

Yveline MALPOT  
Commissaire-enquêteur

**Département des Côtes d'Armor**

**COMMUNE DE PLERIN**

**Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme**

- Modification du zonage affectant le Manoir du Roselier
- Modification du zonage affectant les parcelles BK 2 et BK 394 sises 28 rue de la Vallée
- Modification du règlement littéral concernant l'article UY 11 (aspect extérieur des constructions)

-----

**ENQUETE PUBLIQUE**  
**du 15 juillet au 14 août 2019**

-----

**RAPPORT SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

**Ce dossier contient 2 documents :**

- rapport du commissaire-enquêteur sur le déroulement de l'enquête
- conclusions et avis du commissaire-enquêteur

## **SOMMAIRE**

### **RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

#### **1 – PRESENTATION DE L'ENQUETE – GENERALITES**

- 1.1 Objet de l'enquête
- 1.2 Cadre juridique et réglementaire
- 1.3 Composition du dossier d'enquête
- 1.4 Présentation du projet de modification du PLU

#### **2 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

- 2.1 Désignation du commissaire-enquêteur
- 2.2 Information du public
- 2.3 Permanences et entretiens

#### **3 – EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES**

- 3.1 Analyse des observations du public
- 3.2 Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et organismes consultés

#### **4 – CLOTURE DE L'ENQUETE**

**CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LA MODIFICATION  
n°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE PLERIN**

**Rappel de l'objet de l'enquête publique**

**Avis du commissaire-enquêteur**

- sur le dossier et le déroulement de l'enquête publique
- sur le projet de modification du PLU
- sur les observations du public
- sur les observations des Personnes Publiques Associées (PPA) et organismes consultés

**Conclusions et avis du commissaire-enquêteur**

-----

**ANNEXES**

- Délibération du conseil d'agglomération du 26 avril 2018 engageant la procédure de modification n°2 du PLU de Plérin
- Arrêté n° AG-047-2019 du 27 juin 2019 de Mme La Présidente de Saint-Brieuc Armor Agglomération, prescrivant l'ouverture d'une enquête publique sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Plérin
- insertion dans la presse de l'avis d'enquête Ouest-France et Le Télégramme
- Procès-verbal de l'enquête
- Certificat d'affichage et de publication en date du 14 août 2019.

## **RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

### **PREAMBULE**

La commune de **Plérin** est située au Nord du département des Côtes d'Armor. Elle est la troisième ville du département après Saint-Brieuc et Lannion. Elle est située à 4kms de Saint-Brieuc, chef-lieu du département.

Le territoire communal s'étend sur 2772ha. La commune est forte de 13kms de côtes dont 2,5kms de plages.

Plérin est bordée par les communes suivantes :

- Saint-Brieuc au Sud
- Pordic au Nord
- Trémuson sur sa frange Ouest.

La commune appartient à la communauté d'Agglomération de Saint-Brieuc qui regroupe 14 communes. Elle fait partie du périmètre du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) du pays de Saint-Brieuc, approuvé le 27 février 2015.

### **1 – PRESENTATION DE L'ENQUETE – GENERALITES**

#### **1.1 – Objet de l'enquête**

Le Plan Local d'Urbanisme de Plérin a été approuvé par délibération du conseil municipal le 17 novembre 2014. Depuis son approbation, le PLU a connu plusieurs procédures d'évolution :

- une procédure de modification simplifiée approuvée par délibération du conseil municipal en date du 7 novembre 2016,
- une procédure de mise à jour par arrêté préfectoral en date du 16 mai 2017, afin d'annexer aux documents du PLU les dispositions du plan de prévention des risques littoraux et d'inondation (PPRLi) de la baie de Saint-Brieuc.
- une procédure de modification n°1 approuvée par délibération du conseil d'agglomération en séance du 20 septembre 2018.

Compte tenu du transfert de la compétence en matière de PLU à Saint-Brieuc Agglomération, le conseil municipal de Plérin par délibération du 9 avril 2018 a sollicité le conseil d'Agglomération afin qu'il se prononce sur le principe de mettre en oeuvre une procédure de modification n°2 de son PLU.

Lors de sa séance du 26 avril 2018, le conseil d'Agglomération a approuvé l'utilité de l'engagement de la modification n°2 du PLU de Plérin.

Les modifications envisagées portent sur :

- la modification du zonage affectant le Manoir du Roselier,
- le reclassement en zone UB des parcelles cadastrées BK n°2 et BK n°394, sises 28, rue de la Vallée,
- la modification du règlement littéral en ce qui concerne l'article UY 11 (aspect extérieur des constructions).

### **1.2 – Cadre juridique et réglementaire**

Depuis la loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003, la modification est la procédure de droit commun pour faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme.

Cette enquête est régie par les dispositions des articles L 153-31 et L 153-36 du code de l'urbanisme qui définissent les frontières entre procédures de révision et de modification et les articles L 153-36 à L 153-44 du même code.

### **1.3 – Composition du dossier d'enquête**

Le dossier soumis à l'enquête publique se compose :

#### **Pièces administratives**

- délibération DB-081-2018 du 26 avril 2018 du conseil d'agglomération de Saint-Brieuc-Armor Agglomération prescrivant la modification n°2 du PLU de la commune de Plérin
- Arrêté du 27 juin 2019 de Mme la Présidente de Saint-Brieuc Armor Agglomération prescrivant l'enquête publique,
- Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et organismes consultés
- Attestations de parution dans la presse Ouest-France et Le Télégramme.

#### **Le dossier de modification du PLU était constitué :**

- Note de présentation
- règlement graphique : modifications du zonage (plans graphiques)

- parcelles B 1720,1721 et 1837, rue du Roselier (Manoir du Roselier)
- parcelles BK n°2 et n°394, rue de la Vallée (ancien garage Montfort)
- règlement littéral :
  - modification du règlement article UY 11 (aspect extérieur des constructions)

## **1 registre d'enquête**

### **1.4 – Présentation du projet de modification du PLU**

#### **Modification du zonage affectant le Manoir du Roselier**

Le Manoir est situé sur le site naturel et préservé de la pointe du Roselier, au 105 rue du Roselier et offre un magnifique panorama sur la baie de Saint Brieuc.

La commune de Plérin a acheté le Manoir du Roselier en 2012 à l'Etat affecté à la Protection judiciaire de la jeunesse. C'est un ancien Manoir construit en 1920. Les parcelles B 1720, B 1721, B 1837 d'une contenance totale de 6853m<sup>2</sup> sont demeurées classées au PLU de 2014 en zone UE, *zone correspondant à une zone urbaine spécifique qui accueille les installations ou équipements publics ou d'intérêt collectif, actuels ou en projet et permet leur développement.*

Face à la difficulté de trouver une utilisation strictement conforme à cette vocation la commune souhaite reclasser les terrains d'assiette en zone UCL2 (zone urbaine à vocation d'habitat, de moindre densité, en espaces proches du rivage) afin d'élargir les champs du possible pour une utilisation du domaine.

L'ensemble du Manoir est composé de 4 bâtiments :

- l'ancien Manoir, il offre une surface de 550m<sup>2</sup> habitables,
- les anciens bureaux et logements de fonction d'une surface utile de 355m<sup>2</sup>
- un bâtiment servant d'atelier d'environ 50m<sup>2</sup>
- un local poubelles d'environ 7m<sup>2</sup>.

Le terrain d'assiette du Manoir est inclus dans le périmètre du site inscrit au titre de la loi du 2 mai 1930 relative à la protection des monuments naturels et des sites de caractère, artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque.

Une étude menée par le Conservatoire du Littoral est en cours visant à réaménager dans son intégralité le site de la Pointe du Roselier.

A cet effet, il est notamment prévu l'aménagement par le Conservatoire, d'un parking sur la parcelle cadastrée B 1838 située en fond de jardin du Manoir du Roselier.

La commune a décidé de mettre en vente ce Manoir, un candidat a été retenu par la municipalité sur des critères sélectifs.

Le projet prévoit une résidence hôtelière :

- 18 hébergements de loisirs meublés,
- un espace de restauration,
- une salle d'activité/de sport,
- un espace hammam – sauna
- une offre de services : location de matériel de loisirs et de randonnées

### **Reclassement en zone UB des parcelles cadastrées BK n°2 et BK n°394, sises 28 rue de la Vallée**

Il s'agit des parcelles d'assiette de l'ancien garage Montfort, représentant une contenance totale de 2541m<sup>2</sup>.

Les propriétaires ont saisi, le 27 juillet 2017, dans le cadre de la nouvelle compétence PLU, Mme la Présidente de Saint-Brieuc Armor Agglomération d'un recours gracieux sollicitant l'abrogation du PLU de 2014, en ce qu'il classe, à l'instar du secteur situé à l'ouest de la RD 786, leurs terrains en zone 2AU.

Les zones 2AU sont définies comme « des zones naturelles dont les équipements, en périphérie immédiate, n'ont pas de capacité suffisante pour permettre à court terme leur urbanisation. Elles sont donc momentanément inconstructibles et conservent, en attendant, leur vocation rurale et/ou agricole. »

Le recours gracieux ayant été rejeté, les propriétaires ont saisi, le 22 novembre 2017, le Tribunal Administratif de Rennes d'un recours contentieux.

Au regard des risques qu'un tel recours peut faire peser sur l'ensemble du document d'urbanisme communal et pour permettre une requalification de ce site d'entrée de ville d'une manière plus rapide que l'urbanisation du vaste secteur 2AU de la Ville-Crohen, il apparaît opportun de reclasser les terrains concernés, comme au PLU de 2007, en zone

UB zone correspondant « aux espaces urbains bordant les centres-bourgs et adaptés à un processus de renouvellement urbain via une densification maîtrisée de la zone ».

Cette densification est notamment traitée par les règles de hauteurs, prévoyant 9 mètres à la sablière et 14 mètres au faîtage.

### **Modification du règlement littéral concernant l'article UY 11 (aspect extérieur des constructions).**

Cet article, applicable au sein des zones d'activités industrielles, artisanales ou commerciales fait obligation, en son § 11-2 « aspect des bâtiments/couleurs et matériaux » de n'autoriser les bardages métalliques ou translucides qu'à hauteur de 50% maximum de la surface développée du bâtiment.

A l'usage, cette règle apparaît très contraignante, c'est pourquoi il est envisagé de réduire ce degré d'exigence en portant à 70% de la surface développée la faculté de recourir à des bardages métalliques ou translucides.

## **2 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **2.1 – Désignation du commissaire-enquêteur**

Monsieur le Conseiller délégué auprès du Tribunal Administratif de Rennes, par décision n° E19000197/35 du 20 juin 2019, m'a désignée en qualité de commissaire-enquêteur pour effectuer l'enquête publique relative à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Plérin.

### **2.2 – Information du public**

Par arrêté du 27 juin 2019, Mme la Présidente de Saint-Brieuc Armor Agglomération a ordonné l'ouverture d'une enquête publique. Cette enquête s'est déroulée du 15 juillet au 14 août 2019, soit une période de 31 jours.

Cet arrêté précise l'ensemble des modalités de ladite enquête notamment :

- la date et l'objet de l'enquête,
- la nomination par le Tribunal Administratif du commissaire-enquêteur,
- le siège de l'enquête, lieu où le public pourra consulter le dossier d'enquête et consigner éventuellement ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête,



- le lieu, jours et heures où le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public,
- les modalités pour le public, à l'issue de l'enquête publique, de consulter le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur.

Conformément à l'arrêté de Mme la Présidente de Saint-Brieuc Armor Agglomération les mesures de publicité ont été effectuées par :

- un avis d'enquête, affiché à la mairie de Plérin, parfaitement visible du public, sur les lieux concernés par la modification du PLU
- des insertions dans la rubrique « annonces légales »
  - 1ère insertion Ouest-France et Le Télégramme du 28 juin 2019
  - 2ème insertion Ouest-France et Le Télégramme du 16 juillet 2019
- sur le site internet de la commune

Je me suis tenue à la disposition du public en mairie lors de mes 3 permanences :

- le lundi 15 juillet 2019 de 9h à 12h
- le vendredi 2 août 2019 de 14h à 17h
- le mercredi 14 août 2019 de 9h à 12h (fin de l'enquête)

### **3 – EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUETE**

#### **3.1 – Observations du public**

Au cours de mes permanences, j'ai reçu 8 personnes :

Mme HENRY Annick, 7 rue du Viaduc, Mmes MONTFORT et TATON, M. LE BECHEC sont venus consulter le dossier d'enquête sans émettre d'observations.

M.LE BLEVENNEC, riverain du Manoir du Roselier m'a indiqué qu'il n'était pas contre le projet de réhabilitation du Manoir, cependant il s'inquiète du devenir de la parcelle 1838 (futur parking) et son accès. Je lui ai indiqué que le projet d'aménagement de la Pointe du Roselier, mené par le Conservatoire du Littoral, n'était pas concerné par la présente enquête publique.

M.LYVINEC, 101, rue du Roselier, a fait une observation sur le registre d'enquête : il souhaite que l'activité qui sera développée au sein de l'enceinte du Manoir du Roselier ne génère pas de bruits d'un niveau excessif. Cette personne a également souhaité me rencontrer lors de ma dernière permanence.

M. et Mme MARIE, demeurant 26 rue de la Vallée m'ont rencontré lors de ma dernière permanence et m'ont laissé un courrier.

Ils souhaitent que leurs parcelles BK 4 et 395 soient également reclassées en zone UB comme les parcelles BK 2 et 394 (ancien garage Montfort) dont elles sont mitoyennes.

### **3.2 – Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et organismes consultés**

Le dossier de modification n°2 du PLU a été notifié pour avis le 16 avril 2019 :

- M. le Préfet des Côtes d'Armor
- M. le DDTM 22, SPLU/UA
- M. le DDTM 22, Unité territoriale du Pays de Saint-Brieuc
- M. le Président du Conseil Régional de Bretagne
- M. le Président du Conseil Départemental des Côtes d'Armor
- Mme la Présidente de Saint-Brieuc Armor Agglomération, services SIG, développement économique, habitat, ADS, foncier, déplacements
- Mme le Maire de Saint-Brieuc
- M. le Maire de Ploufragan
- M. le Maire de Trémuson
- M. le Maire de Pordic
- M. le Président du Pôle d'équilibre territorial et rural du Pays de Saint-Brieuc
- M. le Président de la Chambre d'Agriculture
- M. le Président de la Chambre des Métiers
- M. le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie
- M. le Directeur Régional de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement, service Evaluation environnementale
- M. le Chef du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine
- M. le Délégué territorial de l'Agence Régionale de Santé, Santé Environnement
- M. le Directeur Régional des Affaires Culturelles, Service Régional de l'Archéologie
- M. le Directeur des Rivages, Conservatoire du Littoral
- M. le Délégué de la Section Régionale de Conchyliculture Bretagne-Nord

Le PLU approuvé le 17 novembre 2014 a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Le projet de modification ne présente pas d'incidences sur l'environnement.

**L'Agence Régionale de Santé**, par courrier du 28 avril 2019, émet un avis favorable au projet de modification du PLU.

**Le Bureau du Pôle d'Equilibre du Pays de Saint-Brieuc**, par courrier du 21 mai 2019, indique que le projet de modification du PLU est compatible avec les orientations du SCOT en vigueur.

**Le Conseil Départemental**, direction du Patrimoine, par courrier du 16 mai 2019 informe que le projet n'appelle pas d'observation de la part de ses services.

**La Direction Régionale des Affaires Culturelles** par courrier du 29 mai indique que les secteurs concernés par la modification sont situés hors zones de protections demandées au PLU au titre de l'archéologie.

**La Région Bretagne**, informe que le site internet de la Région Bretagne met à disposition les publications et les orientations relatives à la stratégie foncière régionale et aux politiques régionale d'aménagement durable.

La Région encourage la couverture progressive de l'ensemble du territoire par un SCOT à l'échelle du Pays et par un Plan Local d'Urbanisme et un Programme Local de l'Habitat à l'échelle intercommunale.

#### **4 – CLOTURE DE L'ENQUETE**

Lors de ma dernière permanence du 14 août 2019, j'ai clos et signé le registre d'enquête. J'ai rencontré M. LEFORT, Directeur du Service Urbanisme pour lui faire part du déroulement de l'enquête.

J'ai transmis à Mme la Présidente de Saint-Brieuc Armor Agglomération le procès-verbal relatant le déroulement de l'enquête publique.

Mon rapport et conclusions seront remis à Mme la Présidente de Saint-Brieuc Armor Agglomération.

Pordic, le 22 août 2019

Yveline MALPOT  
Commissaire-enquêteur

Yveline MALPOT  
Commissaire-enquêteur

**Département des Côtes d'Armor**

**COMMUNE DE PLERIN**

**Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme**

- Modification du zonage affectant le Manoir du Roselier
- Modification du zonage affectant les parcelles BK 2 et BK 394 sises 28 rue de la Vallée
- Modification du règlement littéral concernant l'article UY 11 (aspect extérieur des constructions)

-----

**ENQUETE PUBLIQUE**  
**du 15 juillet au 14 août 2019**

-----

**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR**  
**SUR LA MODIFICATION n°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE**  
**LA COMMUNE DE PLERIN**

**CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LA MODIFICATION  
n°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE PLERIN**

**Rappel de l'objet de l'enquête publique**

**Avis du commissaire-enquêteur**

- sur le dossier et le déroulement de l'enquête publique
- sur le projet de modification du PLU
- sur les observations du public
- sur les observations des Personnes Publiques Associées (PPA) et organismes consultés

**Conclusions et avis du commissaire-enquêteur**

**Rappel de l'objet de l'enquête publique :**

La présente enquête publique porte sur :

- la modification du zonage affectant le Manoir du Roselier,
- la modification du zonage des parcelles BK n°2 et BK n°394 sises 28 rue de la Vallée,
- la modification du règlement littéral concernant l'article UY 11 (aspect extérieur des constructions),

**Avis ou commentaires du commissaire enquêteur :**

➤ **sur le dossier et le déroulement de l'enquête publique**

J'ai été désignée par décision n° E19000197/35 de M. le Conseiller délégué du Tribunal Administratif de Rennes en date du 20 juin 2019 en qualité de commissaire-enquêteur.

Je me suis rendue à la mairie de Plérin le 21 juin 2019 où j'ai rencontré M.LEFORT, Directeur du service Urbanisme afin de fixer les modalités de l'enquête et prendre possession du dossier.

La publicité relative à cette enquête a été conforme à la réglementation, avec les parutions légales de l'avis et du rappel d'ouverture de l'enquête dans les journaux Ouest-France et Le Télégramme.

L'avis d'enquête a été affiché en mairie et sur les lieux concernés par l'enquête, Manoir du Roselier et parcelles BK n°2 et BK n°394 (ancien garage Montfort). Le dossier était également consultable sur le site internet de la mairie [www.ville-plerin.fr](http://www.ville-plerin.fr).

Le dossier d'enquête mis à la disposition du public comprenait toutes les pièces réglementaires telles qu'énumérées dans mon rapport.

Le dossier, tel que présenté au public, lui permettait d'avoir une bonne connaissance des différents points sur lesquels portait la modification n°2 du document d'urbanisme.

Le public a eu la possibilité de me rencontrer au cours de mes 3 permanences que j'ai tenues en mairie. Le dossier d'enquête ainsi que le registre, ont été mis à la disposition du public, pendant la durée de l'enquête aux jours et heures d'ouverture de la mairie.

Toutes les procédures réglementaires ont été respectées, sur l'information et le déroulement de l'enquête et, en ce sens, je considère que le public a été correctement informé des objectifs de la modification n°2 du PLU, et qu'il lui a été possible de consigner ses observations ou propositions sur le registre d'enquête, par courrier ou courriel.

Lors de cette enquête, 8 personnes se sont présentées au cours de mes permanences. J'ai adressé un procès-verbal relatant le déroulement de l'enquête à Mme la Présidente de Saint-Brieuc Armor Agglomération.

Au cours et à l'issue de cette enquête, j'ai obtenu auprès de M.LEFORT Directeur du service Urbanisme de la commune de Plérin, toutes les précisions que j'ai jugées utiles et nécessaires pour mon information ainsi que tous les éléments de réponse me permettant d'émettre un avis motivé à l'issue de cette enquête.

➤ **Sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme**

**- la modification du zonage affectant le Manoir du Roselier**

Le Manoir du Roselier est propriété communale depuis décembre 2012. Il était précédemment propriété de l'Etat, affecté à la protection judiciaire de la jeunesse.

Le terrain d'assiette du Manoir est actuellement classé en zone UE au document d'urbanisme. Cette zone correspond à « *une zone urbaine spécifique pouvant accueillir les installations ou équipements publics ou d'intérêt collectif, actuels ou en projet permettant leur développement.* »

Face à la difficulté de trouver une utilisation strictement conforme à cette vocation, et après plusieurs projets qui n'ont pu aboutir, la commune a décidé sa mise en vente.

Un candidat acquéreur a été retenu par la municipalité sur des critères sélectifs parmi eux la destination future des bâtiments et la qualité du projet.

Le projet retenu, prévoit la réhabilitation du Manoir en résidence hôtelière. Cette future résidence prévoit 18 hébergements de loisirs meublés, restauration, salle d'activité, sauna hammam, offre de service (location de matériels).

Aussi, afin de permettre la réalisation de ce projet la commune souhaite modifier le zonage UE actuel en zonage **UCL2** (zone urbaine à vocation d'habitat, de moindre densité, située en espaces proches du rivage et par conséquent soumis à des enjeux paysagers importants).

Le règlement de la zone UCL2 impose une emprise au sol des constructions limitée à 40% de la surface du terrain et impose de prévoir l'aménagement en espaces verts les espaces libres de constructions. Les extensions nouvelles éventuelles seront limitées à une hauteur maximale de 6m à la sablière et une hauteur maximale de 11m au faîtage.

Le Manoir du Roselier est un ancien Manoir construit en 1920, il se compose de 4 bâtiments : le Manoir, qui offre une surface de 550m<sup>2</sup> habitables, d'anciens bureaux et logements de fonction d'une surface utile de 355m<sup>2</sup>, d'un bâtiment servant d'atelier d'environ 50m<sup>2</sup> et d'un local poubelle d'environ 7m<sup>2</sup>, le tout sur un terrain de 6853m<sup>2</sup>.

Il bénéficie d'une situation exceptionnelle sur la Baie de Saint-Brieuc. Il est d'ailleurs situé, ainsi qu'une dizaine de maisons, dans le périmètre du site inscrit au titre de la loi du 2 mai 1930.

La capacité de la future résidence hôtelière, limitée à 18 hébergements et restauration, apparaît être une bonne dynamique touristique pour la commune. De plus cette résidence sera créatrice d'emplois puisqu'il est prévu 5 emplois en CDI pour assurer son fonctionnement.

Je considère que la réhabilitation du Manoir et ses bâtiments, laissé à l'abandon depuis plusieurs années, n'est pas en contradiction avec les objectifs du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune qui prévoit, notamment la possibilité de développer l'activité touristique tout en protégeant les espaces naturels littoraux, remarquables par leur valeur écologique ou paysagère (au sens de la loi littoral). Cette réhabilitation est également compatible avec les orientations du SCOT.

Le Conservatoire du Littoral, qui a la maîtrise foncière d'une grande partie des espaces naturels de la Pointe du Roselier, a pour objectif de requalifier l'ensemble de cette Pointe en déplaçant, notamment, l'actuel parking afin de le relocaliser en amont en contiguïté des parcelles du Manoir.

J'estime que la réhabilitation envisagée ne dénature pas le site inscrit, dans lequel le Manoir est situé, qu'elle est sans incidence sur l'environnement et sans impact sur la zone Natura 2000.

Aussi afin que ce projet de résidence hôtelière puisse aboutir, je n'ai pas d'objection à la modification de zonage du secteur UE en zone **UCL2**. Je recommanderai dans la mesure du possible que les arbres existants puissent être conservés.



**- Le reclassement en zone UB des parcelles cadastrées BK n°2 et BK n°394, sises 28, rue de la Vallée**

Il s'agit des parcelles d'assiette de l'ancien garage Montfort, représentant une contenance totale de 2541m<sup>2</sup>.

Les propriétaires ont saisi, le 27 juillet 2017, dans le cadre de la nouvelle compétence PLU, Mme la Présidente de Saint-Brieuc Armor Agglomération d'un recours gracieux sollicitant l'abrogation du PLU de 2014, en ce qu'il classe, à l'instar du secteur situé à l'ouest de la RD 786, leurs terrains en zone 2 AU.

Le recours gracieux ayant été rejeté, les propriétaires ont saisi, le 22 novembre 2017, le Tribunal Administratif de Rennes d'un recours contentieux.

Compte tenu de la situation de ces parcelles dans un secteur urbanisé, j'estime que leur classement en zone 2AU au PLU de 2014 ne se justifie pas. En effet, ces parcelles se trouvent excentrées par rapport à la future zone 2AU, séparées de cette future zone par la RD 786. Il m'apparaît plus cohérent et de bon sens qu'elles soient réintégrées en zone UB, zone correspondant « aux espaces urbains bordant les centres-bourgs et adaptés à un processus de renouvellement urbain via une densification maîtrisée de la zone », comme elles l'étaient auparavant au PLU approuvé en 2007.

**- la modification du règlement littéral en ce qui concerne l'article UY 11 (aspect extérieur des constructions)**

Cet article, applicable au sein des zones d'activités industrielles, artisanales ou commerciales fait obligation, en son § 11-2 « aspect des bâtiments/couleurs et matériaux » de n'autoriser les bardages métalliques ou translucides qu'à hauteur de 50% maximum de la surface développée du bâtiment.

A l'usage cette règle apparaît très contraignante, c'est pourquoi il est envisagé de réduire ce degré d'exigence en portant à 70% de la surface développée la faculté de recourir à des bardages métalliques ou translucides.

Je n'émet aucune objection à la modification du règlement de l'article UY 11, telle que présentée.

➤ **Analyse des observations recueillies au cours de l'enquête**

Les personnes rencontrées lors de mes permanences n'ont pas fait objection à la présente enquête publique :

**Mme HENRY Annick**, 7 rue du Viaduc, **Mmes MONTFORT et TATON**, **M.LE BECHEC** sont venus consulter le dossier d'enquête sans émettre d'observation.

**M.LE BLEVENNEC**, riverain du Manoir du Roselier m'a indiqué qu'il n'était pas contre le projet de réhabilitation du Manoir, cependant il s'inquiète du devenir de la parcelle 1838 (futur parking) et son accès. Je lui ai indiqué que le projet d'aménagement de la Pointe du Roselier n'était pas concerné par la présente enquête publique.

**M.LYVINEC**, 101, rue du Roselier, a fait une observation sur le registre d'enquête : il souhaite que l'activité qui sera développée au sein de l'enceinte du Manoir du Roselier ne génère pas de bruits d'un niveau excessif. Cette personne a également souhaité me rencontrer lors de ma dernière permanence.

**Avis du commissaire-enquêteur**

Ce souhait ne relève pas de la réglementation du PLU. La principale activité du Manoir du Roselier est la gestion hôtelière de 18 appartements. S'il s'avérait qu'il puisse y avoir des manifestations générant du bruit, notamment en restauration (repas, mariages,...), il appartiendra au responsable de l'établissement d'établir un règlement afin de limiter les nuisances sonores vis à vis des riverains.

**M.et Mme MARIE**, demeurant 26 rue de la Vallée m'ont rencontré lors de ma dernière permanence et m'ont laissé un courrier.

Ils souhaitent que leurs parcelles BK 4 et 395 classées en zone 2AU, soient reclassées en zone UB comme les parcelles BK 2 et 394 (ancien garage Montfort) dont elles sont mitoyennes.

**Avis du commissaire-enquêteur**

Lors de l'entretien avec M.LEFORT, Directeur du service Urbanisme à la mairie de Plérin, il m'a été indiqué que pour des raisons de cohérence, les deux parcelles de M.et Mme MARIE, actuellement en zone 2AU et jouxtant les parcelles de l'ancien garage Montfort, ont été intégrées dans la zone UB (selon le plan joint au dossier d'enquête) comme elles l'étaient auparavant au PLU approuvé en 2007.

Le plan graphique, soumis à enquête, a pris en compte l'intégration de ces deux parcelles en zone UB, cependant la note de présentation du dossier d'enquête aurait dû le mentionner.

Je suis favorable à cette modification de zonage telle que présentée sur le plan graphique au dossier d'enquête.

➤ sur les observations des Personnes Publiques Associées (PPA) ou organismes consultés

Les observations émises par les PPA ou organismes consultés sont rapportées dans mon rapport. Elles ont émis un avis favorable sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme.

Au vu de mon rapport qui précède, des observations, commentaires ou avis que j'ai pu formuler ci-dessus, je considère que :

- toutes les procédures réglementaires ont été respectées sur le déroulement de l'enquête et les conditions d'information du public (presse, panneaux d'information site internet de la mairie)
- le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public pendant 31 jours aux jours et heures d'ouverture de la mairie permettant au public de prendre connaissance des dispositions de la modification n°2 du PLU
- que ce dossier était complet dans sa présentation expliquant les raisons pour lesquelles les modifications étaient envisagées,
- que les modifications apportées au règlement ainsi que sur le plan de zonage du PLU sont des modifications qui ne remettent pas en cause l'équilibre général du document d'urbanisme ni les orientations du SCOT du Pays de Saint-Brieuc et n'affecte pas la zone Natura 2000.

Pour toutes ces raisons, j'émet un **AVIS FAVORABLE** à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de **PLERIN**.

**Je recommande** de conserver, les arbres existants en bon état, sur les parcelles du Manoir du Roselier.

Pordic, le 22 août 2019

Yveline MALPOT  
Commissaire-enquêteur

**ANNEXES**

- **Délibération du conseil d'agglomération du 26 avril 2018 engageant la procédure de modification n°2 du PLU de Plérin**
- **Arrêté n° AG-047-2019 du 27 juin 2019 de Mme La Présidente de Saint-Brieuc Agglomération, prescrivant l'ouverture d'une enquête publique sur la modification n°2 du PLU de Plérin**
- **insertion dans la presse de l'avis d'enquête Ouest-France et Le Télégramme**
- **Procès-verbal de l'enquête**
- **Certificat d'affichage et de publication en date du 14 août 2019.**