutir à la création d'un nouveau logement ;
 - Annexes : Ne pas créer un nouveau logement, ne pas dépasser 50 m² à partir de la date d'approbation du PLUi, implantées à moins de 20 m en tout point de la construction principale.

Zones Nfo, NCA1, NCA3, Nj Nt, NG1, NG2 et Ner : Sont autorisés uniquement et sous conditions :

Nfo : Les bâtiments forestiers ou sylvicoles, les aménagements liés aux services publics, les affouillements et exhaussements.

Nca1 : Les constructions , extensions et aménagements strictement nécessaires aux activités de carrière. Les changements de destination sont autorisés à condition que la destination soit autorisée dans la zone.

- Nj : Les installations en lien avec la présence de la nature en ville et la valorisation des parcs et jardins...
- Ne : Les installations en lien avec les équipements d'intérêt collectif.
- Nth : Les constructions, extensions et aménagements strictement nécessaires à l'hébergement touristique.
- Ntc : L'ouverture et l'extension des aires naturelles et terrains liées à l'hébergement touristique, le caravanage.
- Nlo : Les constructions et aménagements liés aux activités de loisirs.
- Ng1 : Les constructions, aménagements légers et occupations du sol en lien avec les activités liées au golf.
- Ng2 : les aménagements légers, les occupations sol, en relation avec les activités liées au golf ;
- Ner : L'implantation de dispositifs de production et de stockage d'énergie renouvelable.

Les travaux et aménagements susceptibles d'être autorisés ne devront pas porter atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles environnantes.

Caractéristiques urbaines architecturales environnementales et paysagères**Règles d'implantation** :

Règles générales identiques aux règles édictées pour la zone A.

Règles de hauteur :

Identiques à la zone A.

N et Np, Nfo, Nca1, Nj, Ng1, Nt, Nth, Nlo, Nca3, Ng2, Ner : règles spécifiques pour chacune des zones. Les règles d'emprise au sol sont également précisées.

Font l'objet de règles spécifiques : les façades et les toitures des bâtiments d'habitation (extensions ou annexes) et les extensions des bâtiments agricoles. Ces règles sont imposées et visent à la préservation du paysage.

Toitures : Des dispositions sont prévues pour les bâtiments à usage d'habitation, pour les bâtiments agricoles, ainsi que pour les autres constructions autorisées dans les différentes zones. Les dispositions ne sont pas obligatoires, mais elles sont réglementées.

Equipements et réseaux : Se référer aux dispositions du règlement « dispositions applicables à toutes les zones.

Zones naturelles des communes littorales : Elles se divisent en zones :

- NI : Zone naturelle des communes soumises à la loi Littoral
- Nr : Zone naturelle liée aux espaces remarquables (aménagements listés à l'article R.121-5 du CU)
- Nm : Zone naturelle liée au zonage en mer (installations en lien avec la navigation et les cultures maritimes),
- Npo : Zone naturelle liée à une vocation portuaire
- Nme : Zone naturelle liée à la présence de cales d'accès à l'eau (cales de mise à l'eau existantes)
- Ncal2 : Zone de carrière (espaces compris au sein de la carrière, transport, exploitation du sous-sol autorisés)
- Ncal3 : Zone naturelle liée à la remis en état des carrières (prévue ou en cours en fin d'exploitation)
- Njl : Zone naturelle liée à des espaces de nature en ville en commune soumise à la loi Littoral
- Nel : Zone naturelle liée à la présence d'équipements en commune soumise à la loi Littoral
- Ntl : Zone naturelle liée à une activité d'hébergement touristique en commune soumise à la loi Littoral
- Nlol : Zone naturelle liée à des espaces de loisirs en commune soumise à la loi littoral

Au sein des communes littorales les zones spécifiques (indiquées « l ») permettent les extensions limitées du bâti existant en lien avec des activités spécifiques : Elles occupent une surface totale de 64 ha.

Usages des sols et destination des constructions.

Ensemble des zones naturelles des communes littorales : Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les affouillements, exhaussements hors ZH (nécessaire, enjeu sécuritaire, mobilité, restauration de l'espace)
- Les aménagements légers (intégration, perméabilité, réversibilité).
- Le stationnement et l'installation des caravanes (uniquement sur le terrain accueillant la construction principale).

Espaces proches du rivage (annexe – plan des informations)

Extensions admises limitées à 30 % de l'emprise des constructions existante à la date d'approbation du PLUi.

Bande de 100 m depuis la limite haute du rivage

Sont interdites en dehors des espaces urbanisés, les constructions, installations, ainsi que les extensions de bâtiments existants et les changements de destination (exceptions pour les services publics, les activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, certains raccordement aux réseaux publics...)

Zonage NI sont autorisés uniquement :

Bâtiments techniques agricoles (activité ou non) : les extensions des constructions isolées (hors siège d'exploitation) préexistantes à l'approbation du PLUi, si en cohérence avec les besoins de l'exploitation.

Extension et annexes des constructions à destination d'habitation :

Extension des constructions à usage d'habitation : Conditions cumulables : Ne pas représenter plus de 50 m² d'emprise calculée à partir de la date d'approbation du PLUi et être inférieure à l'emprise au sol de la construction principale existante (l'ensemble ne doit pas dépasser 200 m² au sol ni aboutir à la création d'un nouveau logement.

Annexes des constructions à usage d'habitation : Conditions cumulatives : Ne pas créer un nouveau logement, superficie totale et cumulée des annexes limitée à 50 m² d'emprise au sol (date d'approbation du PLUi) doivent être accolées à une construction existante au sein de l'unité foncière. S'agissant des piscines, la continuité pourra être assurée par une terrasse ou une margelle.

Changement de destination : Autorisé si repéré au plan de zonage (L.151-11 du CU), si le caractère patrimonial et architectural est conservé et s'il a fait l'objet d'un avis favorable de la CDNPS.

Zonage Nr : Règlement conforme à l'article R.121-5 du CU

Zonage Nm : Sont autorisées uniquement :

Les installations et aménagements nécessaires à la navigation maritime, aux activités de pêche, aux établissements de cultures marines et de production (Code rural et la pêche maritime), à l'exclusion des bâtiments d'habitation, les mouillages et les zones de mouillage et d'équipements légers (ZMEL), ainsi que les ouvrages répondant à la vocation du domaine public maritime, relatif à sa sécurisation ou aux services publics...)

Zonages Npo, Nme, Ncal1, Ncal2, Ncal3, Nfo, Ni, Nel, Ntl : Le règlement précise ce qui est autorisé dans chaque

zone

Caractéristiques urbaines architecturales environnementales et paysagèresImplantation, de hauteur et d'emprise au sol : Les règles sont fixées par le règlement.Equipements et réseaux : Se référer aux dispositions du règlement « dispositions applicables à toutes les zones.**Synthèse des avis des personnes publiques**Etat :

- Il n'y a aucun espace remarquable et caractéristique en mer (ERC). Une partie substantielle de l'estran jusqu'au 0 marin à identifier en ERC.
- La zone NM (DPM) omet les installations en lien avec les énergies renouvelables.
- La liste des ouvrages en NI bénéficiant d'une dérogation à l'application de la Loi Littoral doit être citée pour avoir une base légale
- En Ntl les extensions des aires naturelles et terrains de camping aménagés ne sont pas possibles dans les STECAL (localisation en discontinuité).
- SDU : Revoir la rédaction du règlement, l'article L.121-8 du CU n'admet que l'implantation de services publics.
- Zone Ne (STECAL) : Il s'agit de 50 % de la zone (et non pas du terrain), valable pour tous les SDU.

Synthèse des observations du publicZone N non Littoral

- B 1207 (3, l'Île Mulon, Saint Donan) : Demande quelles sont les règles pour les garages en N (RD-27).

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Hameau classé en N au PLUi. La construction d'une annexe et d'une extension est possible en N. Donc la construction d'un garage est possible.

Cabanes pour hébergements touristiques

- Plœuc-L'Hermitage : YS 05 (1 Le Grand Roz) : Demande possibilité de construire une cabane en ZH (RD-134)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Nécessiterait un STECAL : Par sécurité juridique de la procédure du PLUi, l'inscription d'un STECAL n'est pas possible après l'arrêt du projet du PLUi. La demande ne peut donc pas être intégrée à ce stade. Sous réserve d'un projet justifié et peu consommateur de foncier, le projet de STECAL demandé pourrait être inscrit au PLUi par modification ultérieure.

Extensions et annexes

- Binic-Etables : AB 369 - Prévues en Nr - Demande possibilité extension habitation (30 % surface) (RP11-05)
- Plérin : B-764, B-1944 : Prévues en N. Quelle possibilité d'extension (30 m² ?) (RP6-04, RP6-05)
- Saint-Donan : Règle pour les annexes en zone N (RD-23).
- Pordic : Propriétés à cheval sur 2 zones (maison en U et terrain en NI) demande Annexe en NI (RD-226, 227)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Le règlement de la zone Nr répond à un article spécifique du code de l'urbanisme qui fixe les constructions et installations autorisées sous strictes conditions au sein des espaces remarquables du littoral. Les extensions des habitations ne font pas parties des droits à construire prévus par cet article.
- La réglementation en zone A et N a fait l'objet de plusieurs temps de travail durant l'élaboration du PLUi, ainsi que d'une discussion avec les services de l'Etat qui cadre fortement les droits à construire sur ces zones. Elle ne sera pas modifiée en profondeur à ce stade. Une modification ultérieure du PLUi pourra permettre d'affiner/préciser certaines dispositions, voire de les ajuster au regard de la réalité de certains projets.
- Le découpage de la zone urbaine suit une règle stricte pour limiter les impacts de l'artificialisation.
- Ainsi les extensions et annexes de construction situées en zone U doivent être réalisées en zone U et non au sein des zones agricoles et ou naturelles.

Conversion des anciennes carrières

- Plérin (Carrière Moulin Neuf). Que veut dire renaturation. Quel règlement en Nca3 (RP6-01, RP6-02, RP6-03)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Le règlement de la zone Nca3 autorise uniquement les exhaussements liés et nécessaire à la remise en état

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

- Le règlement écrit autorise en zone NI (Plérin, Binic-Etables et Pordic) et en zone N (Saint Donan) les extensions et les annexes (si l'accès au garage se fait depuis l'intérieur de la maison). Celles-ci doivent répondre à des obligations de surface et de distance par rapport à l'habitation principale.
La situation de Pordic est cependant différente, l'habitation étant en U et l'extension devant se faire en N. Il est nécessaire que l'extension soit sur le même zonage que l'habitation (RD-27, RP11-05, RP6-04, RP6-05, RD-23, RD-226, RD-227).
- Ce projet pour répondre aux dispositions de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme (STECAL) doit être soumis à l'avis de la CDPENAF. Il ne doit pas porter atteinte à son environnement ni aux espaces identifiés et protégés (Zones humides...) (RD-134).
- Toute carrière ouverte pour extraction de matériaux dispose dans son arrêté préfectoral des conditions à remplir en fin d'exploitation afin de rendre le site dans un état naturel qui favorise le retour de la biodiversité d'où la notion de renaturation (RP6-01, RP6-02, RP6-03).

4 - Autres observations sur le PLUi

- 4.1 - Observations sur le dossier d'enquête (PLUi)
- 4.2 - Autres observations

Synthèse des observations du public sur la procédure d'enquête

- Transition énergétique : Il semble que l'ADEME n'a pas été consultée (panneaux photovoltaïques...) (RP9-04)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- L'ADEME ne fait pas partie des acteurs associés à l'élaboration du PLUi (code de l'urbanisme). L'ADEME aurait pu faire des observations durant l'enquête publique mais ne s'est pas manifestée

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Nous prenons acte de cette contribution et de la réponse du MO, elle ne porte pas sur le projet de PLUi

Synthèse des observations du public sur le dossier d'enquête

- Limites communales : Même pour un PLUi il est nécessaire de faire apparaître clairement ces limites (RD 626)
- Accentuer la lisibilité des plans quand une parcelle est concernée par deux prescriptions : ER et élément du paysage ou élément du paysage et changement de destination. (RD-681, RP11-45)
- Bien caler le plan de zonage et les fiches « changement de destination » (RD-681, RP11-45)
- Faire figurer le recul des constructions par rapport à la RD sur le plan de zonage ainsi que la zone des dispositions phoniques liées à la RD (RD-681, RP11-45).
- OAP sectorielles : Manque d'homogénéité, identifications. Pourquoi certaines remplacent les ex 1AU (RD 626)
- Dossier "Remarques des PPA" : Un classement par commune faciliterait leur consultation.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Ces points pourront faire l'objet d'adaptation de forme des plans de zonage et des OAP avant l'approbation du PLUi pour améliorer au maximum la lisibilité des plans. Toutefois SBAA envisage la mise en place d'un outil numérique de lecture des plans qui facilitera la lecture de l'ensemble des informations et dispositions du PLUi.
- Pour le dossier remarque des PPA, les avis sont repris tels qu'ils ont été envoyés à SBAA. En revanche, un tableau de synthèse était joint au dossier d'enquête publique, permettant de mieux se repérer.

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

L'absence de limites communales pose des difficultés de lecture et certains documents doivent d'être améliorés, notamment par l'ajout de tables des matières. Les OAP font partie du règlement. La commission d'enquête, dès lors qu'elle dispose de suffisamment d'éléments, doit émettre un avis sur le projet en lui-même et non pas sur la forme.

Synthèse des autres observations du public

- Plœuc-sur-Lié (Agglomération) - Site Le Gouessant : situé en U. Le délocaliser du bourg (nuisances). (RD-56)
- Lantic (12 rue de la Garenne) - Alignement de 3 chênes supprimés (RD-169)
- Langueux - Obliger les promoteurs à une concertation avec les riverains en amont des projets (RP3-33)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- La demande concernant le Site Du Gouessant n'est pas liée au PLUi et relève d'un choix de l'entreprise.
- La demande sur la commune de Lantic nécessite une expertise technique mais l'avis est favorable pour le déclassement si les critères sont réunis.
- Concernant la demande de Langueux, cette obligation ne relève pas du PLUi.

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Observations hors compétence du PLUi : Le Gouessant existe et doit respecter la réglementation - Il appartient au maire d'intervenir suite à l'abattage des arbres protégés (pouvoir de police). Le PLUi n'a pas de rôle opérationnel.

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

Ces observations diverses ne relèvent pas de la réglementation du PLUi. Elles sont hors sujet.

OBJET CB – ABROGATION DES CARTES COMMUNALES

- 5 - Abrogation de la carte communale de Saint-Bihy**
6 - Abrogation de la carte communale de Saint-Gildas

Rappel sommaire du projet

Le PLUi, objet A de cette enquête publique unique, se substitue automatiquement aux Plans Locaux d'Urbanisme communaux. Cependant, cette substitution n'est pas automatique pour les cartes communales en vigueur, car elles ne relèvent pas du même régime juridique. La carte communale est un document d'urbanisme approuvé à la fois par la collectivité en charge de l'urbanisme ((SBAA) et par le Préfet alors que le PLUi est approuvé par la commune ou l'EPCI concerné.

Le PLUi et la carte communale sont deux documents exclusifs l'un de l'autre, ils ne peuvent coexister sur un même territoire. Il est donc nécessaire que Saint-Brieuc Armor Agglomération (compétence « planification de l'urbanisme »), et l'Etat abrogent préalablement les cartes communales existantes.

Les deux cartes communales existantes sur le territoire de SBAA sont les suivantes :

- Saint-Bihy : Carte communale approuvée par délibération du conseil municipal du 9 mai 2007 puis par arrêté préfectoral du 7 juin 2007.
- Saint-Gildas : Carte communale approuvée par délibération du conseil municipal du 2 avril 2013 puis par arrêté préfectoral du 13 novembre 2013.

L'étude souligne, indépendamment de la nécessité réglementaire de l'abrogation, que ces cartes communales apparaissent comme des documents anciens et posent des difficultés au regard du contexte réglementaire qui a évolué ces dernières années :

- Présence de disponibilités foncières en contradiction avec les principes de gestion économe de l'espace et un potentiel urbanisable qui n'est pas toujours en adéquation avec les caractéristiques, besoins et capacités.
- Absence de maîtrise foncière des secteurs ouverts à l'urbanisation qui ne garantit pas la gestion économe et l'optimisation de la consommation d'espace ;
- Choix de sites d'urbanisation qui vont à l'encontre des objectifs de préservation de l'espace (extensions ponctuelles, suppression des coupures d'urbanisation, secteurs d'urbanisation déconnectés, mitage...).

Synthèse des avis des personnes publiques : Néant

Synthèse des observations du public : Néant

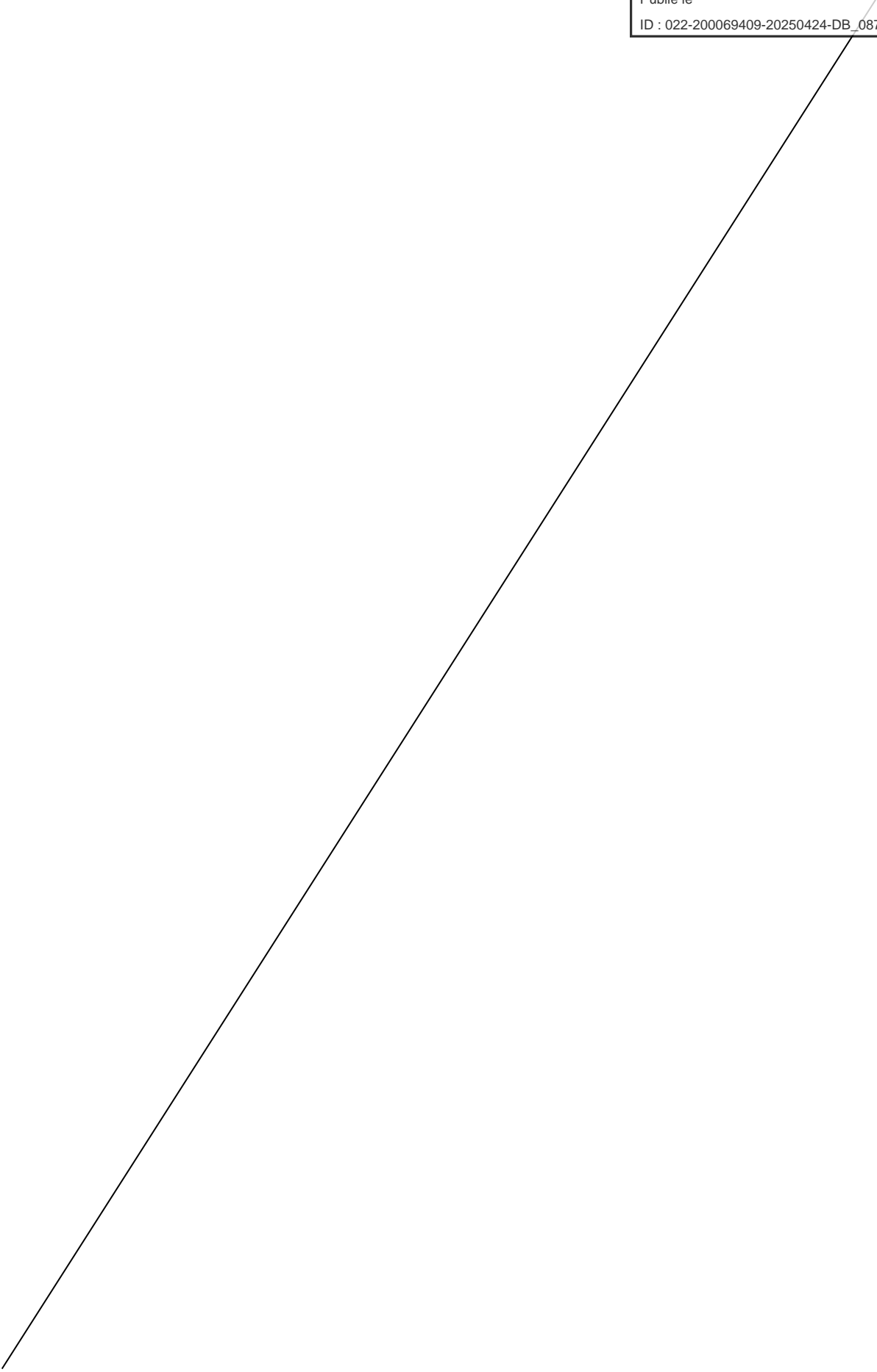
Réponse de la maîtrise d'ouvrage : Sans objet

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

L'abrogation des deux cartes communales existantes relève exclusivement de dispositions réglementaires afin que les deux communes ne soient pas couvertes par deux documents d'urbanisme différents.

Nous observons par ailleurs que Saint-Brieuc Armor Agglomération ayant prescrit par délibération du 31 mai 2018 l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), celui-ci selon l'article L.153-1 du code de l'urbanisme doit couvrir l'intégralité de son territoire c'est-à-dire y compris ceux disposant d'une carte communale.





OBJET CC – PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS**7.0 – Notice de présentation des PDA****Rappel sommaire du projet :**

Le PLUi (RP-L1 p.16) indique la présence de 84 édifices classés ou inscrits au titre des MH sur le territoire de SBAA.

Ceux-ci bénéficient d'une servitude de protection de leurs abords qui s'applique sur tout immeuble bâti ou non bâti situé à l'intérieur d'un périmètre de 500 m de celui-ci. Ces périmètres sont indiqués au PLUi (plan des servitudes). Le contrôle incombe à l'Architecte des Bâtiments de France (avis conforme) (DRAC : UDAP des Côtes d'Armor).

Depuis la loi Elan de 2019, ces périmètres peuvent être modifiés par la mise en place de périmètres délimités des abords (ensemble cohérent à protéger autour du monument historique).

SBAA et les services de l'Etat ont souhaité, comme le permet la Loi, de modifier certains de ces périmètres dans le cadre d'une procédure unique avec l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). Ainsi 34 Monuments historiques bénéficieront d'une protection au sein de 17 périmètres délimités des abords.

Projets de Périmètres délimités des Abords

Langueux	2 PDA	2 Monuments historiques
Lantic	1 PDA	1 Site (de 2 MH)
Plédran	4 PDA	4 Monuments historiques
Plérin	1 PDA	1 Monument historique
Quintin	1 PDA	15 Monuments
Saint-Quay-Portrieux et Binic-Etables sur Mer)	1 PDA	3 Monuments historiques
Binic-Etables sur Mer	1 PDA	1 monument historique
Saint Brieuc	6 PDA	6 monuments historiques

Chacun des nouveaux secteurs comprend des emprises qui sont retirées de la servitudes même si elles sont situées à moins de 500 m du MH.

D'autres emprises situées à plus de 500 m sont ajoutées aux périmètres de servitudes après étude architecturale urbaine et paysagère en raison du caractère patrimonial que représente l'ensemble.

Ces retraites et ajouts ainsi que les avis des services, des communes et des propriétaires sont présentés dans les analyses thématiques suivantes.

Avis de l'Etat sur la notice générale : Pas d'observation (avis du 31 mai 2024 - UDAP)

Avis des Communes sur la notice générale : Pas d'observations, avis favorables des communes

Synthèse des observations du public sur la globalité du projet

- Les parcelles ne sont pas précisées. Difficile de voir le périmètre sans plan parcellaire (PDA9, MH1) (RP10)
- Rappel des contraintes ferroviaires, servitudes, protections (PN), entretien (végétation, eaux pluviales) (CO-70)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Le périmètre du PDA suit les contours parcellaires. Le choix du contour du trait pour sa représentation donne une impression de surlignage volontaire pour faire ressortir son périmètre sur la cartographie. Il sera plus précis et plus lisible après leur intégration dans les documents graphiques du PLUi une fois approuvé.

Les autres remarques sont sans rapport avec l'élaboration des PDA, cf. réponses au PLUi (annexe 1).

Question de la commission d'enquête

Le territoire comprend 84 édifices classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques (PLUi, RP livret 1 p16). Selon quels critères les 34 MH faisant l'objet d'un projet de PDA, ont été retenus par rapport à ce potentiel.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage : Néant

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

La démarche à engager pour remplacer le périmètre de 500m de protection par la création d'un périmètre délimité des abords (PDA) se fait sur proposition de l'architecte des Bâtiments de France (ABF) ou sur proposition de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme (PLU) mais en concertation avec l'ABF.

Les critères permettant de distinguer les monuments historiques devant faire l'objet d'un PDA ne sont pas précisés. Le château de Robien, l'allée couverte de la Ville Glé (Plédran) ne font pas partie de ces propositions.

Le projet ne remet pas en cause les périmètres des PDA pouvant exister avant cette enquête, le PLUi doit cependant les reprendre sur le plan des servitudes des communes concernées.

L'absence de limites parcellaires ne facilite pas la compréhension des nouveaux périmètres par le public.

Ces périmètres ne remettent pas en cause les contraintes ferroviaires existantes.

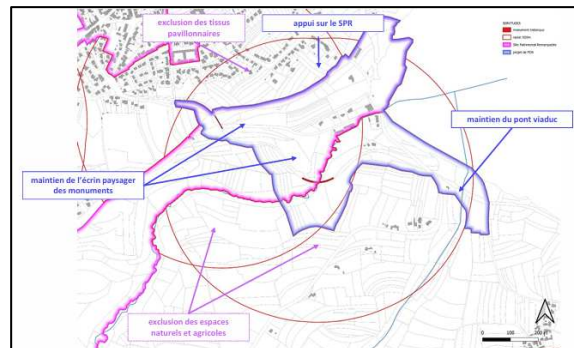
**7.1 - Commune de Langueux**

PDA 1 : **Viaduc de Douvenant** (en totalité)

Rappel sommaire du projet :

Maintien de l'écrin paysager et du Pont Viaduc
Appui sur le SPR

Exclusion des tissus pavillonnaires, des espaces naturels et agricoles



Avis de l'Etat : Pas d'observation (avis du 31 mai 2024 - UDAP)

Avis de la Commune : Avis favorable (délibération du 21 mai 2024)

Avis des propriétaires de MH : Cf avis de la DRAC (Etat) et de la commune

Synthèse des observations du public

- Mettre le PDA-17 (Viaduc de Douvenant, St-Brieuc) en conformité avec la PDA-1 (Langueux) (RD-222)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Cette erreur résulte d'une erreur matérielle dans la reproduction cartographique des documents et sera corrigée pour mise en cohérence entre les deux documents de chaque PDA

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

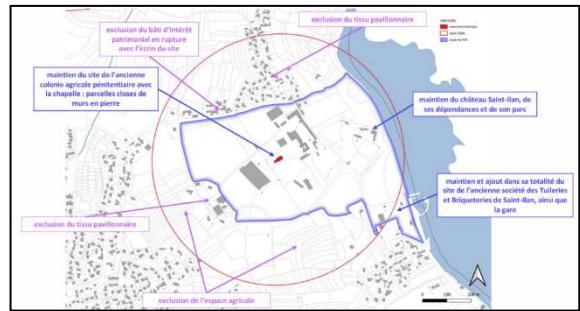
L'instauration de ce périmètre n'a pas pour conséquence de soumettre de nouveaux secteurs au contrôle du service des bâtiments de France mais il retire ceux qui ne présentent pas un intérêt patrimonial.



7.1 - Commune de Langueux PDA 2 : Chapelle Saint-Léon à Saint-Illan

Rappel sommaire du projet :

- Maintien du site de l'ancienne colonie agricole pénitentiaire avec la chapelle : murs en pierre:
- Maintien du château Saint-Illan, dépendances et parc.
- Maintien et ajout (totalité) du site de l'ancienne Tuilerie et Briqueterie de Saint-Illan, ainsi que la gare et la halle
- Exclusion du bâti d'intérêt patrimonial en rupture avec l'écrin du site (tissu pavillonnaire et espace agricole).



Avis de l'Etat : Pas d'observation (avis du 31 mai 2024 - UDAP)

Avis de la Commune : Avis favorable (délibération du 21 mai 2024)

Avis des propriétaires de MH : Cf avis de la DRAC (Etat) et de la commune

Synthèse des observations du public : Visite en permanence pour évoquer la loi littoral et la chapelle (RP1-14)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage : Délibération favorable de la commune le 10/9/24, reçue le 11/10/24

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

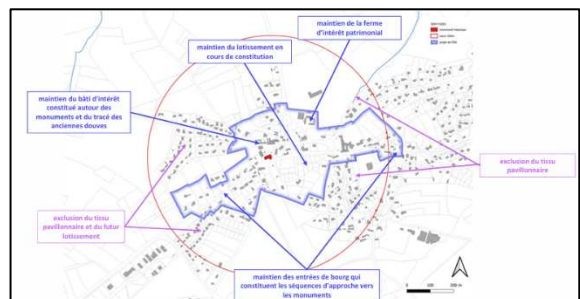
L'instauration de ce périmètre n'a pas pour conséquence de soumettre de nouveaux secteurs au contrôle du service des bâtiments de France mais il retire ceux qui ne présentent pas un intérêt patrimonial.



7.2 - Commune de Lantic PDA.3 : Eglise Notre-Dame de la Cour et calvaire XVI^{ème} siècle

Rappel sommaire du projet :

- Maintien du bâti d'intérêt constitué autour des monuments et du tracé des anciennes douves
- Maintien du lotissement en cours de constitution, de la ferme d'intérêt patrimonial, des entrées de bourg qui constituent les séquences d'approche vers les monuments.
- Exclusion du tissu pavillonnaire dont futur lotissement



Avis de l'Etat : Pas d'observation (avis du 31 mai 2024 - UDAP)

Avis de la Commune : Avis favorable (délibération du 27 mai 2024)

Avis des propriétaires de MH : Les propriétaires des MH concernés n'ont pas émis d'avis défavorable

Synthèse des observations du public : Néant

Réponse de la maîtrise d'ouvrage : Sans objet

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

L'instauration de ce périmètre n'a pas pour conséquence de soumettre de nouveaux secteurs au contrôle du service des Bâtiments de France mais il retire ceux qui ne présentent pas un intérêt patrimonial cohérent.

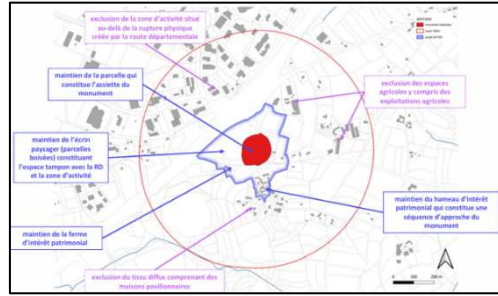


7.3 - Commune de Plédran

PDA.4 : Camp de Péran

Rappel sommaire du projet :

- Maintien de la parcelle qui constitue l'assiette du monument, de l'écrin paysager (parcelles boisées) constituant l'espace tampon avec la RD et la zone d'activité, de la ferme d'intérêt patrimonial et du hameau d'intérêt patrimonial qui constitue une séquence d'approche du monument
- Exclusion de la ZA située au-delà de la rupture physique créée par la route départementale, des espaces agricoles y compris des exploitations agricoles et du tissu diffus comprenant des maisons pavillonnaires



Avis de l'Etat : Pas d'observation (avis du 31 mai 2024 - UDAP)

Avis de la Commune : Avis favorable (délibération du 30 avril 2024)

Avis des propriétaires de MH : Les propriétaires des MH concernés n'ont pas émis d'avis défavorable

Synthèse des observations du public :

Commune de Plédran (délibération du 30 avril 2024)

- Craffault : Maintenir un périmètre (PDA) concernant le château et la chapelle de Craffault (G 2157, G 508).
- Allée couverte de la Ville Glé : Créer un PDA (H 1025) : projet d'aménagement modéré mettant en valeur le site (site de présomption de prescription archéologique) (délibération du 30 avril 2024).

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Demandes qui ne concernent pas les projets soumis à cette enquête publique

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

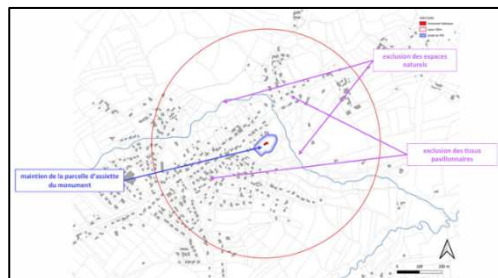
Ce périmètre retire sur toute la périphérie du monument les espaces bâtis ou non qui ne présentent pas un intérêt patrimonial cohérent. Le projet ne crée pas et ne retire pas les PDA non soumis à cette enquête publique

7.3 - Commune de Plédran

PDA.5 : Chapelle Saint-Jean-Baptiste du Créach (dallage)

Rappel sommaire du projet :

- Maintien de la parcelle d'assiette du monument
- Exclusion des espaces naturels et des tissus pavillonnaires :



Avis de l'Etat : Pas d'observation (avis du 31 mai 2024 - UDAP)

Avis de la Commune : Avis favorable assorti d'une observation (délibération du 30 avril 2024)

Avis des propriétaires de MH : La commune (propriétaire) sollicitera la DRAC pour étendre le classement à toute la chapelle.

Synthèse des observations du public : Néant

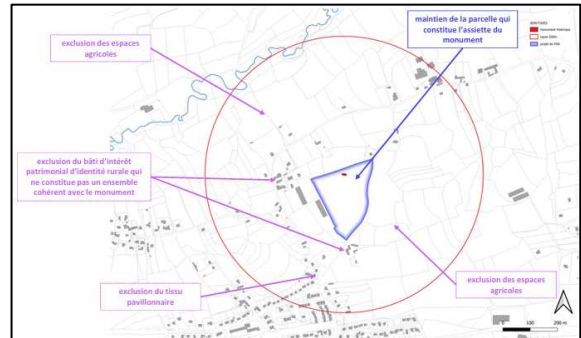
Réponse de la maîtrise d'ouvrage : Sans objet

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

Périmètre qui se limite à la parcelle comprenant la chapelle

7.3 - Commune de Plédran**PDA.6 : Allée couverte de la Roche Cadio****Rappel sommaire du projet :**

- Maintien de la parcelle qui constitue l'assiette du monument.
- Exclusion du bâti d'intérêt patrimonial d'identité rurale qui ne constitue pas un ensemble cohérent avec le monument, des espaces agricoles et du tissu pavillonnaire.



Avis de l'Etat : Pas d'observation (avis du 31 mai 2024 - UDAP)

Avis de la Commune : Avis favorable (délibération du 30 avril 2024)

Avis des propriétaires de MH : Les propriétaires du MH concernés n'ont pas émis d'avis défavorable

Synthèse des observations du public : Néant

- L'exploitant est passé vérifier l'objet de l'enquête et l'impact sur son exploitation parcelle A103 (RP1-15)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

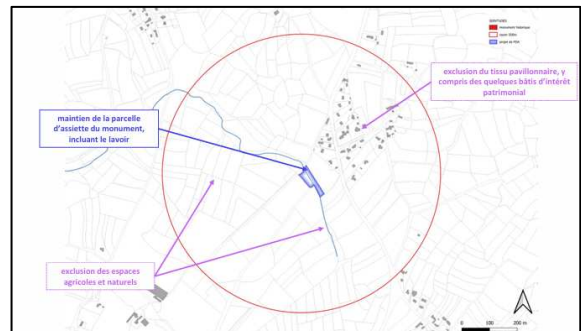
La propriétaire de la parcelle A103 n'est plus concernée par les servitudes induites.

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

Périmètre réduit pour ne garder que la parcelle d'assiette du monument.

**7.3 - Commune de Plédran****PDA.7 : Menhir de la Touche-Bude****Rappel sommaire du projet :**

- Maintien de la parcelle d'assiette du monument, incluant le lavoir.
- Exclusion du tissu pavillonnaire, y compris des quelques bâtis d'intérêt patrimonial, des espaces agricoles et naturels.



Avis de l'Etat : Pas d'observation (avis du 31 mai 2024 - UDAP)

Avis de la Commune : Avis favorable (délibération du 30 avril 2024)

Avis des propriétaires de MH : Les propriétaires du MH concernés n'ont pas émis d'avis défavorable

Synthèse des observations du public : Accord sur périmètre (P05-MH)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage : Le projet réduit le périmètre de protection à la parcelle où se situe le MH

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

Périmètre réduit à la parcelle du monument dont le lavoir

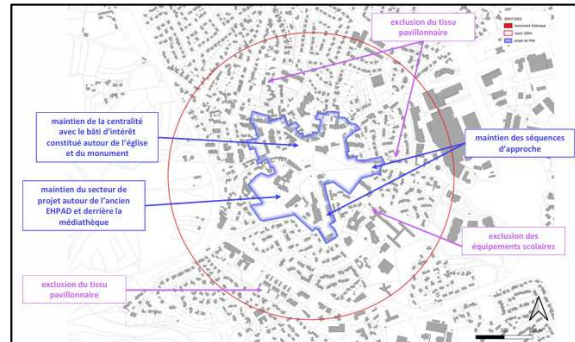


7.4 - Commune de Plérin

PDA.8 : Vieille Croix du bourg

Rappel sommaire du projet :

- Maintien de la centralité avec le bâti d'intérêt constitué autour de l'église et du monument, du secteur de projet autour de l'ancien EHPAD et derrière la médiathèque, des séquences d'approche.
- Exclusion du tissu pavillonnaire et des équipements scolaires.



Avis de l'Etat : Pas d'observation (avis du 31 mai 2024 - UDAP)

Avis de la Commune : Avis favorable (délibération du 13 mai 2024)

Avis des propriétaires de MH : Les propriétaires des MH concernés n'ont pas émis d'avis défavorable

Synthèse des observations du public : Néant

Réponse de la maîtrise d'ouvrage : Sans objet

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

L'instauration de ce périmètre retire le secteurs bâtis qui ne présentent pas un intérêt patrimonial cohérent.



7.5 - Commune de Quintin

PDA.9 : Groupement de 15 monuments historiques

Rappel sommaire du projet :

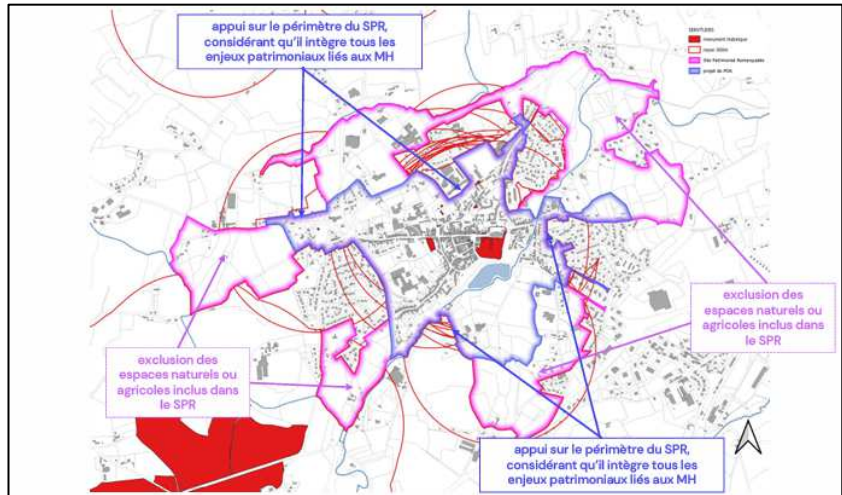
Monuments protégés :

- Maison XVIe siècle (16, place 1830-rue Emile Nau) : Auberge du XVIe à pans de bois
- Hôtel Poulain : Maison du XVIIe à pans de bois
- Hôtel Texier de Clévery : Hôtel particulier de 1759
- Maison XVIe siècle (37, Grande Rue) : Maison du XVIe à pans de bois
- Maison XVIe siècle (8, rue au Lait-2 rue Belle Etoile) : Maison de 1564 à pans de bois
- La Grande Maison : Hôtel particulier bâti en 1728
- Fontaine Notre-Dame de la Porte : Fontaine XVe transférée rue Notre Dame au XXe
- Château XVIIe – XVIIIe siècles : Château construit sur plusieurs décennies
- Maison des Chanoines : Maisons des N°5 et 7
- Menhir de la Roche Longue :Mégalithe en granit au Clos des Roches Longues
- Anciennes fortifications : Murailles du XIIIe au XVe
- La fontaine des Carnes : Reste du couvent du XVIIe
- Restes de l'église Saint-Thurian et croix XVe : Constructions des XIIIe et XVe
- Chapelle des Ursulines : Reste d'un couvent du XVIIIe
- Hôtel Digaultray des Landes : Hôtel particulier de 1722
- Maison XVIe siècle (16, place 1830-rue Emile Nau) : Auberge du XVIe à pans de bois
- Hôtel Poulain : Maison du XVIIe à pans de bois
- Hôtel Texier de Clévery : Hôtel particulier de 1759
- Maison XVIe siècle (37, Grande Rue) : Maison du XVIe à pans de bois
- Maison XVIe siècle (8, rue au Lait-2 rue Belle Etoile) : Maison de 1564 à pans de bois
- La Grande Maison : Hôtel particulier bâti en 1728
- Fontaine Notre-Dame de la Porte : Fontaine XVe transférée rue Notre Dame au XXe
- Château XVIIe – XVIIIe siècles : Château construit sur plusieurs décennies
- Maison des Chanoines : Maisons des N°5 et 7
- Menhir de la Roche Longue :Mégalithe en granit au Clos des Roches Longues

- Anciennes fortifications : Murailles du XIIIe au XVe
- La fontaine des Carmes : Reste du couvent du XVIIe
- Restes de l'église Saint-Thurian et croix XVe : Constructions des XIIIe et XVe
- Chap. des Ursulines : Reste couvent XVIIIe
- Hôtel Digaultray des Landes : Hôtel de 1722

Pertinence du périmètre proposé :

- Appui sur le périmètre du SPR, considérant qu'il intègre tous les enjeux patrimoniaux liés aux MH.
- Exclusion des espaces naturels ou agricoles inclus dans le SPR.



Avis de l'Etat : Favorable (avis du 31 mai 2024 - UDAP)

Avis de la Commune : Avis favorable (délibération du 30 mai 2024).

Avis des propriétaires de MH : Les propriétaires des MH concernés n'ont pas émis d'avis défavorable

Synthèse des observations du public : Néant

- Demande que le Château de Robien fasse l'objet d'un PDA car impact sur Quintin (RP10-MH2)
- Souhait d'un plan parcellaire des abords du Moulin de la Roche Longue (RP10-MH1)
- Aucune observation pour l'Hôtel Texier de Clévery (RP10-MH3)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

La liste des monuments concernés par les propositions de PDA n'est pas exhaustive et a vocation à être complétée lors d'une future évolution du PLUi.

Le périmètre du PDA suit les contours parcellaires ; le PDA de Quintin est un grand périmètre unique qui rend difficile une présentation parcellaire dans sa notice. De plus, le choix du contour du trait pour sa représentation donne une impression de surlignage volontaire pour faire ressortir sur la cartographie son périmètre. Le contour du PDA sera plus précis et plus lisible après leur intégration dans les documents graphique du PLUi une fois approuvé.

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Le projet de Quintin regroupe un nombre important de monuments historiques au sein d'un même PDA. L'existence du secteur patrimonial remarquable permet parfois d'asseoir les limites du PDA sur celles du SPR.

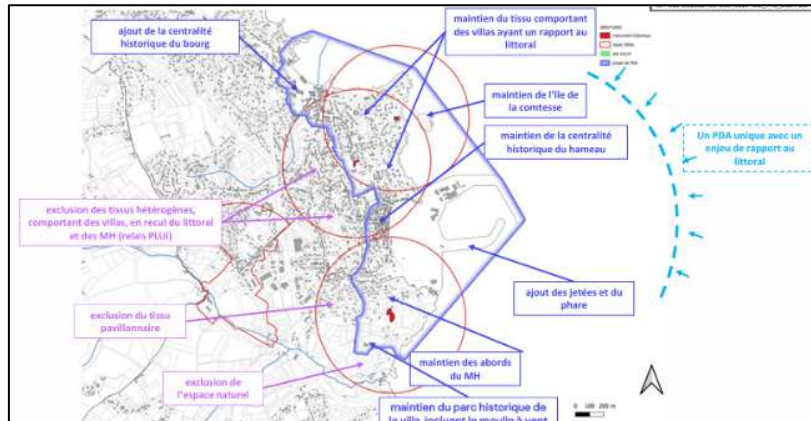


7.6 - Commune de Saint-Quay-Portrieux et Binic-Etables sur Mer

PDA.10 : Villa Kermor, Cinéma-dancing, Villa La Caruhel et jardin japonais

Rappel sommaire du projet :

- Ajout de la centralité historique du bourg, des jetées et du phare
- Maintien du tissu comportant des villas ayant un rapport au littoral, de l'île de la comtesse, de la centralité historique du hameau, des abords du MH et du parc historique de la villa, incluant le moulin à vent
- Exclusion des tissus hétérogènes comportant des villas, en recul du littoral et des MH (relais PLUi), d'un tissu pavillonnaire et d'un espace naturel



Avis de l'Etat : Pas d'observation (avis du 31 mai 2024 - UDAP)

Avis des Communes :

Avis favorable de Saint-Quay-Portrieux (délibération du 27 mai 2024)

Avis favorable de Binic-Etables sur Mer pour la Villa Caruhel (délibération du 29 mai 2024)

Avis des propriétaires de MH : Pas d'avis des propriétaires des Monuments Historiques protégés

Synthèse des observations du public

- Villa Caruhel : Demande de corrections d'erreurs de rédaction (RD-198)
- Demande qu'un zonage soit prévu pour permettre une construction ou annexe nécessaire pour stocker les outils nécessaires à l'entretien des MH (Pt)
- E 566 (62 Rue Georges Clémenceau) : Demande confirmation parcelle hors PDA (RD-17)
- Mairie aucune observation sur le PDA (RP1-13)
- Manque la fiche du Kermor (Monument historique) (Mairie : RD-681)
- E 262 (16 quai de la République) : prévue en zone U, située dans le périmètre des abords MH du Dancing. Demande reconnaissance ou protection au titre du Patrimoine bâti (L.151-19 du C'U) (RD-192)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Les compléments ou demandes de corrections historiques seront intégrés dans la notice de présentation du PDA de la Villa Caruhel.
- Le projet arrêté présente un périmètre ajusté qui sortirait a priori la parcelle E 566 du PDA.
- Les autres remarques concernent directement le PLUi (constructibilité parcelle, prescriptions graphiques, annexes...) > Pour ces remarques, se référer au tableau annexé pour avoir la position de SBAA

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

- RD17 la parcelle E 566 est « à priori » (SBAA) hors du PDA. L'absence de limites parcellaires rend difficile la lecture du plan.
- La fiche intégrant Kermor figurait bien initialement dans les dossiers déposés dans les lieux d'enquête.
- Aucune observation ne remet en cause l'instauration du périmètre des abords



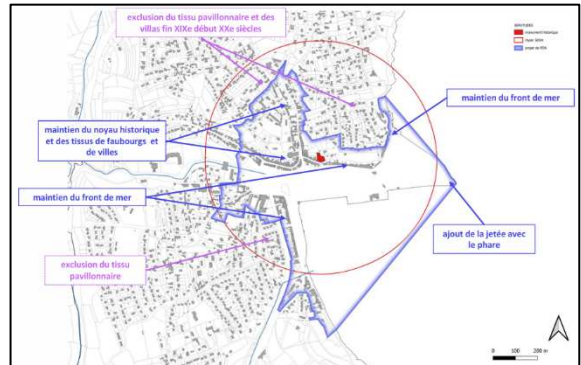
7.7 - Commune de Binic-Etables sur Mer

PDA.11 : **Maison Vasserot**

Rappel sommaire du projet :

Pertinence périmètre proposé

- Ajout de la jetée avec le phare
- Maintien du front de mer, du noyau historique et des tissus de faubourgs et de villes
- Exclusion du tissu pavillonnaire et des villas fin XIXe début XXe siècles, du tissu pavillonnaire



Avis de l'Etat : Pas d'observation (avis du 31 mai 2024 - UDAP)

Avis de la Commune : Avis favorable (délibération du 29 mai 2024)

Avis des propriétaires de MH : Pas d'avis du propriétaire du Monument Historique protégé

Synthèse des observations du public : Néant

Réponse de la maîtrise d'ouvrage : Sans objet

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

L'instauration de ce périmètre présente un ensemble cohérent



7.8 - Commune de Saint-Brieuc

PDA.12 : **Croix Mathias**

Rappel sommaire du projet :

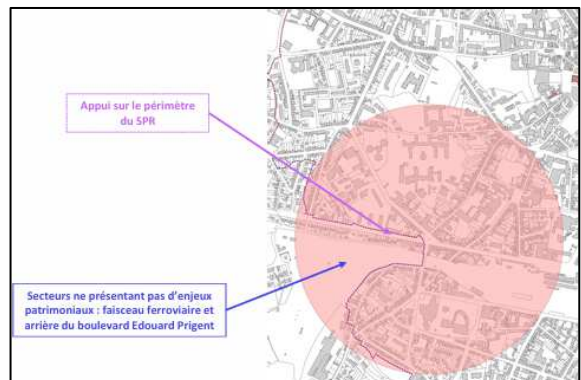
Monuments protégés :

Croix du XIVE, propriété de la commune

Pertinence périmètre proposé :

PDA (76ha) ajusté au SPR sans débords car la croix avait été déplacée en conservant les tissus identitaires mais pour le tracé pas les secteurs sans enjeux patrimoniaux :

Faisceau ferroviaire et arrière du Bd Prigent.



Avis de l'Etat : Pas d'observation (avis du 31 mai 2024 - UDAP)

Avis de la Commune : Avis favorable (délibération du 27 mai 2024)

Avis des propriétaires de MH : Cf avis de la commune

Synthèse des observations du public : Néant

Réponse de la maîtrise d'ouvrage : Sans objet

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

L'instauration de ce périmètre n'a pas pour conséquence de soumettre de nouveaux secteurs au contrôle du service des Bâtiments de France mais il retire ceux qui ne présentent pas un intérêt patrimonial cohérent.



7.8 - Commune de Saint-Brieuc

PDA.13 : Fontaine Saint-Brieuc

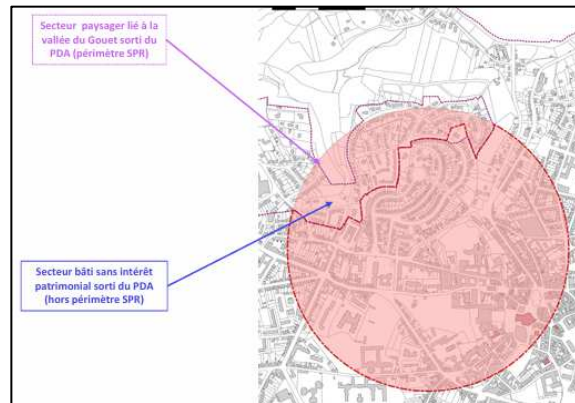
Rappel sommaire du projet :

Monuments protégés :

Fontaine XVe, propriété de la commune

Pertinence périmètre proposé :

PDA (65ha) ajusté au SPR sans débords en conservant les tissus identitaires mais pour le tracé pas les secteurs sans enjeux patrimoniaux



Avis de l'Etat : Pas d'observation (avis du 31 mai 2024 - UDAP)

Avis de la Commune : Avis favorable (délibération du 27 mai 2024)

Avis des propriétaires de MH : Pas d'avis du/des propriétaires du/des Monuments Historiques protégés

Synthèse des observations du public : Néant

Réponse de la maîtrise d'ouvrage : Sans objet

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

L'instauration de ce périmètre n'a pas pour conséquence de soumettre de nouveaux secteurs au contrôle du service des Bâtiments de France mais il retire ceux qui ne présentent pas un intérêt patrimonial cohérent



7.8 - Commune de Saint-Brieuc

PDA.14 : Grand séminaire

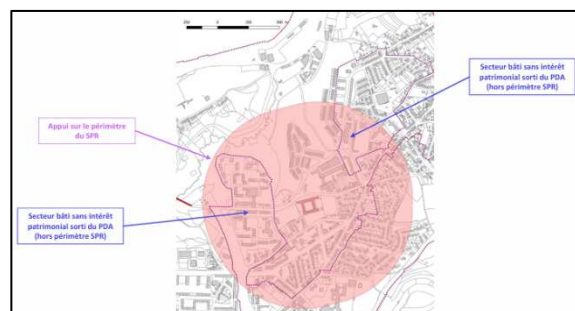
Rappel sommaire du projet :

Monuments protégés :

Architecture religieuse 1924, propriété d'une association

Pertinence périmètre proposé :

PDA (71,7 ha) ajusté au SPR sans débords en conservant les tissus identitaires mais pour le tracé pas les secteurs sans enjeux patrimoniaux



Avis de l'Etat : Pas d'observation (avis du 31 mai 2024 - UDAP)

Avis de la Commune : Avis favorable (délibération du 27 mai 2024)

Avis des propriétaires de MH : Pas d'avis du/des propriétaires du/des Monuments Historiques protégés

Synthèse des observations du public : Néant

Réponse de la maîtrise d'ouvrage : Sans objet

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

L'instauration de ce périmètre n'a pas pour conséquence de soumettre de nouveaux secteurs au contrôle du service des Bâtiments de France mais il retire ceux qui ne présentent pas un intérêt patrimonial cohérent.

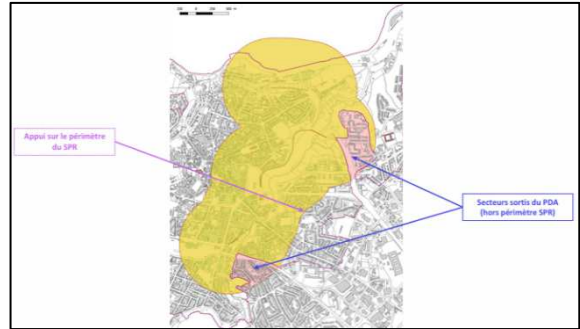


7.8 - Commune de Saint-BrieucPDA.15 : **Boulevards dits suspendus et viaduc de Toupin****Rappel sommaire du projet :****Monuments protégés :**

Génie civil du XXe en surplomb de la vallée du Gouédic
propriété de la commune et du département

Pertinence périmètre proposé :

PDA 458 ha ajusté au SPR sans débords en conservant les
tissus identitaires mais pour le tracé pas les secteurs sans
enjeux patrimoniaux Est et Sud-est.



Avis de l'Etat : Pas d'observation (avis du 31 mai 2024 - UDAP)

Avis de la Commune : Avis favorable (délibération du 27 mai 2024)

Avis des propriétaires de MH : Cf avis de la DRAC (Etat) et de la commune

Synthèse des observations du public : Néant

Réponse de la maîtrise d'ouvrage : Sans objet

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

L'instauration de ce périmètre n'a pas pour conséquence de soumettre de nouveaux secteurs au contrôle du service des Bâtiments de France mais il retire ceux qui ne présentent pas un intérêt patrimonial cohérent

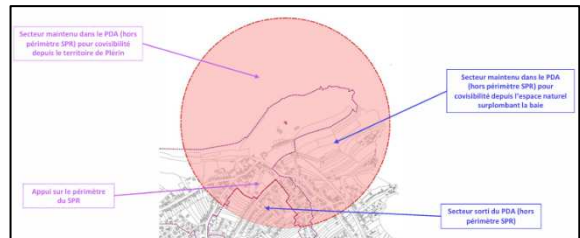
**7.8 - Commune de Saint-Brieuc**PDA.16 : **Tour de Cesson****Rappel sommaire du projet :**

Monuments protégés : Architecture militaire XIVE/XVe,
propriété privée

Pertinence périmètre proposé :

PDA (76,1ha) ajusté au SPR : Conservation du périmètre
de co-sensibilité car perception depuis Plérin.

Conservation des tissus identitaires du fait des vues directes mais pour le tracé pas les secteurs sans enjeux patrimoniaux ou avec 1^{er} plan bâti.



Avis de l'Etat : Pas d'observation (avis du 31 mai 2024 - UDAP)

Avis de la Commune : Avis favorable (délibération du 27 mai 2024)

Avis des propriétaires de MH : Cf avis de la commune

Synthèse des observations du public : Néant

Réponse de la maîtrise d'ouvrage : Sans objet

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

L'instauration de ce périmètre n'a pas pour conséquence de soumettre de nouveaux secteurs au contrôle du service des Bâtiments de France mais il retire ceux qui ne présentent pas un intérêt patrimonial cohérent.



7.8 - Commune de Saint-Brieuc

PDA.17 : Pont des Courses et viaduc de Douvenant

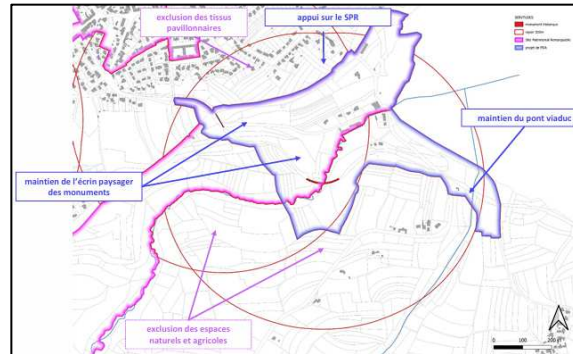
Rappel sommaire du projet :

Monuments protégés : (= Langueux)

Génie civil ferroviaire du XXe propriété du département

Pertinence périmètre proposé :

PDA (127,57 ha) qui prend en compte les abords et vues sur l'édifice ajusté au SPR en conservant les tissus identitaires pour la partie St Brieuc mais pour le tracé pas les secteurs sans enjeux patrimoniaux au N et à l'Ouest.



Avis de l'Etat : Pas d'observation (avis du 31 mai 2024 - UDAP)

Avis de la Commune : Avis favorable (délibération du 27 mai 2024)

Avis des propriétaires de MH : Rappel des contraintes ferroviaires, servitudes, protections (PN), entretien (végétation, eaux pluviales) (CO-70)

Synthèse des observations du public

- Mettre le PDA-17 (Viaduc de Douvenant, St-Brieuc) en conformité avec la PDA-1 (Langueux) (RD-222)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Cette erreur résulte d'une erreur matérielle dans la reproduction cartographique des documents et sera corrigée pour mise en cohérence entre les deux documents de chaque PDA

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Le PDA se limite aux emprises essentielles notamment les abords immédiats et les divers endroits d'où les deux ouvrages sont visibles, ceci dans le respect des contraintes ferroviaires comme le rappelle le représentant du propriétaire.



8 - Autres observations sur les périmètres délimités des abords

8.1 - Autres observations relatives aux PDA

Synthèse des autres observations du public relatives aux PDA

- L'accès et le stationnement à proximité des MH ne sont pas toujours assurés dans de bonnes conditions.
- La création d'annexes pour remiser le matériel d'entretien des MH est nécessaire.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Ces remarques sont sans rapport avec l'élaboration des PDA
- Se référer au tableau annexé pour avoir la position de SBAA

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

Nous avons pris note de ces dernières interventions qui pour certaines ont un rapport indirect avec l'objet de l'enquête mais ne relèvent pas des PDA. Elles sont hors sujet.



9 - Autres observations générales

9.1 – Observations sur la procédure d'enquête publique unique

Synthèse des observations du public

- Difficulté d'accès au registre numérisé de l'enquête publique (RD-136, RD-137)
- Le document présenté comprend un nombre impressionnant de documents. Une présentation sous forme d'arborescence permettrait de visualiser plus simplement l'ensemble des pièces (RD 626).

Réponse de la maîtrise d'ouvrage : Néant**ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE :**

Le registre numérisé a été accessible pendant toute la durée de l'enquête (consultations quotidiennes par la commission d'enquête) à l'exception d'une période d'environ 2 heures.

Une arborescence générale du dossier d'enquête (sommaire pour chacune des 14 dossiers) permettait d'accéder plus facilement au dossier d'enquête. Il est cependant exact que l'importance du dossier (63 kg) et le nombre de pièces à manipuler ou de rubriques à trouver ne facilitait pas la tâche pour un public non averti, mais ceci est inhérent à la composition du dossier qui doit répondre à une réglementation très encadrée.

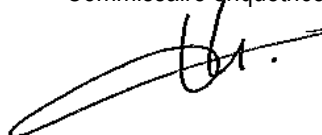
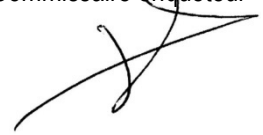
Aider et renseigner le public était le but des 60 permanences tenues par les cinq commissaires enquêteurs dans douze lieux différents. Toutes les personnes qui le souhaitaient ont été reçues et assistées dans leurs recherches.

Les conclusions et l'avis global de la commission sur l'enquête publique unique prendront pour base les analyses thématiques présentées ci-dessus et les divers avis formulés sur les trois objets. Chaque objet fera l'objet de conclusions et d'un avis séparés.

Le 17 janvier 2025

Jean-Charles BOUGERIE

Commissaire enquêteur

Sylvie Couloigner
Commissaire enquêtriceJean-Pierre Sparfel
Commissaire enquêteurMarie-Isabelle Pérais
Commissaire enquêtriceGwénael Fauchille
Commissaire enquêteur