



Extrait du Registre des Délibérations du Conseil de Communauté du 26 mars 2024

L'an deux mille vingt quatre, le vingt six mars à 18 h 00, au siège de Lannion-Trégor Communauté, 1 rue Monge à Lannion, le Conseil de Communauté s'est réuni sous la présidence de M. Gervais EGAULT, après convocation adressée individuellement à chaque conseiller, le 14 mars 2024.

Nombre de membres en exercice : 85 titulaires – 47 suppléants

Présents ce jour : 59 Procurations : 12

Étaient présents :

M. ARHANT Gurec , Mme PETIBON Sandrine (suppléante de Mme AURIAC Cécile), Mme BENECH Laurence , Mme BARBIER Françoise , M. BETOULE Christophe , Mme BOIRON Bénédicte , Mme BRAS-DENIS Annie , M. CALLAC Jean-Yves , M. CAMUS Sylvain , M. COCADIN Romuald , Mme DANGUY-DES-DESERTS Rosine , M. DELISLE Hervé , M. DROUMAGUET Jean , M. EGAULT Gervais , M. EVEN Michel , Mme GOURHANT Brigitte , M. GUELOU Hervé , M. HENRY Serge , M. HOUSSAIS Pierre , M. HOUZET Olivier , Mme HUE Carine , M. HUONNIC Pierre , M. JEFFROY Christian , M. JORAND Jean-Claude , M. KERGOAT Yann , Mme KERRAIN Tréfina , M. LATIMIER Hervé , M. LE BIHAN Paul , M. LE CREURER Eric , M. LE GALL Jean-François , Mme LE GUÉZIEC Patricia , M. LE HOUEOU Gilbert , M. LE JEUNE Joël , Mme LE MEN Françoise , M. LE MOULLEC Frédéric , M. L'HEREEC Patrick , M. MAHE Loïc , M. MAINAGE Jacques , Mme MAREC Danielle , M. MARTIN Xavier , M. NICOLAS Gildas , Mme NICOLAS Sonya , Mme NIHOARN Françoise , M. OFFRET Maurice , M. PARANTHOEN Henri , Mme PIEDALLU Anne-Françoise , Mme PONTAILLER Catherine , M. PRIGENT François , Mme PRUD'HOMM Denise , M. QUEGUINER Yannick , M. QUILIN Gérard , M. ROBERT Eric , M. ROBIN Jacques , M. ROUSSELOT Pierrick , M. SEUREAU Cédric , Mme SAUVEE Julie , M. TERRIEN Pierre , Mme TURPIN Sylvie , M. THERIN Patrick

Procurations :

M. BODIOU Henri à M. OFFRET Maurice, Mme CRAVEC Sylvie à M. EGAULT Gervais, Mme GUILLOU Marie-Annick à M. CAMUS Sylvain, M. KERVAON Patrice à M. LE BIHAN Paul, M. LE ROI Christian à M. HOUZET Olivier, M. LE ROLLAND Yves à M. DELISLE Hervé, Mme LOGNONÉ Jamila à Mme LE MEN Françoise, M. MEHEUST Christian à Mme BARBIER Françoise, M. NOEL Louis à Mme MAREC Danielle, M. PEUROU Yves à M. ROBIN Jacques, M. QUENIAT Jean-Claude à M. LE GALL Jean-François, M. RANNOU Laurent à M. LE CREURER Eric

Étaient absents excusés :

Mme COADIC Marie-Laure, M. COENT André, M. COLIN Guillaume, M. GARZUEL Alain, M. LE BRAS Jean-François, M. LEON Erven, M. NEDELLEC Yves, M. PHILIPPE Joël, Mme PIRIOU Karine, M. PONCHON François, Mme PRIGENT Brigitte, M. ROGARD Didier, M. SALIOU Jean-François, M. THEBAULT Christophe

Il a été procédé, conformément à l'article L2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil. M. LE MOULLEC Frédéric, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

Modification du PLU de Minihy-Tréguier : approbation

Exposé des motifs

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Minihy-Tréguier a été approuvé le 12 juin 2008. La procédure de modification n°1 du PLU de Minihy-Tréguier a été engagée par arrêté n°22/44 du Président de Lannion-Trégor Communauté en date du 3 mars 2022.

En matière d'approbation ou d'évolution des PLU, la procédure qui relève de la compétence de Lannion-Trégor Communauté, ne peut être achevée qu'avec l'avis

préalable du conseil municipal prévu par l'article L. 5211-57 collectivités territoriales.

Ces conditions étant remplies, par délibération du conseil municipal de Minihiy-Tréguier en date du 15 février 2024, il est proposé de finaliser la procédure de modification n°1 du PLU de Minihiy-Tréguier.

Objet de la modification de droit commun n°1 du PLU de Minihiy-Tréguier

Le projet de modifications porte sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE située au centre-bourg de la commune de Minihiy-Tréguier.

Cette procédure vise à procéder aux modifications du règlement graphique, du règlement écrit, et la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concernés par le projet d'ouverture à l'urbanisation.

Les pièces du dossier de modification du PLU (voir en annexe de la présente délibération)

Le dossier comprend :

- une notice de présentation exposant le contenu de la modification du PLU, l'évaluation environnementale de la présente modification, la justification des choix et l'analyse des impacts ainsi que les changements apportés aux différences pièces du dossier ;
- l'OAP modifiée ;
- le règlement écrit modifié ;
- le règlement graphique modifié.

La procédure

Conformément à l'article L. 153-36 du Code de l'urbanisme, ces changements peuvent être apportés par le biais d'une procédure de modification de droit commun du PLU puisqu'ils n'entrent pas dans le champ de la révision. En effet, les changements apportés ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Réduire une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Observations des Personnes publiques associées

Le projet a été notifié aux Personnes publiques associées par courrier en date du 19 septembre 2023.

La Chambre de commerce et d'industrie des Côtes d'Armor (CCI), par courrier en date du 6 octobre 2023, a répondu de ne pas avoir de remarques à apporter sur le projet.

Par courrier en date du 30 octobre 2023, l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) a indiqué que le projet de modification du PLU de Minihiy-Tréguier n'a pas d'incidences sur les signes de qualité concernés par la commune (AOP « Coco de

Paimpol », IG « Whisky de Bretagne », IGP « Cidre de Bretagne », « Farine de blé noir de Bretagne », « Pâté de campagne Breton » et « Volailles de Bretagne ».

Enfin, le Conseil Départemental des Côtes d'Armor, par courrier en date du 17 novembre 2023, informe que le projet n'appelle pas d'observation.

Avis de la Mission régionale de l'Autorité Environnementale de Bretagne

Par délibération n°22/152 en date du 27 septembre 2022, le conseil communautaire décide de soumettre le projet de modification du PLU de Minihiy-Tréguier à évaluation environnementale au vu des enjeux environnementaux et patrimoniaux présents à proximité du site et compte-tenu d'une approbation relativement ancienne du PLU de la commune.

En application des articles R. 104-33 2ème alinéa à R. 104-35 du Code de l'urbanisme, Lannion-Trégor Communauté a saisi l'autorité environnementale pour avis conforme en lui transmettant le dossier de modification n°1 du PLU de Minihiy-Tréguier le 9 mai 2023.

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne, par courrier en date du 10 août 2023, a répondu que n'ayant pu étudier dans le délai de trois mois qui lui était imparti le dossier de la modification du plan local d'urbanisme de Minihiy-Tréguier ; par conséquent elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler.

Déroulement de l'enquête publique et conclusions du commissaire enquêteur

Par décision n°E23000165/35 en date du 9 octobre 2023, du Tribunal Administratif de Rennes, Monsieur Raymond Le Goff a été désigné en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique sur la présente modification.

Par arrêté n°23/289 en date du 30 octobre 2023, le Président de Lannion-Trégor Communauté a ordonné l'ouverture d'une enquête publique relative à la modification n°1 du PLU de Minihiy-Tréguier.

Le dossier a été soumis à enquête publique, conformément au Code de l'environnement.

L'enquête a fait l'objet des mesures de publicité réglementaires et s'est déroulée du 20 novembre au 21 décembre 2023.

Le dossier était consultable à la mairie de Minihiy-Tréguier aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie : lundi, mardi, mercredi et vendredi de 8h à 12h et de 13h30 à 16h30 ; le jeudi de 8h à 12h.

Le dossier était également disponible sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté ainsi que sur le site de la mairie Minihiy-Tréguier.

Monsieur Raymond Le Goff a réalisé 4 permanences : le 20 novembre 2023 de 9h à 12h, le mardi 5 décembre 2023 de 13h30 à 16h30, le mercredi 13 décembre 2023 de 13h30 à 16h30 et le jeudi 21 décembre 2023 de 9h à 12h.

10 personnes ont été reçues lors de ces 4 permanences.

Au cours de l'enquête, 13 contributions ont été déposées, se répartissant comme suit :

- 5 contributions sur le registre papier en mairie ;
- 7 contributions par courrier au commissaire enquêteur ;
- 1 contribution électronique venant compléter une contribution papier.

Certaines contributions ont abordé plusieurs thématiques (l'insertion du projet dans le

quartier historique du bourg, la régularisation des eaux pluviales, le projet et son incidence sur les voies de circulation existantes, le stationnement, l'architecte des bâtiments de France...) portant le total des observations recueillies à 30.

Dans le procès-verbal de synthèse des observations remis le 28 décembre 2023, le commissaire enquêteur a posé une question relative à la station d'épuration.

Dans son mémoire en réponse en date du 10 janvier 2024, la collectivité a proposé de compléter l'évolution du règlement écrit de la zone concernée par la modification du PLU par l'intégration d'une disposition visant à imposer une gestion des eaux pluviales à la source afin de répondre aux inquiétudes de la population.

Monsieur Raymond Le Goff a rendu son rapport et ses conclusions le 18 janvier 2024 dans lequel il a émis un avis favorable assorti de deux recommandations.

1) ne pas exclure, à priori, l'établissement d'un réseau d'eaux pluviales, compte tenu des caractéristiques topographiques, hydrologiques et géologiques du site, sans s'être assuré de l'aptitude des sols à une gestion par infiltration à la source et à la parcelle, comme retenue, par principe.

2) qu'il soit inscrit clairement dans un document approprié qu'il existe le risque de retrait-gonflement d'argiles, certes en tant qu'aléa faible, mais dont il convient néanmoins de tenir compte dans la conception des fondations des structures des constructions à venir, mais surtout d'en informer les acquéreurs.

Concernant la première recommandation, les études techniques en cours ont démontré la faisabilité d'une gestion des eaux pluviales à la parcelle sur le site. Le futur projet n'exclut pas la mise en œuvre d'un exutoire pour maîtriser les éventuelles surverses qui pourraient survenir dans le cadre de pluies exceptionnelles (au-delà d'une pluie majeure). Il est donc proposé d'intégrer une disposition réglementaire imposant une gestion des eaux pluviales à la source et en zéro rejet calibrée pour une pluie majeure, ce qui permet de prévoir des dispositions complémentaires pour un niveau de pluie supérieure.

Concernant la seconde recommandation, la collectivité s'engage, avec la commune de Minihy-Tréguier, à intégrer au futur dossier de permis d'aménager du site une information sur l'aléa faible de retrait-gonflement d'argiles qui affecte la partie haute du site.

A titre d'information, il y a lieu de rappeler que le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur restent consultables pendant un an à compter de la clôture de l'enquête, au siège de Lannion-Trégor Communauté et sur son site internet.

Adaptation du dossier avant approbation

L'adaptation apportée au dossier et résultant de l'enquête publique porte ainsi sur l'intégration à l'article AU4 du règlement écrit de la disposition suivante :

« Une gestion des eaux pluviales à la source et en zéro rejet pour une pluie majeure est demandée pour la zone 1AU3. Les aménagements de gestion des eaux pluviales devront rechercher des solutions et dispositifs adaptés privilégiant l'infiltration des eaux de ruissellement à la parcelle pour les lots bâtis et au plus proche des surfaces imperméabilisées pour les espaces publics (voiries, parkings, ...). Pour cela, la gestion des eaux pluviales sur le projet devra respecter les principes suivants :

- limiter l'imperméabilisation par le choix de revêtements adaptés ;
- gérer l'eau en surface, sans tuyau, par un nivellement fin, en conservant les sorties de gouttières en surface;
- infiltrer les pluies inférieures à 50 mm sur des aménagements multifonctionnels

(espaces verts creux, chaussées drainantes, toitures végétalisées ou stockantes...). Au-delà de 50 mm, évènement rare, les volumes excédentaires peuvent le cas échéant inonder des espaces si cela n'occasionne pas de dangers excessifs ;

- faire appel prioritairement à des solutions fondées sur la nature, puis aux revêtements perméables et en dernier recours à des ouvrages de régulation.

Ces objectifs devront être déclinés dans le projet d'aménagement à trois échelles : chaque lot individuellement, chaque entité aménagée pour les collectifs et les espaces publics.

L'infiltration par un dispositif enterré étant parfois difficile, le concepteur pourra privilégier des dispositifs d'infiltration en surface comme des espaces verts en creux longeant ces aménagements. Des analyses de la perméabilité des sols adaptées et des profondeurs d'apparition de traits d'hydromorphie (battement de la nappe subsurfacique) permettront d'adapter les solutions et dispositifs d'infiltration. »

Avis de la commune de Minihy-Tréguier

Par délibération de son conseil municipal du 15 février 2024, la commune de Minihy-Tréguier a émis, au titre de l'article L. 5211-57 du CGCT, un avis favorable à l'approbation du dossier de modification de droit commun n°1 du Plan local d'urbanisme.

- VU** la loi n°2014-366 dite loi ALUR opérant un transfert de la compétence "PLU, documents d'urbanisme en tenant lieu de cartes communales" à Lannion-Trégor Communauté à compter du 27 mars 2017 ;
- VU** le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- VU** le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-41 et suivants relatifs à la procédure de modification de droit commun des plans locaux d'urbanisme ;
- VU** le Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Minihy-Tréguier approuvé le 12 juin 2008 par délibération du conseil municipal ;
- VU** l'arrêté du Président de Lannion-Trégor Communauté n°22/44 en date du 3 mars 2022 engageant la procédure de modification n°1 du PLU de Minihy-Tréguier ;
- VU** le courrier en date du 10 août 2023 dans lequel la MRAe de Bretagne informe n'avoir pas pu étudier dans le délai de trois mois qui lui était imparti le dossier de modification du plan local d'urbanisme de Minihy-Tréguier reçu le 9 mai 2023 ; et en conséquence elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler ;
- VU** les avis des personnes publiques associées ;
- VU** l'arrêté du Président de Lannion-Trégor Communauté n°23/289 en date du 30 octobre 2023 ordonnant l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification n°1 du Plan local d'urbanisme de la commune de Minihy-Tréguier ;

- VU** l'enquête publique qui s'est déroulée 20 novembre 2023 ;
- VU** le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 18 janvier 2024 ;
- VU** les modifications apportées au projet de modification n°1 du PLU de Minihiy-Tréguier suite à l'enquête publique ;
- VU** la délibération du conseil municipal de Minihiy-Tréguier en date du 15 février 2024 donnant, au titre de l'article L.5211-57 du CGCT, un avis favorable à l'approbation par le conseil communautaire de la modification n°1 du PLU de Minihiy-Tréguier ;
- VU** les pièces du dossier en annexe ;
- CONSIDÉRANT** les objectifs poursuivis par Lannion-Trégor-Communauté dans le cadre de la procédure de modification du Plan local d'urbanisme de Minihiy-Tréguier et mentionnés ci-avant ;

**Après en avoir délibéré, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE à L'UNANIMITÉ
(Par 71 pour)**

DECIDE DE :

- APPROUVER** la modification de droit commun n°1 du Plan local d'urbanisme de la commune de Minihiy-Tréguier, telle qu'annexée à la présente délibération.
- AUTORISER** Monsieur le Président, ou son représentant, à signer toute pièce relative à l'application de la présente délibération.
- PRECISER** que la présente délibération sera publiée au Recueil des Actes administratifs de Lannion-Trégor Communauté et affichée au siège de Lannion-Trégor Communauté ainsi qu'en mairie de Minihiy-Tréguier durant un mois et que mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

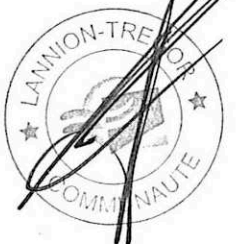
Fait et délibéré, à Lannion les jour, mois et an précités.
POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE DUMENT SIGNÉ.

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de son affichage.

**Le Président atteste le caractère exécutoire de la présente délibération,
transmise au contrôle de légalité par télétransmission le : 03 AVR. 2024
Publiée et mise en ligne sur le site internet de LTC le : 03 AVR. 2024
Notifiée le :**

**Le Président,
Gervais EGAULT**

**Le Président,
Gervais EGAULT**



Département des Côtes d'Armor



MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MINIHY-TREGUIER

Notice de présentation et
évaluation
environnementale



Envoyé en préfecture le 03/04/2024

Reçu en préfecture le 03/04/2024

Publié le

ID : 022-200065928-20240326-CC_2024_0041-DE

TABLE DES MATIERES

Préambule	2
Déroulement de la procédure	2
1. Contexte socio-économique et environnemental du projet de modification	3
1.1. Contexte socio-économique.....	3
1.2. Cadre environnemental.....	5
2. Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE.....	12
2.1. Site concerné	12
2.2. Justification de la nécessité de la procédure / Objectif de la modification.....	12
2.3. Diagnostic du site / Etat initial de l'environnement.....	17
2.4. Incidences de l'ouverture à l'urbanisation sur le PLU.....	57
3. incidences environnementales	65
3.1. Analyse sur la trame verte et bleue et les zonages ZNIEFF	65
3.2. Analyse sur le réseau Natura 2000	66
3.3. Présentation du projet et analyse des effets possibles et mesures proposées par thématiques	67
3.4. Conclusion de l'évaluation environnementale	70
4. Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme, les plans et programmes.....	72
5. Résumé non technique de l'évaluation environnementale.....	73
5.1. Site concerné	73
5.2. Etat initial de l'environnement	75
5.3. Incidences de l'ouverture à l'urbanisation sur le PLU.....	81
5.4. Analyse des incidences environnementales	86
5.5. Conclusion de l'évaluation environnementale	90

PREAMBULE

Par arrêté n°22/044 en date du 3 mars 2022, le Président de Lannion-Trégor Communauté a prescrit la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Minihy-Tréguier, dans les Côtes d'Armor. Ce PLU a été approuvé le 12 juin 2008.

La modification du PLU porte sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE pour répondre aux besoins en logements, en particulier pour les personnes âgées via l'intégration de logements adaptés et d'une offre financièrement accessible, dans un contexte d'épuisement des disponibilités en terme de location et d'achat d'habitations.

Le dossier de modification comprend donc :

- la présente notice de présentation exposant la justification, le contenu et les incidences de la modification, après avoir exposé synthétiquement les éléments de connaissance du territoire communal, y compris une évaluation environnementale du projet de modification du PLU,
- l'évolution des orientations d'aménagement et de programmation,
- l'évolution de la zone 1AU du règlement écrit,
- l'évolution du règlement graphique à l'échelle de la zone ouverte à l'urbanisation.

DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

La procédure de modification du PLU s'organise en plusieurs étapes successives :

- 1/ Sur sollicitation de la commune de Minihy-Tréguier, délibération du conseil communautaire du 29/03/2022 prescrivant la modification et justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.
- 2/ Mise en œuvre d'une concertation préalable.
- 3/ Élaboration du projet de modification.
- 4/ Transmission du dossier y comprenant une évaluation environnementale à l'autorité environnementale pour avis.
- 5/ Notification du projet au préfet et autres personnes publiques associées.
- 6 / Enquête publique.
- 7/ Approbation de la modification par délibération du conseil communautaire après avis du Conseil Municipal de Minihy-Tréguier (après modifications éventuelles apportées au projet en fonction des avis des personnes publiques associées et du rapport du commissaire enquêteur).
- 8/ Mesures de publicité et versement des données sur le géoportail de l'urbanisme.

1. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE ET ENVIRONNEMENTAL DU PROJET DE MODIFICATION

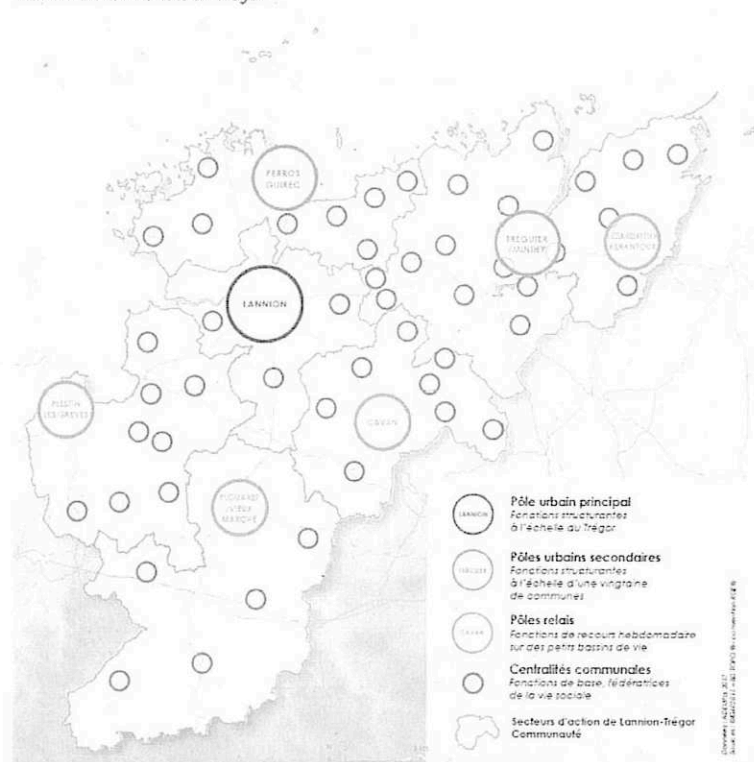
1.1. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Minihy-Tréguier est une commune de 1262 habitants en 2019 (INSEE). Elle forme, avec la ville de Tréguier qu'elle jouxte, un des deux pôles urbains secondaires de l'armature territoriale identifiée par le Schéma de Cohérence Territoriale du Trégor (SCOT). Tréguier, capitale historique du Trégor, présente en effet un territoire communal de superficie limitée et très urbanisé. Son développement s'est donc en partie réalisé sur Minihy-Tréguier.

Le pôle urbain de Tréguier-Minihy dispose d'une offre très étendue en équipements, services, commerces et emplois : écoles, collège, lycée, enseignement supérieur, piscine et équipements sportifs, théâtre, centre hospitalier, maison de retraite, maison de services au public, commerces de proximité, supermarchés et grandes surfaces commerciales, zones d'activités, ports de commerce et de plaisance, pôle touristique majeur, etc.

Il bénéficie également de la proximité du bassin d'emplois de Lannion.

L'armature territoriale du Trégor



Extrait du PADD du SCOT 2020

Minihy-Tréguier présente un taux de concentration d'emploi très intéressant et en hausse depuis dix ans, avec une moyenne de 148,6 emplois sur la commune pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone en 2019. L'INSEE recense ainsi 669 emplois en 2019 à Minihy-Tréguier dont 37% dans le domaine de l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale (centre hospitalier, collège) et 28% dans le commerce, transport et services.

Fort de ces atouts, la commune présente ainsi une attractivité marquée, qui se traduit par un solde migratoire positif depuis 1975.

La croissance démographique apparaît cependant négative entre 2013 et 2019 de -0,2% par an en moyenne selon l'INSEE (contre -0,1% pour Lannion-Tréguier Communauté et 0,1% pour les Côtes d'Armor) en raison d'un solde naturel négatif.

POP T2M - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968

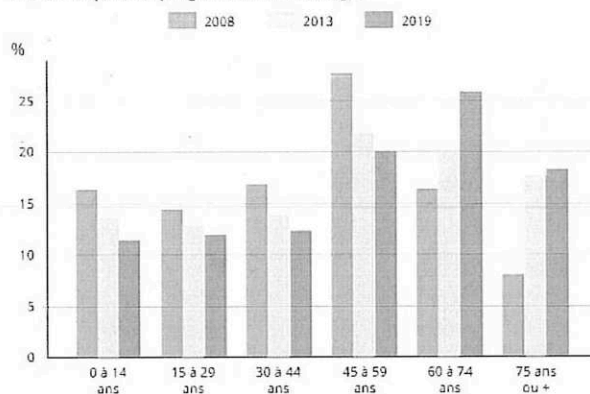
	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2019
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,9	2,3	3,3	0,4	0,3	3,1	-0,2
due au solde naturel en %	-0,7	0,1	0,6	0,1	-0,0	-0,2	-1,6
due au solde apparent des entrées sorties en %	-0,2	2,2	2,7	0,3	0,4	3,3	1,5
Taux de natalité (‰)	10,7	12,8	14,6	9,3	8,2	7,6	6,2
Taux de mortalité (‰)	17,3	12,0	8,3	8,0	8,4	10,0	22,6

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2022.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2019 exploitations principales - État civil.

La commune de Minihy-Tréguier présente en effet une population marquée par un vieillissement important depuis 2004, illustré par une baisse continue de toutes les tranches d'âges de 0 à 59 ans, tandis que celles de plus de 60 ans sont en forte progression. Les plus de 60 ans représentent en 2019 44,3 % de la population, contre 33,1% en moyenne dans les Côtes d'Armor. Alors que l'indice de jeunesse de la commune en 2008 était supérieur à celui du département (0,92 contre 0,84), la situation s'est inversée depuis 2013 (0,36 contre 0,68).

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022.

Au regard de cette évolution, il apparaît essentiel de développer une offre de logements permettant l'accueil de personnes âgées entre l'étape du foyer-logement et l'EHPAD, qui manque aujourd'hui sur le territoire.

Le nombre moyen de personnes par ménage en 2019 est de 2,09, proche des moyennes départementale (2,1) et communautaire (2,01).

LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Ensemble	257	270	346	427	478	564	589	613
Résidences principales	225	227	268	354	400	463	489	513
Résidences secondaires et logements occasionnels	12	20	41	46	59	65	67	84
Logements vacants	20	23	37	27	19	36	33	16

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2022.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2019 exploitations principales.

La commune voit son parc de logements augmenter depuis 1968. La part des résidences secondaires, de l'ordre de 13,6% en 2019, est en hausse. La part des logements vacants est en

baisse continue depuis 2008, et ne représente en 2019 que 2,6% du parc de logements (8,8% dans les Côtes d'Armor en moyenne, 7,4% sur le territoire communautaire), reflétant une forte tension sur le marché du logement.

Seuls 14,9% des résidences principales sont des locations en 2019. L'INSEE recensait 23 logements locatifs sociaux en 2019, soit 4,5% des résidences principales. Depuis, la production a été active et 57 logements locatifs sociaux sont désormais recensés fin 2022. 26 logements ont en effet été livrés en 2018 et 2020 près du collège pour répondre à une forte demande (31 demandes au 1er octobre 2020).

Opération de 26 logements locatifs sociaux réalisés récemment près du collège



Les objectifs de production de logements sociaux du programme local de l'habitat (PLH) de Lannion-Trégor Communauté 2018-2023, de 4 logements sur la période, ont ainsi été atteints et dépassés.

A contrario, les objectifs généraux de production de logements prévus par le PLH et le SCOT du Trégor ne sont pas atteints. Un objectif de 6 logements par an à produire est affiché pour Minihy-Tréguier sur la période 2018-2023 par le PLH, tandis que le SCOT du Trégor prévoit quant à lui la production de 280 logements pour la commune entre 2020 et 2040, soit 14 logements par an.

Depuis l'entrée en vigueur du dernier PLU, seuls 15 logements ont été produits en 5 ans, dont 10 logements sociaux. 21 logements restent donc à produire d'ici fin 2023 pour répondre aux besoins identifiés par le PLH. Ce nombre passe à 69 sur cette même période si l'on se réfère aux besoins identifiés par le SCOT du Trégor de 2020.

	2018	2019	2020	2021	2022
Nombre de logements commencés (source : Sit@del2)	3	11	1	0	0

En raison de l'épuisement du gisement de logements vacants et des caractéristiques des capacités de densification des zones urbanisées, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE apparaît cohérente et nécessaire avec ces besoins de production de logements et de développement d'une offre adaptée aux personnes âgées.

1.2. CADRE ENVIRONNEMENTAL

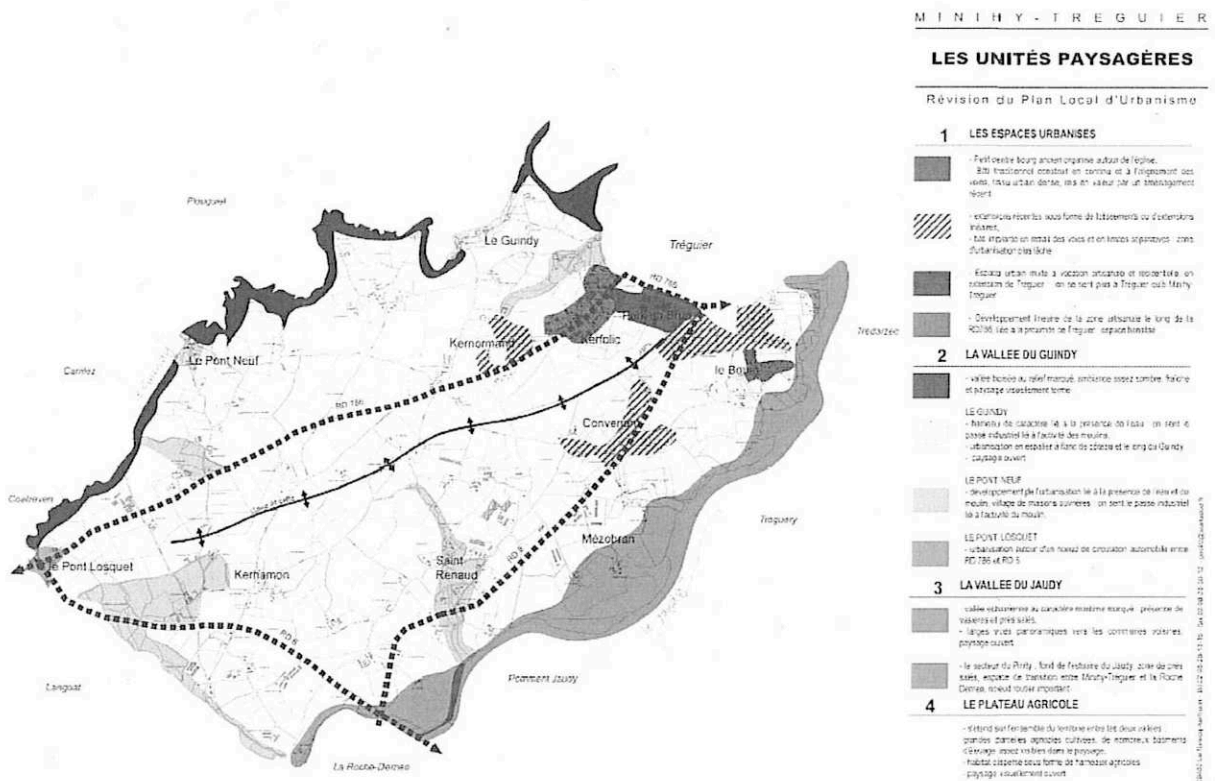
MILIEUX NATURELS ET URBAINS

La commune trouve sa place entre les rivières du Jaudy au Sud et du Guindy au Nord.

Ruguel ont été délimités au titre des Secteurs déjà urbanisés via une procédure de modification simplifiée du PLU de Minihy-Tréguier approuvée en date du 14 Mars 2023.

Le territoire communal de Minihy-Tréguier est composé schématiquement de 6 grands types de paysages :

- Le centre ancien organisé autour de l'église,
- L'extension récente, en particulier en appui sur la ville de Tréguier,
- Les zones d'activités (Kerfolic),
- L'espace agricole ouvert,
- La vallée à ambiance maritime du Jaudy,
- La vallée à ambiance terrestre du Guindy.



Analyse paysagère (source PLU)

La commune abrite un patrimoine bâti intéressant et comporte plusieurs monuments historiques, tel celui de l'église Saint-Yves de Minihy-Tréguier, classé en date du 08/08/1923, dont le périmètre des abords couvre le site concerné par la modification du PLU.

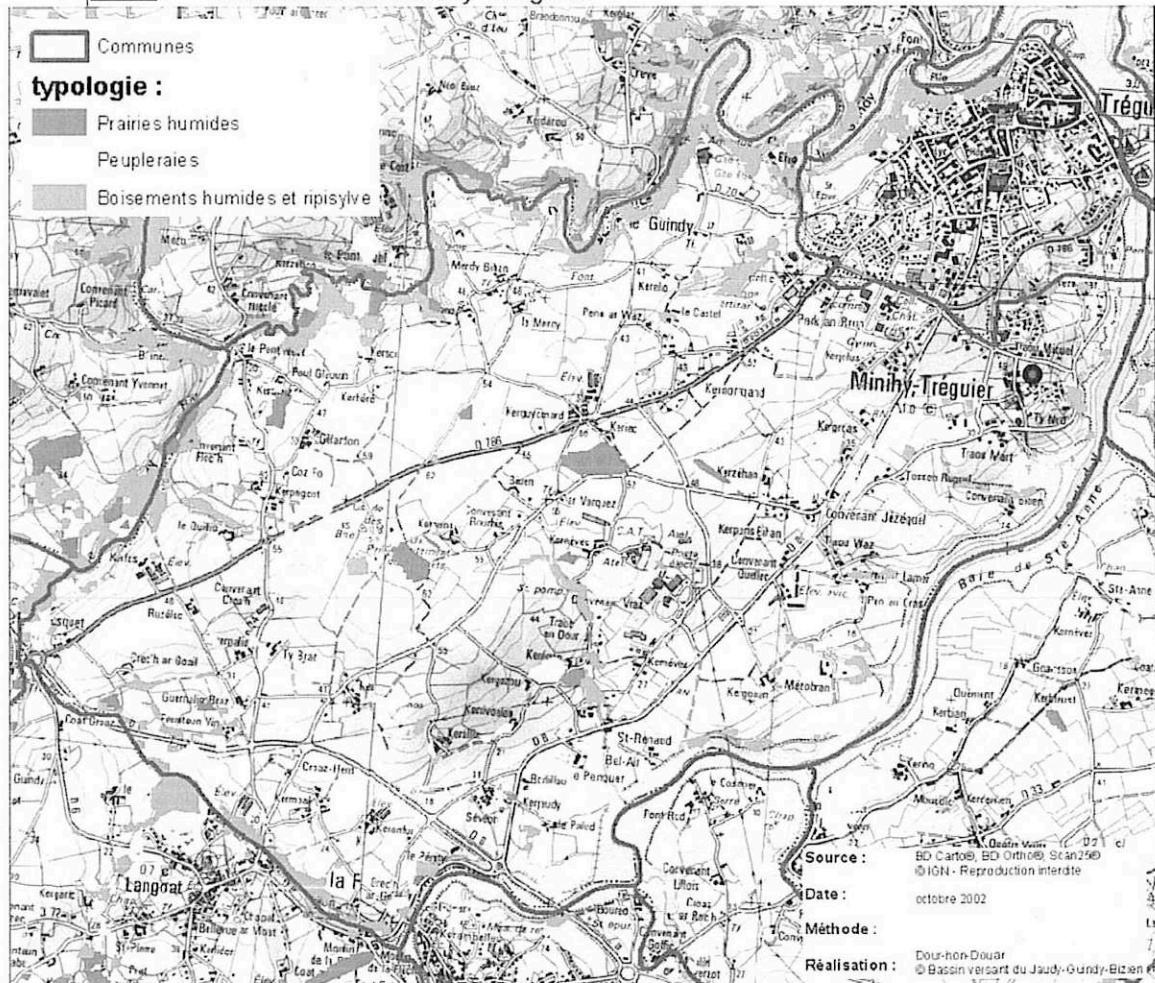
CONTINUITES ECOLOGIQUES

En 2002, un inventaire des zones humides a été réalisé sur la commune par le bassin versant du Jaudy-Guindy-Bizien et le syndicat d'eau du Trégor. Un inventaire complémentaire a été réalisé en janvier 2022 par une technicienne milieux aquatiques de Lannion-Trégor Communauté sur le site concerné par la modification du PLU, pour confirmer l'absence de zone humide sur le site (7 sondages réalisés).



Inventaire des zones humides

Commune de Minihy-Tréguier

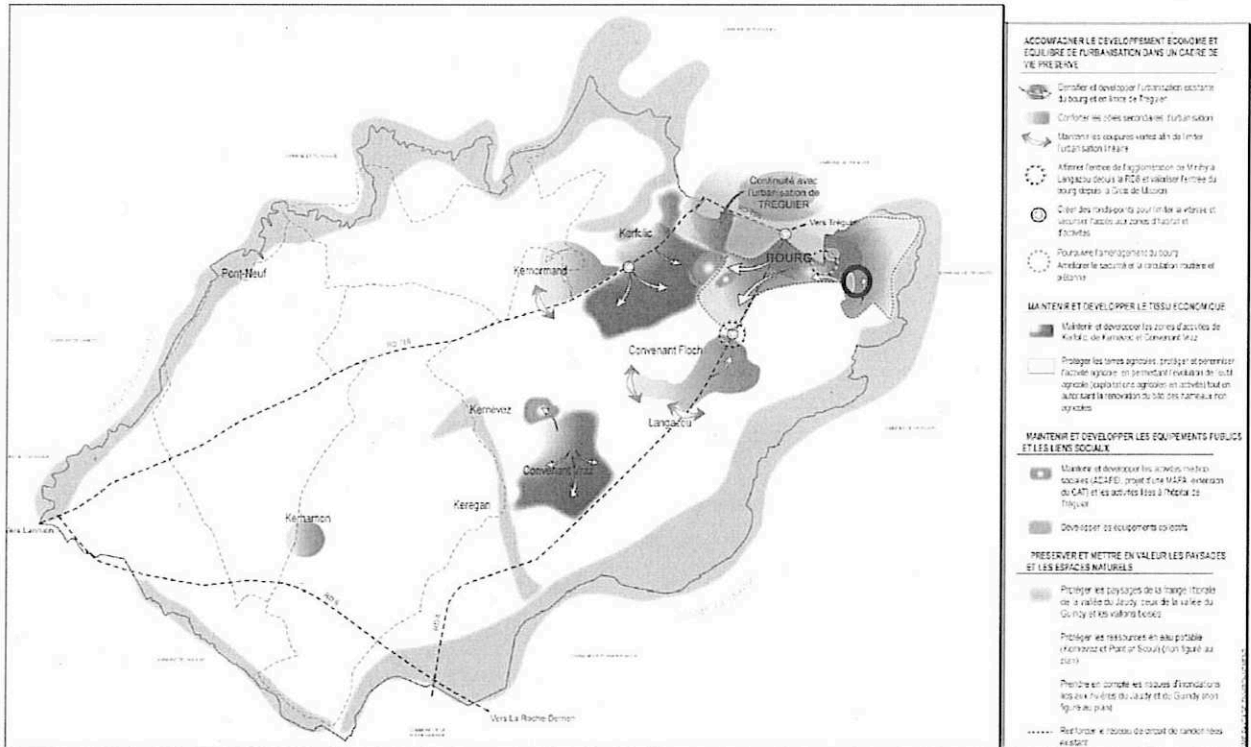


Localisation du site concerné par la modification du PLU sur la carte d'inventaire des zones humides

Dans le cadre de la dernière révision du PLU, un inventaire du bocage et des boisements a également été réalisé, permettant une protection par espace boisé classé des boisements significatifs au sens de la loi Littoral, soit 32 ha de bois (2,7% de la superficie communale) et 4,5 km de linéaires de haies et talus, ainsi qu'une protection en application de la loi Paysage de 10 km de trame bocagère et 0,8 ha de bois.

Au schéma régional de cohérence écologique (SRCE) Bretagne, Minihy-Tréguier se situe dans un ensemble (Trégor-Goëlo littoral) présentant une connexion des milieux naturels élevée, avec un objectif de conforter la fonctionnalité écologique des milieux naturels. Les vallées du Jaudy et du Guindy y sont identifiées comme réservoirs de biodiversité régionaux. A l'échelle du Schéma de Cohérence Territoriale du Trégor, ces vallées apparaissent également comme des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques potentiels. Le site concerné par la modification se situe à proximité du réservoir-corridor de la vallée du Jaudy, sans toutefois y être intégré.

A l'échelle communale, le projet d'aménagement et de développement durables du PLU de Minihy-Tréguier précise la trame verte et bleue structurante. Le site concerné par la modification en est exclu.

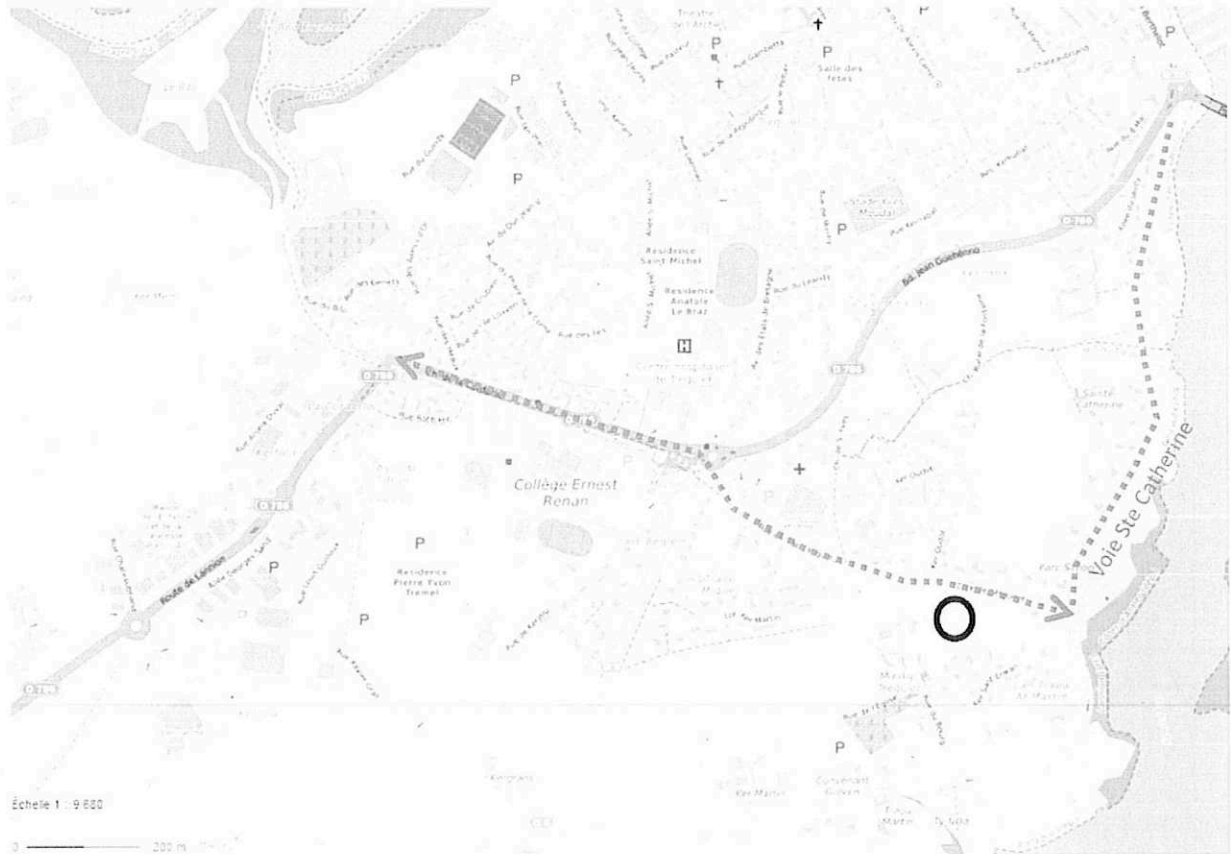


Site concerné par la modification (cercle noir) vis-à-vis de la trame verte et bleue locale identifiée par le PLU de Minihy-Tréguier (source : PADD du PLU)

DEPLACEMENTS

73,3% des actifs ayant un emploi de Minihy-Tréguier travaillent dans une autre commune en 2019. 79,5% des moyens de transport utilisés correspondent à la voiture, camion ou fourgonnette. La commune est desservie par la ligne n°27 du Conseil Départemental des Côtes d'Armor (ligne Lannion/Paimpol) et le service de transport à la demande de Lannion Trégor Communauté. Les transports en commun représentent 9% des déplacements pour se rendre au travail en 2019 selon l'INSEE.

La commune de Minihy-Tréguier projette d'aménager une liaison douce structurante entre le bourg et la zone commerciale de Kerfolic, intégrant la desserte du supermarché, du centre hospitalier et du collège. En limite est de la commune, la voie de Sainte-Catherine permet déjà de rejoindre le centre-ville de Tréguier de manière sécurisée pour les cycles et piétons.



Liaisons douces structurantes aménagées (Ste Catherine) et en projet

GESTION DE L'EAU

La commune de Minihy-Tréguier est située dans le périmètre du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Argoat-Trégor-Goëlo, qui a été approuvé par arrêté préfectoral du 21 avril 2017 et fait partie du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne. La commune est bordée par le Jaudy (masse d'eau FRGT04, en état écologique moyen) le Guindy (masse d'eau FRGR0045, en état écologique moyen) et est située dans la masse d'eau souterraine « Jaudy-Guindy-Bizien » (masse d'eau FRGG040).

Les eaux usées de la commune sont dirigées vers la station d'épuration des eaux usées (STEP) intercommunale du Bilo à Minihy-Tréguier. Cette STEP mise en service en 2002 a une capacité de 4000 équivalents-habitants (EH) et 240 kg/j de DBO5, avec un débit de référence de 1615 m³/j. les effluents sont rejetés dans un petit ruisseau, à 200 m environ de sa confluence avec le Guindy.

Année	Conformités locales			Conformités nationales		
	Équipement	Performance	Globale	Équipement	Performance	Globale
2021	Oui	Non	Non	Oui	Oui	Oui
2020	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui
2019	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui

Synthèse des conformités de la STEP du Bilo (Source : Fiche STEU 2021, DDTM22)

Le bilan 2021 de la STEP conclut que la charge organique reçue en 2021 dépasse 3 fois sur 12 bilans la capacité nominale de traitement de la station. Les normes de rejet sont dépassées sur le paramètre NH4. Des déversements sur le réseau sont aussi constatés. En conséquence, le système d'assainissement est jugé non conforme en 2021. Ces rejets directs dans le milieu ne sont cependant pas notables, compte tenu de leur très faible quantité. Dans son avis du 11 juillet 2022 rendu sur le projet de révision de zonage des eaux usées intercommunal de Minihy-Tréguier, Trédarzac et Tréguier après examen au cas par cas, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne indique « Malgré cette non-conformité ponctuelle en 2021 pour cause de non-respect des normes de rejets en azote, la station affiche encore un état de fonctionnement n'entraînant pas d'incidence notable sur le milieu récepteur, la masse d'eau du Guindy et ses affluents étant par ailleurs en bon à très bon état physico-chimique et déclassée par les pesticides. »

La collectivité s'est engagée depuis 2021 dans un programme de travaux sur le réseau nécessaire à la résorption de ces dysfonctionnements, et dans un projet de nouvelle station, en capacité de traiter ces à-coups hydrauliques sans déversement d'eaux non traitées. La future STEP, dont la mise en service doit intervenir en 2028, sera dimensionnée sur les hausses prévisionnelles de charges entrantes à l'horizon 2040 à l'échelle des trois communes. Elle sera de type boues activées avec désinfection tertiaire par UV.

L'adduction d'eau potable s'effectue à partir du forage en nappe souterraine de Kernévec à Minihy-Tréguier, en complément de la prise d'eau de Pont Scoul sur le Guindy. Ces deux secteurs font l'objet de servitudes instaurant des périmètres de protections qui affectent le territoire communal. Le site concerné par la modification en est exclu.

2. OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUE

2.1. SITE CONCERNE

La zone 2AUE concernée par la procédure est composée des parcelles A435, A849 (partiellement), A850 (partiellement) et A433 (partiellement), pour une contenance cadastrale totale de 1 ha. La partie est de ces parcelles est actuellement classée en zone immédiatement constructible 1AU.



Emprise cadastrale de la zone 2AUE

2.2. JUSTIFICATION DE LA NECESSITE DE LA PROCEDURE / OBJECTIF DE LA MODIFICATION

Comme exposé précédemment, Minihy-Tréguier bénéficie d'une forte attractivité liée à sa situation au sein du pôle urbain Tréguier-Minihy disposant de nombreux équipements, commerces et services. Cette situation est à la source d'une demande importante en logements sur la commune, demande à laquelle les capacités du parc existant et des espaces déjà urbanisés ne peuvent pas répondre.

Dans la délibération de prescription de la modification du PLU de Minihy-Tréguier, Lannion-Trégor Communauté justifie l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité

opérationnelle d'un projet dans ces zones, conformément à l'article L 153-38 du Code de l'Urbanisme. Cette justification est reproduite ci-après :

Exposé des motifs

La Commune de Minihy-Tréguier est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 12 juin 2008.

La commune a sollicité Lannion-Trégor Communauté afin de procéder à l'ouverture à l'urbanisation la zone 2AUE située à proximité du bourg de Minihy-Tréguier.

Cette procédure est tenue de respecter les dispositions de l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme, lequel indique que « lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».

Par arrêté n°022/044 en date du 03 mars 2022, Lannion-Trégor Communauté a prescrit l'ouverture à l'urbanisation de ladite zone.

Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones (Article L.153-38 du Code de l'Urbanisme)

I. L'accueil de nouvelles populations et la création de logements, un objectif identifié au Schéma de Cohérence Territoriale de Lannion-Trégor Communauté

Selon le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de Lannion-Trégor Communauté adopté le 4 février 2020, concernant la Commune de Minihy-Tréguier, l'objectif de production de logements à 2040 est fixé à 280 logements.

Afin de répondre aux enjeux de logements et d'hébergements de toutes les populations, il est nécessaire de développer sur le territoire une offre d'habitat diversifiée.

Il convient notamment de prendre en considération la question du « grand âge », un enjeu majeur à l'échelle de Lannion-Trégor Communauté. S'agissant de Minihy-Tréguier, 40 % de la population (estimée à 1262 habitants au 1^{er} janvier 2022 selon les données INSEE) est constituée d'habitants de plus de 60 ans. Le vieillissement de la population implique des enjeux croisés d'adaptation des logements, de création de nouvelles structures d'accueil mais aussi de la question des aidants et des services de santé (attractivité auprès des professionnels de santé).

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE permettra donc de répondre aux enjeux démographiques et production de logements conformément aux objectifs du PLU et du SCoT.

II. L'analyse des capacités de densification encore inexploitées dans les zones urbanisées

Compte-tenu de l'antériorité du PLU de Minihy-Tréguier, il est apparu nécessaire d'établir un inventaire afin de mesurer les capacités d'urbanisation des zones déjà urbanisées.

Ainsi, il a été dressé un inventaire des terrains « libres » de constructions situés au coeur de l'enveloppe urbaine constituée des zones agglomérées de la Commune de Minihy-Tréguier et classées au PLU en zones UB (zone urbanisée à vocation principale d'habitat) ou 1AU (zone à urbaniser à vocation principale d'habitat) - Annexe 2.

Ces zones agglomérées correspondent aux secteurs suivants :

- Bourg et quartiers périphériques
- Groupement de constructions de Kernormand qualifié de Secteur Déjà Urbanisé (SDU) par le SCoT
- Groupement de constructions de Conventant Jézéquel qualifié de SDU par le SCoT

Les capacités d'urbanisation des secteurs de Conventant Vraz et de Kerhamon (classées en zone UC au PLU) n'ont pas été mesurées en considérant que les secteurs dont il s'agit n'ont pas été qualifiés de SDU par le SCoT et que les possibilités de construire y sont donc neutralisées en application de la loi Littoral.

Les capacités d'urbanisation des zones urbanisées réservées aux activités économiques (classées en zone Uy au PLU) n'ont pas non plus été mesurées en considérant qu'elles n'étaient pas en accord avec la fonction résidentielle développée dans la cadre du projet qui rend nécessaire l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE.

Parmi les terrains « libres » de constructions, plusieurs abritent d'ores et déjà des fonctions que la Commune de Minihy-Tréguier souhaite préserver et qui ne sont donc pas pris en considération dans la quantification des capacités d'urbanisation des zones urbanisées mentionnées ci-dessus. Il s'agit notamment des :

- Terrains qui abritent les ouvrages de régulation des eaux pluviales
- Terrains qui abritent des installations techniques et des équipements
- Aires de stationnement
- Espaces verts et aires de jeux qui servent à l'agrément des quartiers d'habitation de la commune

C'est aussi le cas des parties de propriétés bâties aménagées sous la forme de jardins d'agrément, en considérant que la mobilisation de ces terrains sous la forme de ce qui est communément appelé « Bimby » (Built In My BackYard) est très incertaine, sans compter que le potentiel correspondant est limité au regard de la taille réduite des propriétés bâties correspondantes.

Dans le cadre de cet inventaire, il en résulte environ 3,6 ha de terrains « libres » de constructions situées au cœur des zones agglomérées de la commune ont été recensés, sachant que :

- Cette offre est morcelée et composée de 8 terrains ou groupements de terrains d'un seul tenant pour la plupart aux dimensions insuffisantes (967 m² pour le plus petit à 9 830 m²) pour abriter le projet porté par commune.
- Cette offre est géographiquement dispersée et surtout prend place à l'écart du centre-bourg, alors que la commune a pour ambition de développer une offre nouvelle en logements à proximité de ce centre-bourg comme indiqué ci-avant.
- Cette offre n'est pas mobilisée par la Commune de Minihy-Tréguier, alors qu'elle dispose de la maîtrise foncière des terrains situés en zone 2AUE qu'il est proposé d'ouvrir à l'urbanisation.

III. La maîtrise foncière d'une part significative de la zone 2AUE

Le projet d'urbanisation prendrait place sur les parcelles cadastrées A n°433, A n°435, A n°849 et A n°850 se développerait sur une emprise d'environ 2,2 ha. Les terrains sont classés au PLU de Minihy-Tréguier en zones 1AU et 2AUE — Annexe 1.

La commune souhaite donc ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUE dans le but de mener une opération d'aménagement cohérente avec la zone 1AU.

Depuis longtemps, la municipalité a donc cherché à se rendre propriétaire de cette zone. Les parcelles cadastrées A n°849, A n°850 et A n°435, pour une contenance cadastrale totale de 1,08 ha, ont été acquises par la commune en 2009 et 2021. Les démarches sont actuellement en cours pour intégrer la parcelle cadastrée A n°433 d'une surface de 1,06 ha dans le domaine communal.

Zones	Parcelles	Maîtrise foncière
1AU 11 848 m ²	A n°433 : 6509 m ²	Privée
	A n°849 : 5271 m ²	Publique
	A n°850 : 68 m ²	Publique
2AUE 10 014 m ²	A n°433 : 4161 m ²	Privée
	A n°435 : 879 m ²	Publique
	A n°849 : 4674 m ²	Publique
	A n°850 : 300 m ²	Publique

La commune s'est donc rendue propriétaire d'une part significative des parcelles situées en zone 2AUE, 5853 m² soit 58,44 % dans une période antérieure aux 9 ans depuis le classement de cette zone au PLU.

IV. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE

La Commune de Minihy-Tréguier a pour projet de voir aménagé un nouveau quartier d'habitations à proximité du centre-bourg.

Cette opération contribuerait à renforcer les capacités d'accueil de la commune aujourd'hui limitées voire inexistantes en termes de location et d'achat (terrains et maisons), dans le prolongement du Lotissement Sant Erwan.

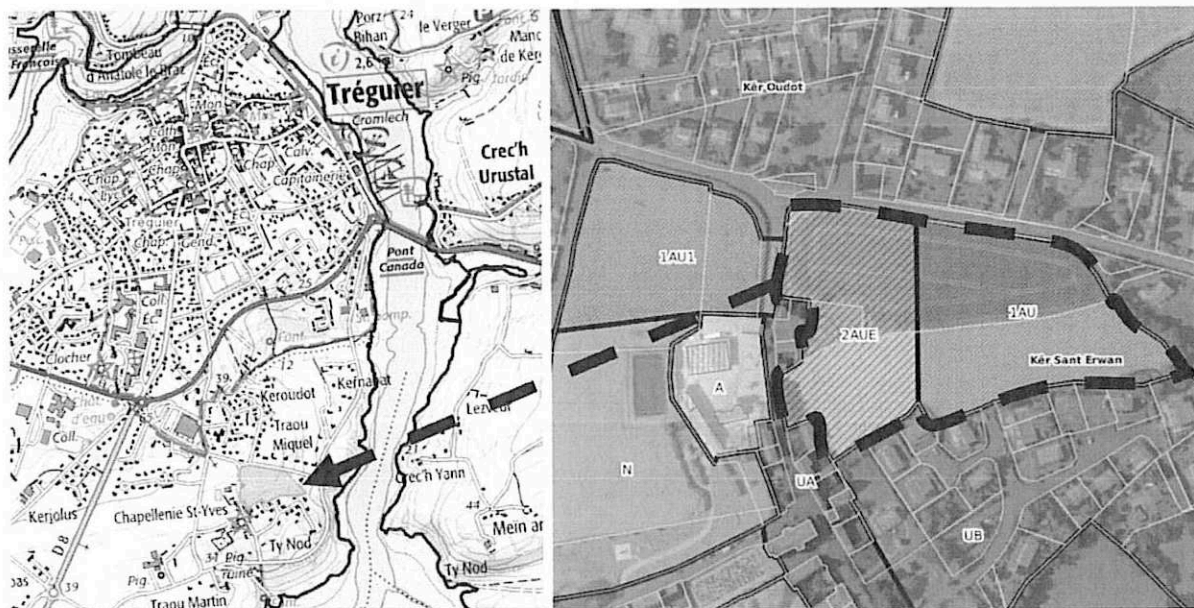
La Municipalité de Minihy-Tréguier souhaite en outre y créer une résidence destinée aux séniors permettant ainsi de promouvoir le partage intergénérationnel, vecteur de cohésion sociale.

Le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE prend tout son sens dans la mesure où la construction d'une résidence destinée aux séniors répond à un besoin du territoire en termes d'utilité publique. Son implantation est judicieuse à proximité des établissements ainsi que des services et commerces relevant du secteur de la santé (Ehpad Pierre-Yvon Tremel, Centre hospitalier, L'haliotide laboratoire d'audition, Eurofins Labazur Bretagne, Pharmacie Trégoroise...).

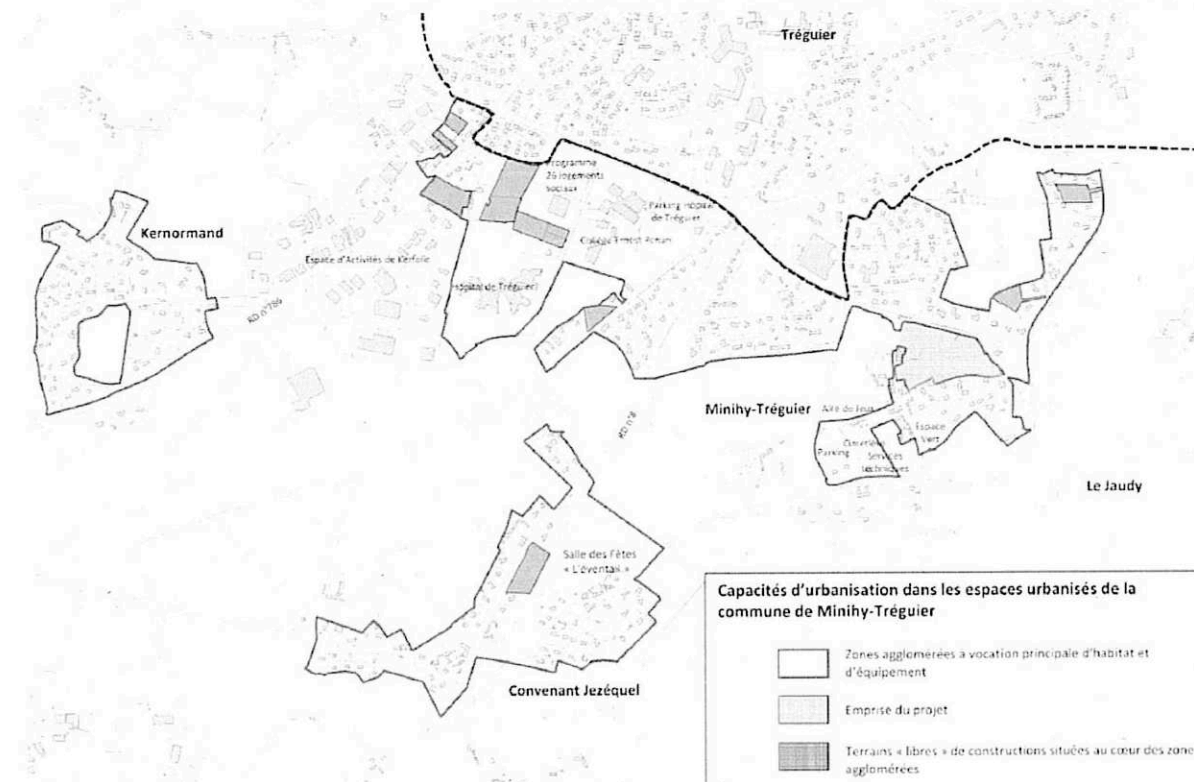
Enfin, la zone d'implantation du quartier d'habitations présente l'intérêt de créer une offre en matière d'habitat à moins de 1 km des commerces et des services présents ce qui tend à renforcer la structure du bourg. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone va donc permettre à la fois le renforcement du centre-bourg de Minihy-Tréguier et par ailleurs pourra encourager par son positionnement au plus près du centre-ville, les déplacements doux.

Il convient enfin de préciser que si les terrains sur lesquels la commune a pour ambition de voir aménagé un nouveau quartier d'habitations sont classés en zone à urbaniser, il n'en demeure pas moins qu'ils se trouvent en grande partie imbriqués au coeur de la zone agglomérée du bourg élargi. En effet, ils sont limités au Sud et au Nord par des lotissements d'habitations (Lotissement Sant Erwan, Lotissement Keroudot) et à l'Ouest par les constructions qui se sont développées aux abords de la rue du bourg. Le secteur est déjà desservi par les réseaux (eau, électricité, gaz, téléphone, assainissement), dimensionnés en conséquence, ce qui facilite de ce fait la mise en œuvre opérationnelle du projet.

Annexe 1 : Localisation du projet dans les zones 2AUE et IAU



Annexe 2 : Inventaire des terrains libres – Septembre 2020



2.3. DIAGNOSTIC DU SITE / ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

ENVIRONNEMENT DE LA ZONE ET INTEGRATION PAYSAGERE

Le site du projet se situe au nord-est du bourg historique de Minihy-Tréguier. Il présente une forte proximité vis-à-vis de nombreux points d'intérêt, qu'il s'agisse d'équipements (mairie à 50m), de services (collège, hôpital, équipements sportifs à moins d'1km) ou de commerces (supermarché, pharmacie, etc. à moins de 300m).



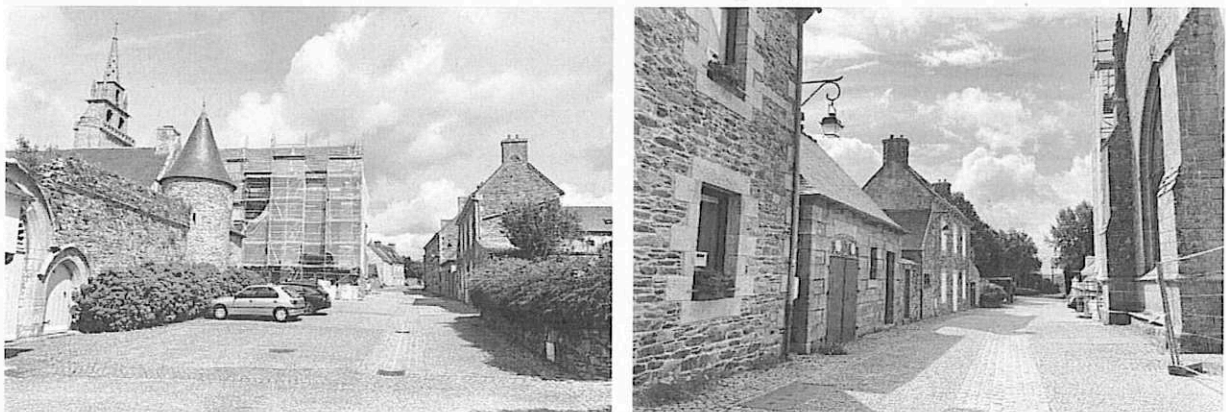
Commerces et équipements structurants à proximité du site

Le site est bordé au nord et au sud par de l'habitat pavillonnaire.

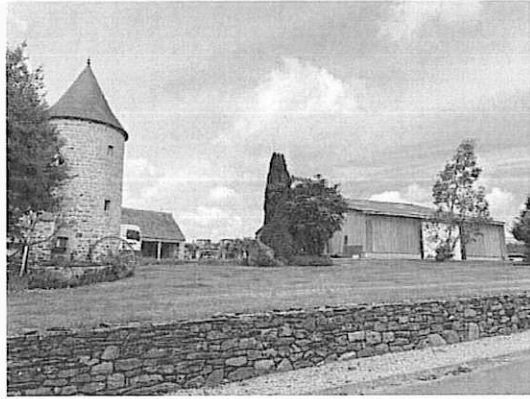


Habitat pavillonnaire au nord et au sud du site

Au sud-ouest du site se trouve le bourg historique de Minihy-Tréguier. Du bâti traditionnel se développe aux abords de l'église Saint-Yves, monument historique, dont la chapellenie de Saint-Yves. Il borde également le site à l'ouest.



Bourg historique



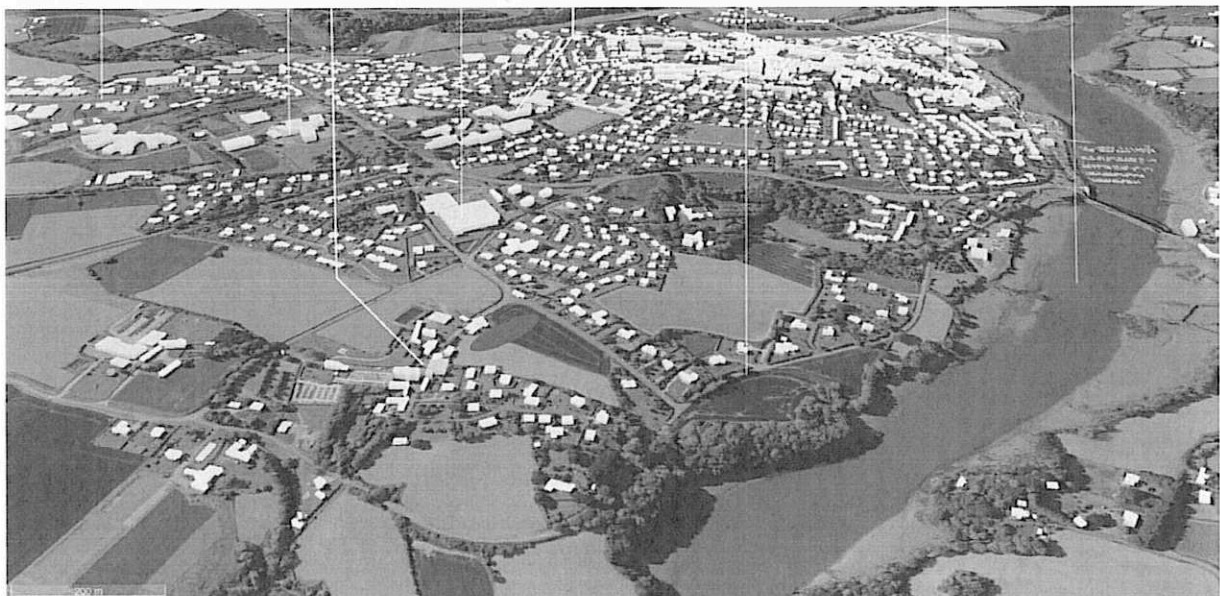
Bâti ancien à l'ouest du site

A l'est du site s'étend la vallée du Jaudy.



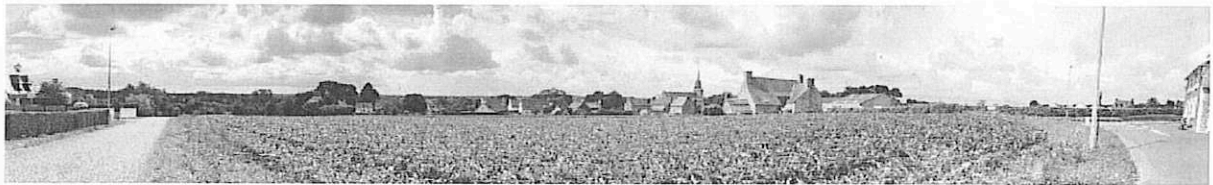
La vallée du Jaudy

Zone commerciale de Kerfolic Collège Bourg historique
Supermarché Pharmacie Cabinet paramédical Hôpital Voie douce Ste Catherine Centre-ville de Tréguier Vallée du Jaudy



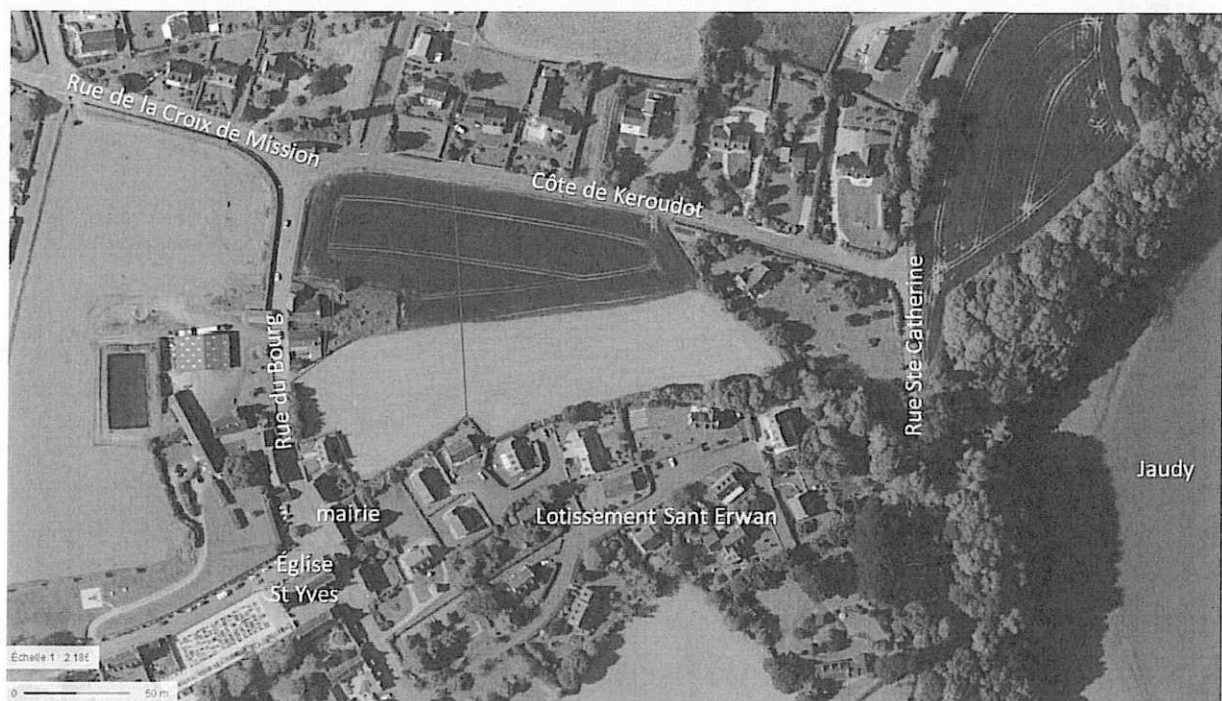
Environnement de la zone 2AUE

Aucune vue lointaine n'existe sur le site. Cependant, l'absence de limite physique en limite nord de celui-ci lui confère une forte visibilité depuis ses abords immédiats. Il existe donc un enjeu d'intégration paysagère du futur projet depuis la côte de Keroudot et le haut de la rue du bourg.



Vue à 180° depuis la côte de Keroudot

OCCUPATION DU SOL ET PAYSAGE



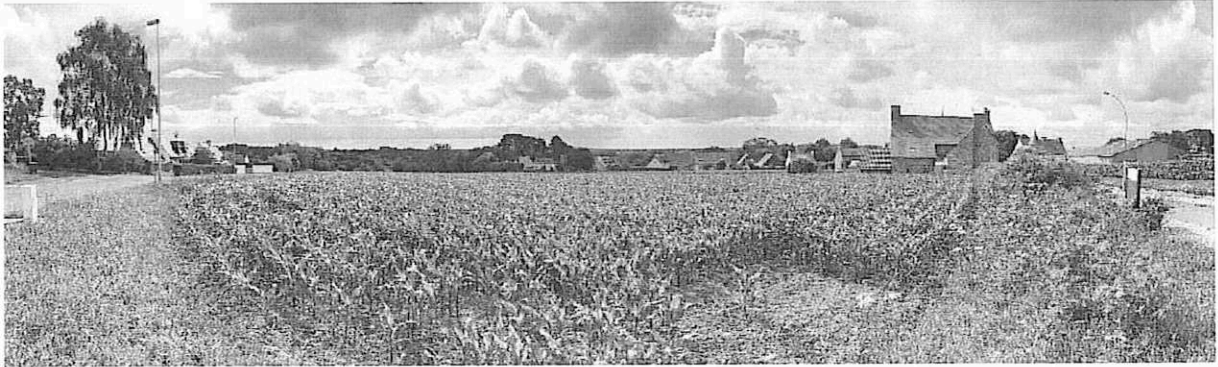
Vue aérienne de la zone

Le site couvre principalement des parcelles cultivées, bordées rue du bourg par des talus-mur (arborés d'ormes sur son tronçon sud), ainsi qu'un jardin bordant une habitation ancienne. Ces talus-mur, marqueurs de l'identité locale, constituent des éléments patrimoniaux intéressants qui favorisent l'intégration paysagère du site.



Talus-mur en limite ouest du site

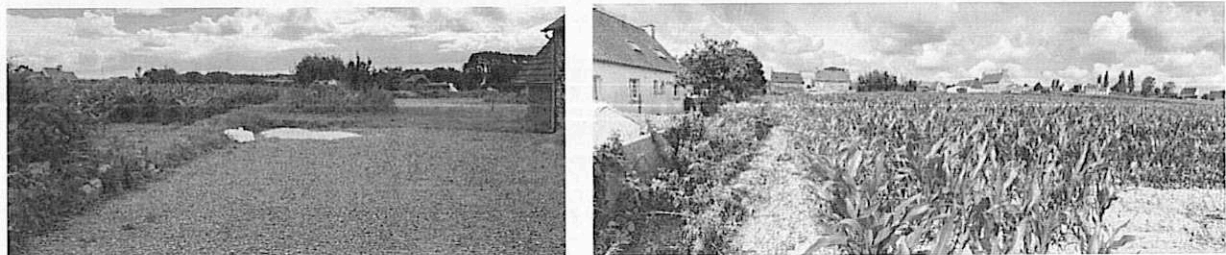
L'analyse environnementale développée plus loin détaille les milieux observés.



Vue du site depuis son angle nord-ouest

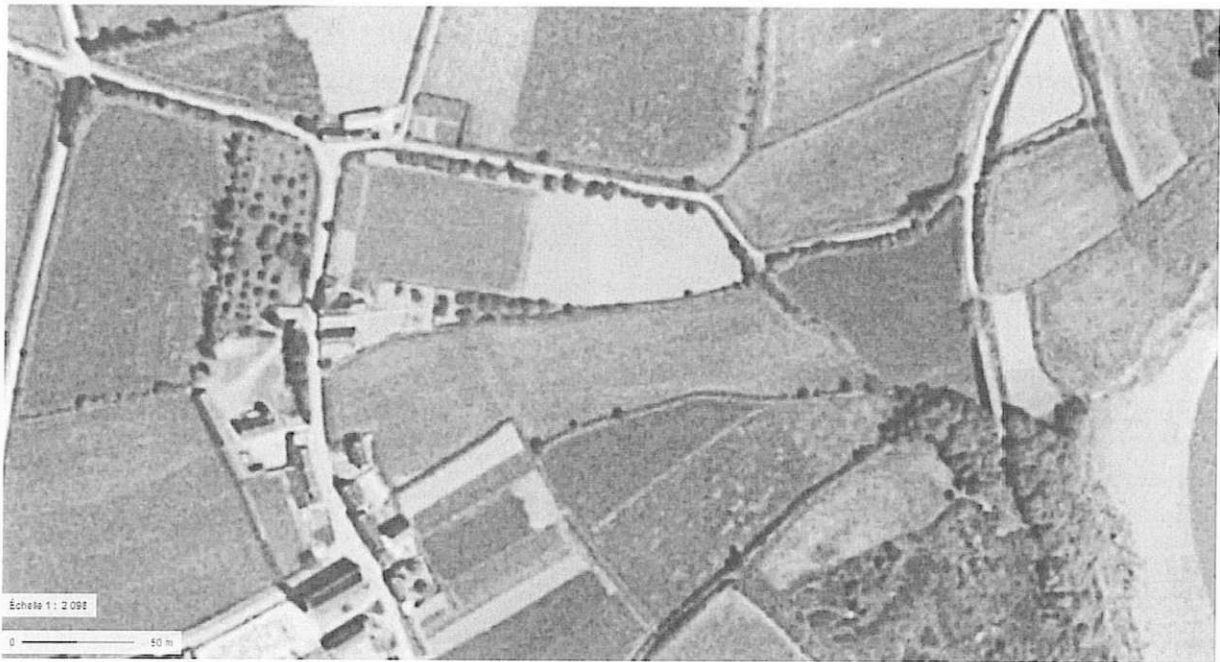


Vue du site depuis son angle sud-est



Vue de la partie ouest du site

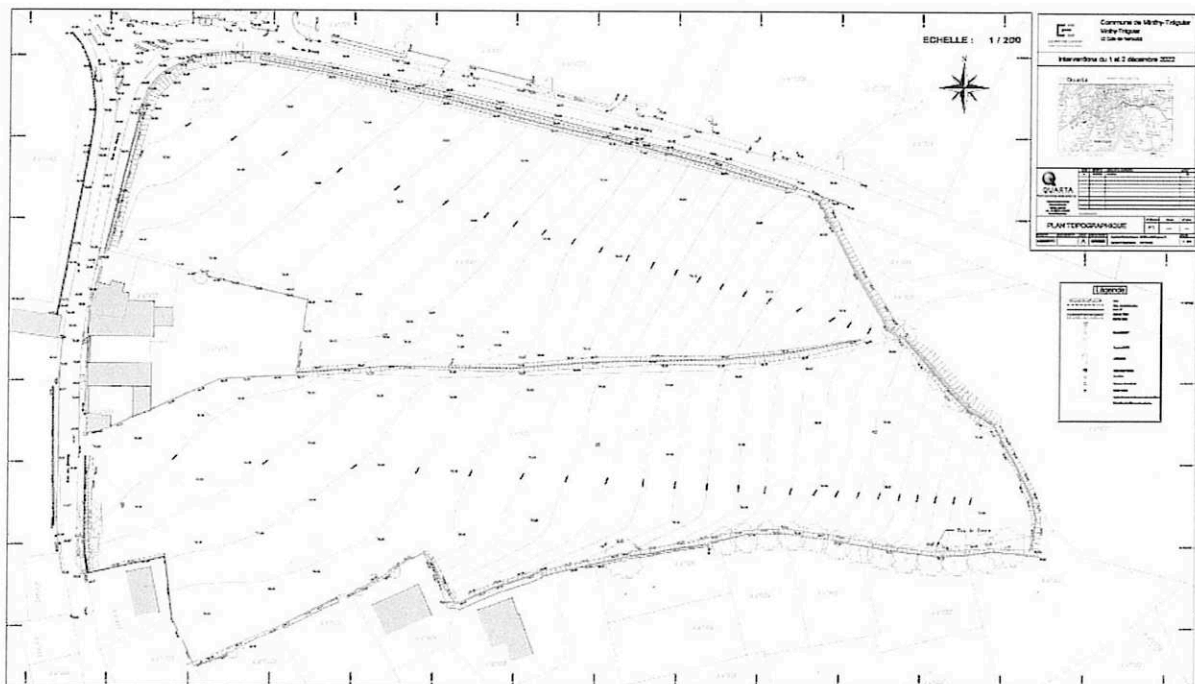
Cette occupation est ancienne et déjà observable sur les photographies aériennes de 1950. On observe cependant à cette époque des alignements d'arbres en limite nord du site et à l'est du jardin, aujourd'hui disparus.



Vue du site en 1950 (source Géoportail)

La zone 2AUE présente une pente orientée vers le sud-est. Cette pente s'accroît fortement sur la zone 1AU voisine à l'est. Cette configuration permet de dégager un arrière-plan constitué par la rive boisée de la vallée du Jaudy. L'église Saint-Yves, monument historique, est également visible depuis le site.

Le point haut se situe à près de 46 m d'altitude à la pointe nord-ouest tandis que le point bas se situe à 40m à l'angle sud-est. Le site ne présente pas un gros dénivelé vis-à-vis des voies qui le borde à l'ouest et au nord.



Relevé topographique des zones 2AUE et 1AU

ACCES, VOIRIE, RESEAUX

La zone 2AUE est bordée au nord par la côte de Keroudot. Cette voie communale dessert le lotissement de Keroudot (qui dispose également d'un autre accès) et une vingtaine d'habitations en reliant la route de Sainte-Catherine, voie privilégiée pour les déplacements vélo. La côte de Keroudot supporte ainsi une circulation limitée. Elle présente un gabarit rural, avec des accotements enherbés. Un emplacement réservé est prévu au PLU le long de cette voie et du site afin de créer un chemin piéton.



Côte de Keroudot

La zone 2AUE est bordée à l'ouest par la rue du bourg. Il s'agit d'une voie communale assurant la desserte du bourg historique et du lotissement Sant Erwan qui le jouxte depuis Tréguier. Elle dispose de deux trottoirs.



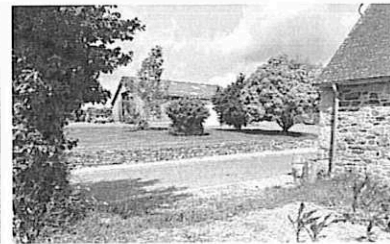
Rue du bourg au droit du site

L'intersection entre la rue du bourg, la côte de Keroudot et la rue de la Croix de Mission est traitée en priorité à droite avec un tourne à gauche depuis la rue de la Croix de Mission.



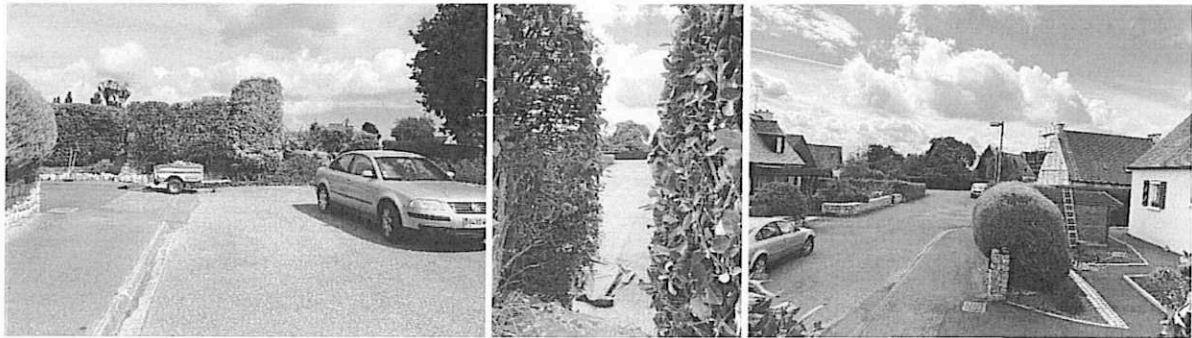
Intersection entre la rue du bourg, la rue de la Croix de Mission et la côte de Keroudot

L'accès actuel au site est positionné au sud de la rue du bourg. Il présente une largeur de 5m environ.



Accès existant au site

Dans le cadre de l'aménagement du lotissement Sant Erwan au sud, un accès vers les zones 1AU et 2AUE a été anticipé. Il existe toutefois un dénivelé important entre la rue de ce lotissement et la parcelle en contrehaut.



Accès initialement envisagé lotissement Sant Erwan.

Il existe quelques places de stationnement publiques à proximité de la mairie, non loin du site. Ces places sont toutefois insuffisantes pour répondre aux besoins de cet équipement et des maisons de bourg qui ne disposent pas de stationnement privatifs.

Le site est desservi par tous les réseaux (présents rue du bourg, côte de Keroudot et rue du lotissement Sant Erwan) et notamment le réseau d'assainissement des eaux usées et le gaz (rue du bourg).

RISQUES

Le site n'est pas exposé à des nuisances.

Il n'est pas soumis à des risques naturels particuliers en dehors de ceux affectant l'ensemble du territoire communal (zone prioritaire pour le risque radon, aléa faible pour le retrait-gonflement d'argile pour une partie du site, zone de sismicité faible, tempête, changement climatique). Il n'est pas concerné par des risques technologiques.

Modification du PLU de Minihy-Tréguier – Notice de présentation



Le site vis-à-vis des risques naturels (source : LTC)

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE

I. Introduction

La zone 2AUE correspond à une zone à dominante cultivée / partiellement enfrichée et n'est que très peu colonisée de sujets arbustifs. L'aire d'analyse se trouve à proximité du centre-bourg de la zone urbaine de Minihy-Tréguier sur le secteur Nord-Est de la commune. L'aménagement aurait pour vocation de créer une zone à destination d'habitat (lotissement).

L'analyse s'est déroulée au cours de plusieurs passages les 5 juillet, 22 septembre et 8 octobre 2022, sous des conditions ensoleillées chaudes et légèrement venteuses. Le passage d'octobre était plus frais et sous conditions assez venteuses.

Le tableau suivant reprend les conditions d'observations au cours des passages de terrain :

Dates des passages	Conditions d'observations	Pluie	Nature des investigations
05/07/2022	Ensoleillées	/	Faune
22/09/2022	Ensoleillées	/	Flore / habitats + faune
08/10/2022	Variables un peu de pluie	Oui	Flore / habitats + faune

La carte ci-dessous présente le site d'analyse sur le secteur Nord-Est de la commune

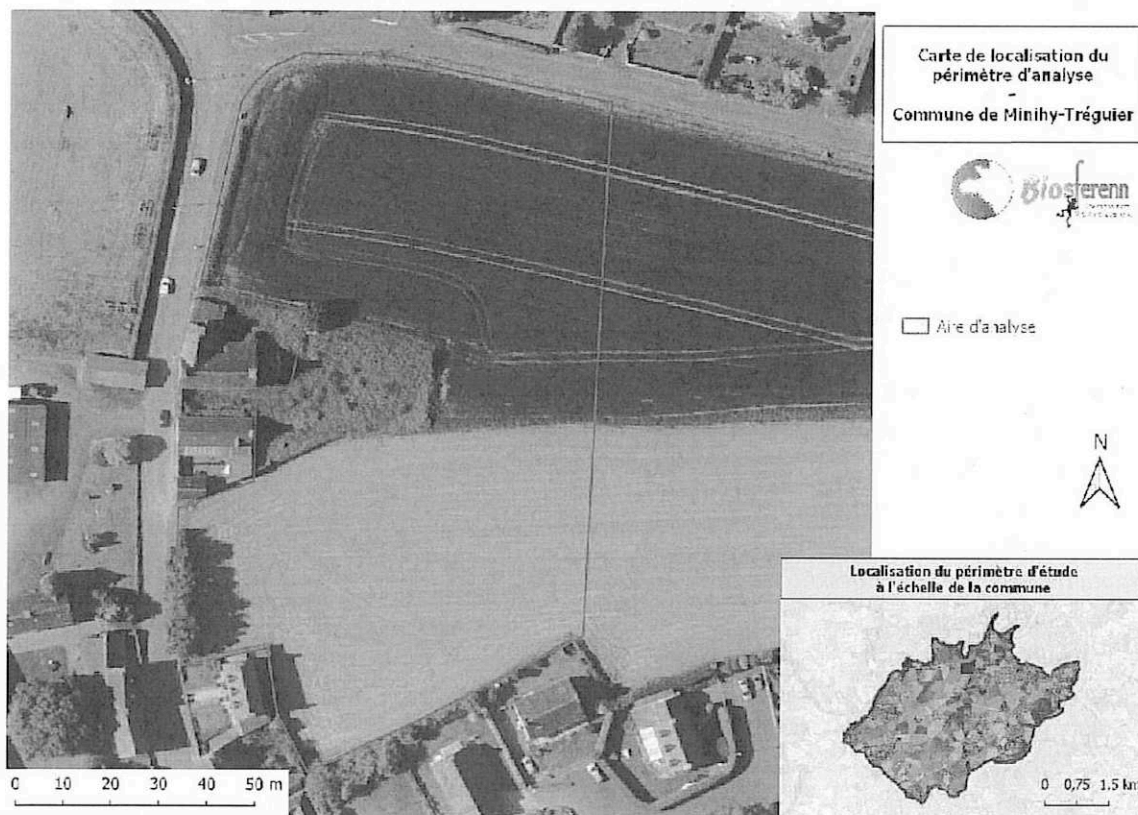


Figure 1 : Carte de localisation de l'aire d'analyse (fond : source géobretagne.fr)

L'analyse comprend **un inventaire naturaliste en périodes estivale et automnale (juillet à octobre 2022)** principalement axé sur les potentialités et les milieux présents et l'analyse de la faune et la flore présente. Les possibles effets du projet seront analysés avec une base d'incidence avec une imperméabilisation des sols et une fréquentation induite par la destination des parcelles.

II. Analyse bibliographique

Présentation des données naturalistes communales connues

D'après la base de données en ligne E-calluna du Conservatoire Botanique National de Brest (consultée le 30/11/2022), 1 espèce protégées et 2 menacées (dont une, également protégée) ont été répertoriées par des observateurs contributeurs au CBNB sur les 357 espèces inventoriées sur la commune d'analyse.

Les espèces bénéficiant de statuts répertoriées sur la commune de Minihy Tréguier sont listées dans le tableau ci-dessous :

Synthèse des données floristiques d'espèces protégées et menacées issues de la base E-calluna du CBNB (statuts issus du site de l'INPN) :

Nom de l'espèce	Nom français	Statuts	Dernière observation
<i>Anogramma leptophylla</i> (L.) Link	Anogramme	Protégée	2020
<i>Anogramma leptophylla</i> (L.) Link	Anogramme	Menacée	2020
<i>Puccinellia rupestris</i> (With.) Fernald & Weath.	Puccinellie dense	Menacée	2021

A noter également que 6 plantes invasives avérées et 8 espèces potentiellement invasives ont été observées sur la commune de Minihy-Tréguier.

Synthèse des données floristiques issues de la base E-calluna du CBNB (statuts issus du site de l'INPN) :

Nom de l'espèce	Nom Français	Statut	Dernière observation
<i>Acer pseudoplatanus</i> L.	Erable sycomore	Potentielle	2010
<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.	Gynérium	Avérée	2008
<i>Cotula coronopifolia</i> L.	Cotule à feuilles de sénebière	Potentielle	2021
<i>Crocsmia x crocosmiiflora</i> (Lemoine) N.E.Br.	Crocsmia	Potentielle	2012
<i>Datura stramonium</i> L. subsp. <i>stramonium</i>	Herbe du diable	Potentielle	2020
<i>Epilobium adenocaulon</i> Hausskn.	Epilobe cilié	Potentielle	2020
<i>Laurus nobilis</i> L.	Laurier sauce	Avérée	2021
<i>Lemna minuta</i> Kunth	Lentille d'eau minuscule	Avérée	2012
<i>Petasites fragrans</i> (Vill.) C.Presl	Pétasite odorant	Potentielle	2021
<i>Polygonum polystachyum</i> C.F.W.Meissn.	Renouée à nombreux épis	Avérée	2008
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	Laurier palme	Avérée	2011
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	Renouée du japon	Avérée	2008
<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	Acacia	Potentielle	2012
<i>Yucca gloriosa</i> L.	Yucca	Potentielle	2020

Concernant la faune, voici les données récupérées d'après les données communales de la base Faune-Bretagne (consultée le 30/11/2022).

Faune	Nombre d'espèces	Faune	Nombre d'espèces
Oiseaux	131	Odonates	7
Chauve-Souris	1	Papillons de jour	4
Mammifères	9	Papillons de nuit	1
Reptiles	0	Orthoptères	3
Amphibiens	3		

Synthèse des données d'oiseaux issues de la base faune-Bretagne (131 espèces)

Oiseaux

Nom français	Nom latin	Nom français	Nom latin
Cygne tuberculé	<i>Cygnus olor</i>	Goéland marin	<i>Larus marinus</i>
Cygne noir	<i>Cygnus atratus</i>	Sterne caugek	<i>Sterna sandvicensis</i>
Cygne chanteur	<i>Cygnus cygnus</i>	Pigeon biset domestique	<i>Columba livia f. domestica</i>
Oie à bec court	<i>Anser brachyrhynchus</i>	Pigeon colombin	<i>Columba oenas</i>
Oie cendrée	<i>Anser anser</i>	Pigeon ramier	<i>Columba palumbus</i>
Bernache nonnette	<i>Branta leucopsis</i>	Tourterelle turque	<i>Streptopelia decaocto</i>
Bernache nonnette férale	<i>Branta leucopsis f. domestica</i>	Tourterelle des bois	<i>Streptopelia turtur</i>
Bernache cravant	<i>Branta bernicla</i>	Effraie des clochers	<i>Tyto alba</i>
Bernache cravant à ventre sombre	<i>Branta bernicla bernicla</i>	Hibou moyen-duc	<i>Asio otus</i>
Ouette d'Égypte	<i>Alopochen aegyptiaca</i>	Martinet noir	<i>Apus apus</i>
Tadorne de Belon	<i>Tadorna tadorna</i>	Martin-pêcheur d'Europe	<i>Alcedo atthis</i>
Canard mandarin	<i>Aix galericulata</i>	Pic vert	<i>Picus viridis</i>
Canard siffleur	<i>Anas penelope</i>	Pic épeiche	<i>Dendrocopos major</i>
Sarcelle d'hiver	<i>Anas crecca</i>	Alouette des champs	<i>Alauda arvensis</i>
Canard colvert	<i>Anas platyrhynchos</i>	Hirondelle de rivage	<i>Riparia riparia</i>
Canard pilet	<i>Anas acuta</i>	Hirondelle rustique	<i>Hirundo rustica</i>
Canard souchet	<i>Anas clypeata</i>	Hirondelle de fenêtre	<i>Delichon urbicum</i>
Sarcelle d'été	<i>Anas querquedula</i>	Pipit des arbres	<i>Anthus trivialis</i>
Fuligule milouin	<i>Aythya ferina</i>	Pipit farlouse	<i>Anthus pratensis</i>
Fuligule morillon	<i>Aythya fuligula</i>	Pipit spioncelle	<i>Anthus spinoletta</i>
Harle bièvre	<i>Mergus merganser</i>	Bergeronnette des ruisseaux	<i>Motacilla cinerea</i>
Caille des blés	<i>Coturnix coturnix</i>	Bergeronnette grise	<i>Motacilla alba</i>
Faisan de Colchide	<i>Phasianus colchicus</i>	Bergeronnette grise	<i>Motacilla alba alba</i>
Grèbe castagneux	<i>Tachybaptus ruficollis</i>	Bergeronnette de Yarrell	<i>Motacilla alba yarrellii</i>
Grèbe huppé	<i>Podiceps cristatus</i>	Troglodyte mignon	<i>Troglodytes troglodytes</i>
Grand Cormoran	<i>Phalacrocorax carbo</i>	Accenteur mouchet	<i>Prunella modularis</i>

Héron garde-boeufs	<i>Bubulcus ibis</i>	Rougegorge familier	<i>Erithacus rubecula</i>
Aigrette garzette	<i>Egretta garzetta</i>	Rougequeue noir	<i>Phoenicurus ochruros</i>
Grande Aigrette	<i>Casmerodius albus</i>	Tarier pâtre	<i>Saxicola rubicola</i>
Héron cendré	<i>Ardea cinerea</i>	Merle noir	<i>Turdus merula</i>
Héron pourpré	<i>Ardea purpurea</i>	Grive musicienne	<i>Turdus philomelos</i>
Cigogne blanche	<i>Ciconia ciconia</i>	Grive mauvis	<i>Turdus iliacus</i>
Ibis sacré	<i>Threskiornis aethiopicus</i>	Grive draine	<i>Turdus viscivorus</i>
Spatule blanche	<i>Platalea leucorodia</i>	Bouscarle de Cetti	<i>Cettia cetti</i>
Épervier d'Europe	<i>Accipiter nisus</i>	Cisticole des joncs	<i>Cisticola juncidis</i>
Buse variable	<i>Buteo buteo</i>	Fauvette à tête noire	<i>Sylvia atricapilla</i>
Faucon crécerelle	<i>Falco tinnunculus</i>	Fauvette des jardins	<i>Sylvia borin</i>
Faucon hobereau	<i>Falco subbuteo</i>	Fauvette grisette	<i>Sylvia communis</i>
Faucon pèlerin	<i>Falco peregrinus</i>	Pouillot véloce	<i>Phylloscopus collybita</i>
Râle d'eau	<i>Rallus aquaticus</i>	Roitelet à triple bandeau	<i>Regulus ignicapilla</i>
Gallinule poule-d'eau	<i>Gallinula chloropus</i>	Mésange à longue queue	<i>Aegithalos caudatus</i>
Foulque macroule	<i>Fulica atra</i>	Mésange bleue	<i>Cyanistes caeruleus</i>
Pluvier doré	<i>Pluvialis apricaria</i>	Mésange charbonnière	<i>Parus major</i>
Pluvier argenté	<i>Pluvialis squatarola</i>	Sittelle torchepot	<i>Sitta europaea</i>
Vanneau huppé	<i>Vanellus vanellus</i>	Grimpereau des jardins	<i>Certhia brachydactyla</i>
Bécasseau minute	<i>Calidris minuta</i>	Geai des chênes	<i>Garrulus glandarius</i>
Bécasseau cocorli	<i>Calidris ferruginea</i>	Pie bavarde	<i>Pica pica</i>
Bécasseau variable	<i>Calidris alpina</i>	Choucas des tours	<i>Corvus monedula</i>
Combattant varié	<i>Philomachus pugnax</i>	Corbeau freux	<i>Corvus frugilegus</i>
Bécassine des marais	<i>Gallinago gallinago</i>	Corneille noire	<i>Corvus corone</i>
Barge à queue noire	<i>Limosa limosa</i>	Grand Corbeau	<i>Corvus corax</i>
Barge rousse	<i>Limosa lapponica</i>	Étourneau sansonnet	<i>Sturnus vulgaris</i>
Courlis corlieu	<i>Numenius phaeopus</i>	Moineau domestique	<i>Passer domesticus</i>
Courlis cendré	<i>Numenius arquata</i>	Pinson des arbres	<i>Fringilla coelebs</i>
Chevalier arlequin	<i>Tringa erythropus</i>	Pinson du Nord	<i>Fringilla montifringilla</i>
Chevalier gambette	<i>Tringa totanus</i>	Serin cini	<i>Serinus serinus</i>
Chevalier aboyeur	<i>Tringa nebularia</i>	Verdier d'Europe	<i>Carduelis chloris</i>
Chevalier culblanc	<i>Tringa ochropus</i>	Chardonneret élégant	<i>Carduelis carduelis</i>
Chevalier sylvain	<i>Tringa glareola</i>	Tarin des aulnes	<i>Carduelis spinus</i>
Chevalier guignette	<i>Actitis hypoleucos</i>	Linotte mélodieuse	<i>Carduelis cannabina</i>
Mouette mélanocéphale	<i>Larus melanocephalus</i>	Bouvreuil pivoine	<i>Pyrrhula pyrrhula</i>
Mouette rieuse	<i>Chroicocephalus ridibundus</i>	Grosbec casse-noyaux	<i>Coccothraustes coccothraustes</i>
Goéland cendré	<i>Larus canus</i>	Bruant jaune	<i>Emberiza citrinella</i>
Goéland brun	<i>Larus fuscus</i>	Bruant zizi	<i>Emberiza cirlus</i>
Goéland brun	<i>Larus fuscus graellsii</i>	Bruant des roseaux	<i>Emberiza schoeniclus</i>
Goéland argenté	<i>Larus argentatus</i>		

Synthèse des données de chauve-souris issues de la base faune-Bretagne(1 espèces)

Chiroptères

Nom français	Nom latin
Chauve-souris indéterminée	<i>Chiroptera sp.</i>

Synthèse des données de mammifères issues de la base faune-Bretagne(9 espèces)

Mammifères

Nom français	Nom latin	Nom français	Nom latin
Lièvre d'Europe	<i>Lepus europaeus</i>	Mustélide indéterminé	<i>Mustelidae sp.</i>
Hérisson d'Europe	<i>Erinaceus europaeus</i>	Chevreuil européen	<i>Capreolus capreolus</i>
Taupe d'Europe	<i>Talpa europaea</i>	Ecureuil roux	<i>Sciurus vulgaris</i>
Renard roux	<i>Vulpes vulpes</i>	Ragondin	<i>Myocastor coypus</i>
Loutre d'Europe	<i>Lutra lutra</i>		

Synthèse des données d'amphibiens issues de la base faune-Bretagne(3 espèces)

Amphibiens

Nom français	Nom latin	Nom français	Nom latin
Salamandre tachetée	<i>Salamandra salamandra</i>	Grenouille rousse	<i>Rana temporaria</i>
Alyte accoucheur	<i>Alytes obstetricans</i>		

Synthèse des données d'odonates issues de la base faune-Bretagne(7 espèces)

Odonates

Nom français	Nom latin	Nom français	Nom latin
Caloptéryx vierge	<i>Calopteryx virgo</i>	Anax empereur	<i>Anax imperator</i>
Agrion jouvencelle	<i>Coenagrion puella</i>	Cordulégastre annelé	<i>Cordulegaster boltonii</i>
Ischnure élégante	<i>Ischnura elegans</i>	Libellule fauve	<i>Libellula fulva</i>
Nymphe au corps de feu	<i>Pyrrhosoma nymphula</i>		

Synthèse des données de papillons de jour issues de la base faune-Bretagne(4 espèces)

Papillons de jour

Nom français	Nom latin	Nom français	Nom latin
Machaon	<i>Papilio machaon</i>	Azuré commun	<i>Polyommatus icarus</i>
Cuivré fuligineux	<i>Lycaena tityrus</i>	Vulcain	<i>Vanessa atalanta</i>

Synthèse des données de papillons de nuit issues de la base faune-Bretagne(1 espèce)

Papillons de nuit

Nom français	Nom latin
Moro-sphinx	<i>Macroglossum stellatarum</i>

Synthèse des données d'orthoptères issues de la base faune-Bretagne(3 espèces)

Orthoptères

Nom français	Nom latin	Nom français	Nom latin
Pholidoptère cendrée	<i>Pholidoptera griseoptera</i>	Grande Sauterelle verte	<i>Tettigonia viridissima</i>
Decticelle bariolée	<i>Roeseliana roeselii</i>		

III. Aspects environnementaux (zonages)

Présentation des zonages environnementaux ZNIEFF les plus proches

Le secteur d'étude se trouve situé à proximité de 15 ZNIEFF de type I et d'une ZNIEFF de type II située à moins de 5 km de l'aire d'analyse.

La détermination et la délimitation de ZNIEFF trouvent leur origine dans les objectifs de connaissance de la faune et de la flore locale, puisque ce sont des inventaires scientifiques permettant d'identifier d'éventuels éléments rares, protégés ou menacés.

Ces zones ne bénéficient d'aucune portée réglementaire directe. Cependant elles peuvent héberger des espèces protégées et, par conséquent, la réglementation environnementale s'y référant.

Les ZNIEFF peuvent être de deux grandes catégories (Marine ou Continentale), elles-mêmes décomposées en deux typologies (type I ou II).

Les ZNIEFF de type I comportent des espèces ou des habitats remarquables caractéristiques de la région. Les ZNIEFF de type II correspondent à de grands ensembles naturels, riches et peu modifiés ou offrant de fortes potentialités biologiques.

Voici les 15 ZNIEFF de type I Continentales présentes à proximité de la zone du projet :

Code	Nom des ZNIEFF de type I	Distance du site d'étude
530012188	Cote de pellinec a roc'h glaz	7,4 km
530005995	Anse du ledano dans l'estuaire du trieux	7,3 km
530008262	Vases du leff	9,1 km
530020034	Penhoat-lancerf	7,1 km
530020036	Coteaux de l'estuaire du leff	9,1 km
530020103	Castel meur et pointe du chateau	9,6 km
530020132	Cote de brestan	9,6 km
530020135	Marais de gouermel	6,5 km
530020141	Ile saint gildas et ile des levrettes	9,2 km
530020142	Ile du milieu	8,8 km
530020144	Marais de ralevy	7,3 km
530020146	Marais de trestel	9,5 km
530020172	Vases du trieux entre la roche jagu et frinaudour	7,2 km
530030031	Marais tourbeux de landoureg	9,7 km
530030066	Iles ziliec et ozac'h (archipel de saint-gildas)	8,1 km

Voici la ZNIEFF de type II Continentales présente à proximité de la zone du projet : Estuaires du Trieux et du Jaudy – code 530014726 : situé à 1.4 km du périmètre d'étude,

La carte ci-après les localise :

Modification du PLU de Minihy-Tréguier - Notice de présentation

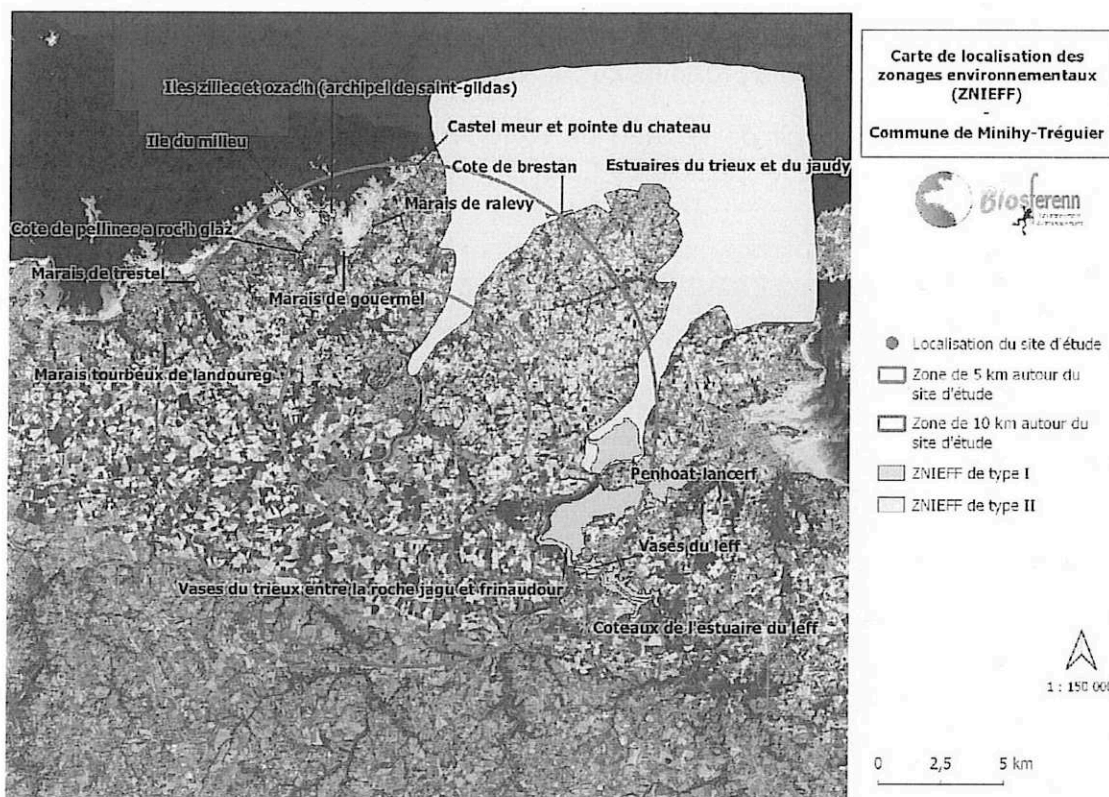


Figure 2 : carte des ZNIEFF de type 1 et 2 les plus proches (source : Géobretagne)

Descriptif des sites Natura 2000 les plus proches

Les zonages Natura 2000 sont issus de la transposition et l'application des Directives Européennes Habitats et Oiseaux. Un des objectifs est de constituer un réseau de sites naturels protégés à l'échelle européenne permettant de préserver les espèces et les habitats rares, menacés et/ou remarquables à l'échelle Européenne.

Le réseau Natura 2000 comprend :

- des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) pour le maintien des habitats naturels et d'espèces de faune et de flore sauvages figurant aux Annexes I et II de la directive 92/43/CEE du Conseil du 21 mai 1992, dite Directive « Habitats » ;
- des Zones de Protection Spéciale (ZPS) pour la conservation des espèces d'oiseaux sauvages figurant à l'Annexe I de la directive 74/409/CEE du Conseil du 2 avril 1979, dite Directive « Oiseaux ».

Le périmètre d'étude se trouve à proximité du site Natura 2000 :

- A 200 mètres : il s'agit de la Zone de Protection Spéciale (ZPS) « TREGOR GOELO » FR5310070 et de la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « TREGOR GOELO » - FR5300010

La carte ci-après, les localise :

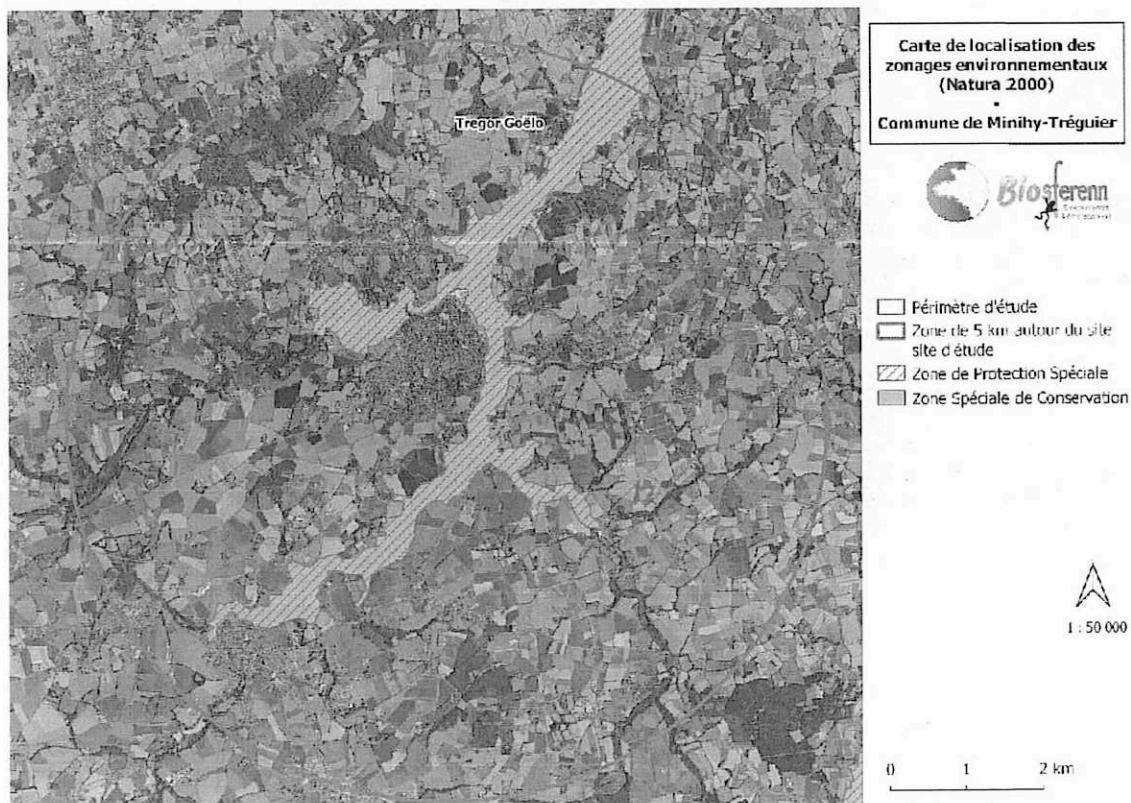


Figure 3 : carte des sites Natura 2000 par rapport au périmètre d'étude (source : Géobretagne)

Descriptif du site Natura 2000 FR5310070 – TREGOR GOELO (source : INPN)

Qualité et importance

Zone d'hivernage essentielle pour la population de Grand gravelot. Pour cette espèce, l'embouchure du Jaudy est au minimum une zone d'importance nationale.

Données oiseaux (liste des espèces et effectifs) actualisées fin 2002.

La ZPS est une zone importante pour la nidification des sternes en Bretagne. Elle abrite en effet plus de 10% de la population bretonne de Sterne pierregarin et la moitié des effectifs régionaux de la Sterne naine. Par ailleurs, depuis quelques années, une petite population de Sterne caugek tente régulièrement de s'implanter dans l'archipel de Modez. Le secteur du sillon de Talbert et de l'archipel de Bréhat a, par ailleurs, été inventorié comme faisant partie des sites majeurs pour la nidification des limicoles en Bretagne. Entre 10% et 15% de la population française de Grand gravelot niche actuellement dans la ZPS. Les grandes surfaces d'estran qui découvrent à marée basse en sortie des estuaires du Trieux et du Jaudy sont très attractives pour les oiseaux d'eau, et font de la ZPS une zone d'hivernage très intéressante pour les anatidés et les limicoles. Le site a atteint en janvier 2005 le seuil d'importance internationale pour la Bernache cravant.

L'intérêt du site est particulièrement important pour les espèces suivantes :

- Sterne pierregarin : 240-260 couples en 2004 (155 en 2006, 153 en 2007), soit certaines années 20% de la population bretonne et 5% de la population française ;
- Bernache cravant : 3150 hivernants (janvier 2005), soit 3% de la population hivernante française ;
- Bécasseau variable : entre 4000 et 5500 hivernants (période 1999-2004), soit entre 1,5% et 2% de la population hivernante française ;
- Tournepipe à collier : entre 350 et 450 hivernants (période 2000-2005), soit 3% de la population hivernant en France.

Plus au large, c'est une zone exploitée pour l'alimentation par de nombreuses espèces pélagiques, parmi lesquelles le Puffin des baléares ou encore les nombreuses espèces nicheuses dans l'archipel des Sept îles (Puffin des anglais, Pétrél tempête, Fou de bassan, Macareux moine, Guillemot de troil, Fulmar boréal, Pingouin torda).

Lorsqu'ils sont indiqués dans ce formulaire, les effectifs des oiseaux pélagiques de passage ou hivernant dans le périmètre de la ZPS " Trégor Goëlo " sont donnés à titre indicatif, en référence à des données récentes obtenues à partir d'observations terrestres. Des dénombrements couvrant l'ensemble de la zone devront préciser ces chiffres, de même qu'ils apporteront des données sur les espèces dont la présence est avérée mais pour lesquelles les effectifs fréquentant la zone sont insuffisamment connus.

Vulnérabilité

Les pressions d'origine naturelle s'exercent essentiellement en période de reproduction, et ce sont les limicoles et les sternes qui sont principalement touchés. Selon le Groupe d'Etudes Ornithologiques des Côtes d'Armor (GEOCA), la fermeture des décharges dans les années 1990, et dans le même temps l'augmentation de la population de Goéland marin a eu pour conséquence l'effondrement des "super-colonies" de goéland argenté (comme celle de l'île Tomé) et leur éparpillement en micro-colonies sur l'ensemble des îlots de la côte trégoroise. Les goélands sont alors entrés directement en compétition pour les sites de nidification avec les sternes, pour lesquelles les îlots sont des habitats de nidification privilégiés. Entamant leur reproduction avant les sternes, les goélands occupent désormais les meilleurs sites, reléguant les sternes sur des îlots beaucoup moins propices à la nidification. Ce problème de compétition inter-spécifique touche essentiellement la Sterne pierregarin. Davantage exposée sur ces sites aux conséquences de fortes pluies ou de tempêtes, la sterne pierregarin voit ainsi son succès reproducteur réduit de manière importante au sein de la ZPS et en périphérie. Sur de nombreux sites occupés, les oeufs sont en effet souvent déposés dans des dépressions à même la roche, cuvettes qui sont soumises à un risque élevé d'inondation en cas de fortes intempéries ou de tempêtes. Dans ces conditions, les nichées de sterne pierregarin sont très vulnérables, et sont susceptibles certaines années de subir de lourdes pertes (LE NEVE et al. 2003). Les sternes doivent par ailleurs faire face à une pression de prédation relativement forte. La prédation par les goélands est souvent pratiquée de manière opportuniste, ces oiseaux profitant de dérangements provoqués par le passage de

promeneurs ou de chiens pour piller les nids : selon le GEOCA, la prédation des nichées (œufs et poussins) par les goélands apparaît être la principale menace pesant sur les colonies de sternes du Trégor-Goëlo (LE NEVE et al. 2001). En 2001, 45% des nichées de Sternes pierregarin étaient ainsi détruites par les goélands et 32% en 2002 (LE NEVE et al. 2003), et entre 1999 et 2001, les Sternes caugek implantées dans l'archipel de Modez voyaient leurs pontes systématiquement détruites par les goélands (LE NEVE et al. 2002).

D'autres prédateurs peuvent avoir un impact fort sur les colonies de sternes. Entre 2002 et 2004, la destruction de plusieurs colonies a ainsi été attribuée à un mustélide, probablement le Vison d'Amérique (*Mustela vison*), et au Rat surmulot (*Rattus norvegicus*) (LE NEVE et al. 2003, 2004, 2005).

La ZPS est le siège d'activités humaines variées : loisirs nautiques, pêche à pied, promenade, ostréiculture, activité goémonière, chasse. Ce sont surtout les activités de loisirs en période nuptiale qui posent problème à l'avifaune. En effet, la forte fréquentation humaine peut induire localement des dérangements importants des nicheurs, en particulier chez les limicoles et les sternes. La divagation de chiens accompagnant des pêcheurs à pied lors des grandes marées peut affecter les colonies de sternes. En revanche, les activités nautiques ne semblent actuellement pas encore poser de problème majeur en terme de dérangement des colonies de sternes et des couples de limicoles nichant dans la ZPS. Ce sont surtout les kayakistes non avertis qui sont le plus susceptibles de déranger les colonies de sternes en les approchant de trop près (LE NEVE et al. 2003). L'exploitation des algues, importante dans l'archipel de Modez, ne semble pas être à l'origine de dérangements importants, les sternes ne s'envolant que si le ramassage se fait trop près des colonies (LE NEVE et al. 2002). D'importantes surfaces d'estran sont actuellement utilisées par l'ostréiculture. L'impact sur l'avifaune migratrice et hivernante de cette activité n'est pas aujourd'hui connu, en terme de concurrence pour l'occupation de l'espace mais également en terme de modification générale de l'écosystème. L'impact de la chasse semble anecdotique.

Le tableau ci-dessous présente les espèces d'oiseaux visés par l'Annexe I de la Directive Oiseaux de la ZPS N°FR5310070.

Tableau des oiseaux de l'Annexe I du site Natura 2000 ZPS évalué (N°FR5310070)

Espèces en Annexe I de la Directive Oiseaux (79/409/CEE)	Précisions du statut
Martin pêcheur (<i>Alcedo atthis</i>)	Migrateur / Nicheur / Hivernant
Bécasseau variable (<i>Calidris alpina</i>)	Hivernant
Engoulevent d'Europe (<i>Caprimulgus europaeus</i>)	Migrateur / Nicheur
Gravelot à collier interrompu (<i>Charadrius alexandrinus</i>)	Migrateur / Nicheur
Pic noir (<i>Dryocopus martius</i>)	Migrateur / Nicheur
Aigrette garzette (<i>Egretta garzetta</i>)	Migrateur / Nicheur / Hivernant
Faucon émerillon (<i>Falco colombarius</i>)	Hivernant
Faucon pèlerin (<i>Falco peregrinus</i>)	Migrateur / Nicheur / Hivernant
Plongeon arctique (<i>Gavia arctica</i>)	Hivernant
Plongeon huard (<i>Gavia immer</i>)	Hivernant
Mouette mélanocéphale (<i>Larus melanocephalus</i>)	Hivernant
Barge rousse (<i>Limosa lapponica</i>)	Hivernant
Balbuzard pêcheur (<i>Pandion haliaetus</i>)	Migrateur
Bondrée apivore (<i>Pernis apivorus</i>)	Migrateur / Nicheur
Cormoran huppé (<i>Phalacrocorax aristotelis</i>)	Migrateur / Nicheur / Hivernant
Grèbe esclavon (<i>Podiceps auritus</i>)	Hivernant
Puffin des Baléares (<i>Puffinus mauretanicus</i>)	Migrateur
Avocette élégante (<i>Recurvirostra avosetta</i>)	Hivernant
Sterne naine (<i>Sterna albifrons</i>)	Migrateur / Nicheur
Sterne pierregarin (<i>Sterna hirundo</i>)	Migrateur / Nicheur
Sterne caugek (<i>Sterna sandvicensis</i>)	Migrateur / Nicheur
Fauvette pitchou (<i>Sylvia undata</i>)	Migrateur / Nicheur

Descriptif du site Natura 2000 FR5300010 – « TREGOR GOELO » (source : INPN)

Qualité et importance

L'extension 2008 permet de prolonger les deux vastes échancrures du Trieux et du Jaudy dont les débouchés sont encadrés par des platiers et des zones meubles très intéressants. L'ensemble forme un milieu riche qui se traduit par sa productivité primaire et bénéficie aux activités conchylicoles et halieutiques.

À l'ouest et à l'est, ce périmètre s'étend entre les zones rocheuses de Trélevern et celles de Plouha.

Tant au niveau du proche espace côtier qu'au niveau du large, cette proposition de périmètre repose sur une mosaïque très riche d'habitats : herbiers de zostères, la zone de cailloutis, les zones de Maërl. À noter également la présence de zones de placages à *Sabellaria spinulosa*.

En effet, les herbiers de zostères, plantes supérieures des côtes de la Manche et de l'Atlantique, jouent un rôle d'habitat très original pour de nombreuses algues et des invertébrés qui n'occupent généralement pas les substrats meubles. Ils abritent ainsi une forte diversité biologique, et jouent un rôle fonctionnel essentiel en tant que zones de reproduction, de nurseries et de nourrissage pour de nombreuses espèces. L'état de conservation de ces herbiers sur la zone est jugé favorable.

La complexité architecturale des bancs de maërl (habitat 1110) offre une multiplicité de niches écologiques, favorisant la diversité biologique. Le maërl ayant besoin de lumière pour sa photosynthèse, sa profondeur est déterminée par la turbidité de l'eau. Les faciès à Maërl varient aussi suivant la direction de la houle et des courants dominants.

La superficie de l'habitat 1160 (grandes criques et baies peu profondes) est estimée à 4,25 % de la surface du site soit environ 3878 ha dont 679 ha en superposition avec l'habitat 1110.

Les roches sont surtout représentatives de la roche des niveaux hauts de l'estran à la roche infralittorale en mode exposé. Les points de suivis du REseau BENThique pour les sites de Moguedhier (leTrieux), de la Pointe du Paon (île de Bréhat), Kein an Duono (Jaudy) n'ont pas montré une grande richesse spécifique en terme d'espèces pour les zones les plus basses (malgré des ceintures de Laminaires denses) mais la zone d'estran se révèle intéressante avec de nombreux champs de blocs dont l'état de conservation est moyen. L'intérêt que représentent les placages de *Sabellaria spinulosa* est également majeur pour la zone.

L'habitat récifs est aussi présent sous forme de cailloutis et graviers rocheux au bas des tombants à une profondeur de 60-70 m.

Par conséquent, l'ensemble du fonctionnement des écosystèmes marins et côtiers depuis les zones profondes jusqu'au littoral se trouve ainsi intégré dans un ensemble cohérent qui se poursuit sans discontinuité avec le site voisin autour du Trégor et des Sept-Îles.

Il est logique que ce site, par sa richesse écologique soit aussi régulièrement fréquenté par des mammifères marins (Grand dauphin, Dauphin commun, Marsouin commun) en migration depuis la pointe Bretagne jusqu'au Cotentin comme l'ont démontré les suivis effectués (Océanopolis).

Enfin, cette extension permet de prendre en compte également des zones d'alimentation de la population de Phoques gris qui se reproduit sur l'archipel des Sept Îles

Le *Crithmo-Crambetum maritimae* (Géhu 1960) J.-M. et J. Géhu 1969 (végétation vivace du sommet des cordons de galets) abrite le Chou marin (protégé au niveau national) et constitue une phytocénose de grand intérêt patrimonial particulièrement bien développée sur ce site, sur des plages de galets dynamiques et sur d'anciens rivages stabilisés. À signaler également la présence d'une des plus importantes zones à herbiers de Zostères marines pour les côtes nord françaises, située entre les récifs de l'archipel de Bréhat ainsi que dans l'anse de Paimpol.

Sur un vaste estran, l'imbrication d'habitats très diversifiés (récifs, champs de blocs, sable, vase, mares saumâtres, chenaux, lagunes) permet la coexistence d'une faune et d'une flore très riches, d'un grand intérêt patrimonial renforcé par la présence d'importants fonds de maërl. À noter par ailleurs les landes sèches et humides établies sur un dôme de grès ordovicien, au sud de l'estuaire du Trieux, secteur abritant également, sur les côteaux, l'unique station spontanée d'Arbousier de Bretagne, ainsi qu'une chênaie thermophile atlantique.

Les bassins du Trieux et du Jaudy constituent les deux plus importants sites de reproduction pour le Saumon atlantique (espèce d'intérêt communautaire).

La présence de l'Escargot de Quimper (espèce d'intérêt communautaire cantonnée à la Bretagne et au Pays Basque) en situation sub-littorale est un élément important de patrimonialité.

Pour la Loutre d'Europe, la zone estuarienne du site est secteur de communication entre la population du noyau principal du Centre-Ouest Bretagne et la mer.

Vulnérabilité

Les activités de pêche sont artisanales et côtières (110 sur 118 bateaux < 12 mètres) et très encadrées dans un objectif de gestion de la ressource (à noter le cantonnement à crustacés de la Horaine). La zone est importante pour la coquille avec des opérations de ré-ensemencements notables. Les platiers rocheux depuis les Héauts jusqu'aux Triagoz revêtent une grande importance pour cette activité avec une activité de récolte de goémon centrée autour d'une entreprise et du Centre d'études et de valorisation des algues basé à Pleubian. Les efforts de maintien des habitats pourraient être reconnus et contractualisés dans le cadre du dispositif Natura 2000.

Dans ce secteur très marqué par les apports des fleuves, les bancs de Maërl sont très dépendants de la turbidité induite naturellement ou par les activités anthropiques pouvant générer des matières en suspension tels que l'extraction de matériaux marins. Si le banc de Maërl situé à l'ouest de Bréhat est dans un état de conservation jugé favorable, ceux qui sont exploités au niveau de la Horaine et Lost Pic sont appauvris par les extractions qui y sont réalisées.

Une attention toute particulière devra être portée sur les problématiques d'extraction de matériaux marins et de dragage pour éviter une altération de l'état de conservation de ces habitats. La fin des extractions de Maërl programmé au niveau national imposera un suivi des sites de la Horaine et de l'Hospic et de la restauration de l'état de conservation des zones exploitées.

Il sera nécessaire de suivre tous les projets potentiels qui seraient proposés dans le secteur.

Dans le même ordre d'idée, l'intérêt actuel pour les énergies renouvelables, notamment sur le site de la Horaine, nécessite de s'intéresser aux réflexions et projets concernant d'éventuels parcs hydrolien et éolien en mer. En effet, les projets pouvant avoir des effets directs ou indirects sur les habitats et espèces d'intérêt communautaires qui ont justifié la désignation du site Natura 2000, devront faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences, et être adaptés en conséquence.

Les herbiers de Zostères marines régressent dans les secteurs où l'activité ostréicole est importante et où la pêche à pied est possible (abords de Bréhat : pêche aux palourdes et aux praires). Les herbiers de Zostères naines, nettement moins "prospères", sont victimes essentiellement des activités ostréicoles et goémonières (sud-est du sillon du Talbert).

La fréquentation touristique et les usages traditionnels (séchage de goémon) sur les hauts de plages, les dunes, fragilisent des habitats d'intérêt communautaire de ce site. L'absence d'entretien (fauche) peut conduire à une banalisation d'habitats remarquables tels que la végétation des zones humides arrière-dunaires, les landes mésophiles et humides. La régénération des peuplements résineux sénescents en amont du Trieux sera à surveiller afin d'éviter une artificialisation (emploi d'essences allochtones) voire une érosion sur les côteaux les plus abruptes. La gestion sylvicole de ces boisements ainsi que de la chênaie thermophile devra prendre en compte à la fois les aspects phytocénotiques (conservation des espèces ligneuses allochtones et des sous-strates arbustives/herbacées) et paysagers.

Tableau des espèces d'intérêt communautaire du site Natura 2000 ZSC évalué (N°FR5300010)

Espèces référencées dans l'Annexe II de la Directive 92/43/CEE	Précisions du statut
Mammifères	
Barbastelle d'Europe (<i>Barbastella barbastellus</i>)	Espèce résidente
Loutre d'Europe (<i>Lutra lutra</i>)	Espèce résidente
Murin de Bechstein (<i>Myotis Bechsteini</i>)	Espèce résidente
Murin à oreilles échancrées (<i>Myotis emarginatus</i>)	Espèce en hivernage
Marsouin commun (<i>Phocoena phocoena</i>)	Concentration (migratrices)
Phoque veau marin (<i>Phoca vitulina</i>) /	Concentration (migratrices)
Grand Rhinolophe (<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>)	Espèce résidente
Petit Rhinolophe (<i>Rhinolophus hipposideros</i>)	Espèce résidente
Grand dauphin (<i>Tursiops truncatus</i>)	Concentration (migratrices)
Invertébrés	
Agrion de mercure (<i>Coenagrion mercuriale</i>)	Espèce résidente
Escargot de Quimper (<i>Elona quimperiana</i>)	Espèce résidente
Lucane cerf-volant (<i>Lucanus cervus</i>)	Espèce résidente
Plantes	
Oseille des rochers (<i>Rumex rupestris</i>)	Espèce résidente
Trichomanès remarquable (<i>Vandenboschia speciosa</i>)	Espèce résidente
Poissons	
Alose feinte (<i>Alosa fallax</i>)	Concentration / Reproduction
Grande Alose (<i>Alosa alosa</i>)	Concentration / Reproduction
Chabot (<i>Cottus gobio</i>)	Espèce résidente
Lamproie de Planer (<i>Lampetra planeri</i>)	Espèce résidente
Lamproie marine (<i>Petromyzon marinus</i>)	Espèce résidente
Saumon de l'atlantique (<i>Salmo salar</i>)	Concentration / Reproduction

Le tableau ci-dessous expose les Habitats d'intérêt communautaire présent à l'intérieur du site Natura 2000. Ces milieux bénéficient d'une codification (résultant de leur composition) permettant de les standardiser à l'échelle européenne.

Tableau des habitats d'intérêt communautaire du site Natura 2000 ZSC évalué (N°FR5300010)

Habitats d'intérêt communautaire	Code
Bancs de sable à faible couverture permanente d'eau marine	1110
Estuaires	1130
Replats boueux ou sableux exondés à marée basse	1140
Lagunes côtières	1150
Grandes criques et baies peu profondes	1160
Récifs	1170
Végétation annuelle des laisses de mer	1210
Végétation vivace des rivages de galets	1220
Falaises avec végétation des côtes atlantiques et baltiques	1230
Végétations pionnières à <i>Salicornia</i> et autres espèces annuelles des zones boueuses et sableuses	1310
Prés à <i>Spartina</i> (<i>Spartinion maritimae</i>)	1320
Prés-salés atlantiques (<i>Glauco-Puccinellietalia maritimae</i>)	1330
Dunes mobiles embryonnaires	2110

Dunes mobiles du cordon littoral à <i>Ammophila arenaria</i> (dunes blanches)	2120
Dunes côtières fixées à végétation herbacée (dunes grises)	2130
Dépressions humides intradunaires	2190
Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses (<i>Littorelletalia uniflorae</i>)	3110
Eaux oligotrophes très peu minéralisées sur sols généralement sableux de l'ouest méditerranéen à <i>Isoëtes spp</i>	3120
Landes humides atlantiques tempérées à <i>Erica ciliaris</i> et <i>Erica tetralix</i>	4020
Landes sèches européennes	4030
Formations herbeuses à <i>Nardus</i> , riches en espèces, sur substrats siliceux des zones montagnardes (et des zones submontagnardes de l'Europe continentale)	6230
Prairies à <i>Molinia</i> sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (<i>Molinion caeruleae</i>)	6410
Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin	6430
Pentes rocheuses siliceuses avec végétation chasmophytique	8220
Roches siliceuses avec végétation pionnière du <i>Sedo-Scleranthion</i> ou du <i>Sedo albi-Veronicion dillenii</i>	8230
Grottes marines submergées ou semi-submergées	8330
Forêts alluviales à <i>Alnus glutinosa</i> et <i>Fraxinus excelsior</i> (<i>Alno-Padion</i> , <i>Alnion incanae</i> , <i>Salicion albae</i>)	91E0
Hêtraies acidophiles atlantiques à sous-bois à <i>Ilex</i> et parfois à <i>Taxus</i> (<i>Quercion robori-petraeae</i> ou <i>Illici-Fagenion</i>)	9120
Hêtraies de l' <i>Asperulo-Fagetum</i>	9130
Forêt de pentes, éboulis ou ravins du <i>Tilio-Acerion</i>*	9180

*Forme prioritaire de l'habitat (en gras)

IV. Méthode de caractérisation de la flore et des habitats

1. Campagne de terrain

L'analyse comprend une prospection visant à couvrir l'ensemble de l'emprise de la zone 2AUe au PLU concernée par un projet sur des milieux semi-naturels à artificiels. La caractérisation de la flore et des habitats s'est déroulée lors de deux visites les 22 septembre et 8 octobre 2022. Le passage en période automnale ne permet pas de viser l'exhaustivité, mais peut renseigner de manière assez claire sur les milieux en place surtout au regard de leur caractère partiellement artificialisé.

Ces passages permettent donc une caractérisation de la flore présente à l'intérieur du périmètre d'analyse (cf. carte ci-contre).

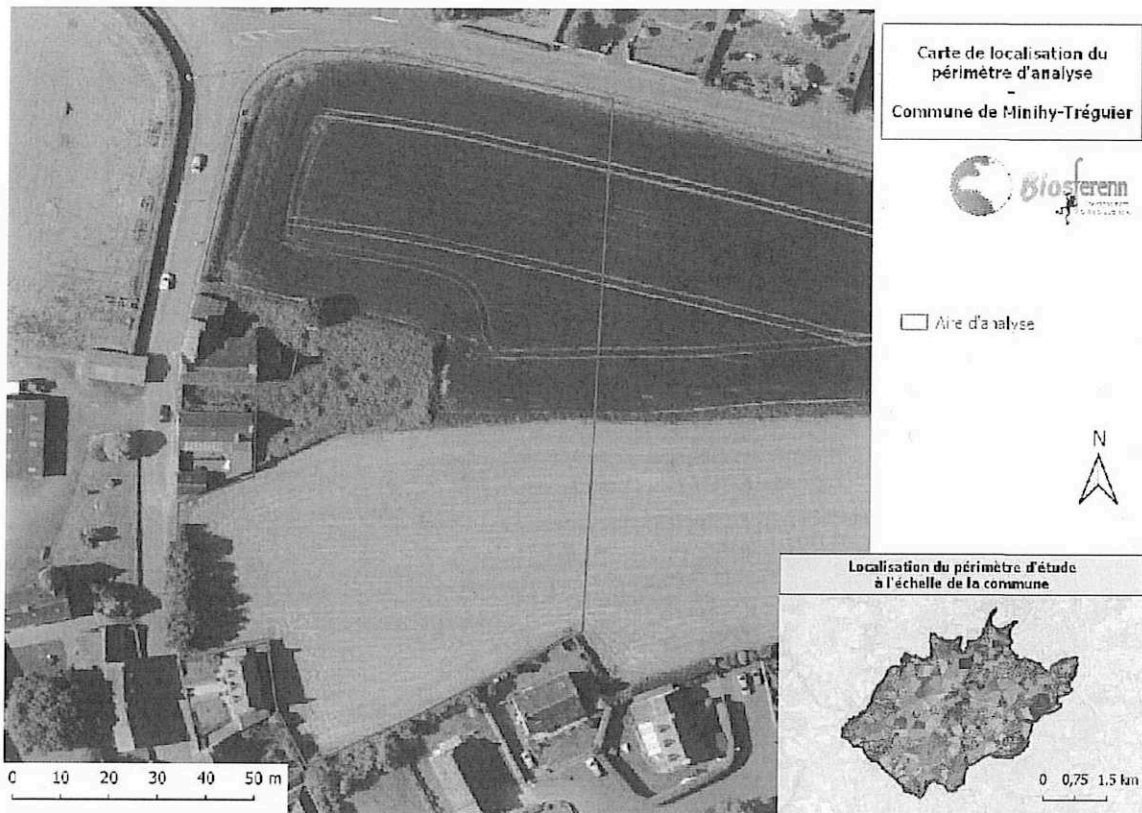


Figure 4 : rappel la figure 1 montrant l'aire d'analyse (fond : source géobretagne.fr)

L'objectif principal de cette partie de l'analyse consiste à définir si les sites se trouvent colonisés d'espèces végétales protégées/rares ou menacées, ainsi que d'habitats d'intérêt communautaire.

2. Méthode

La méthode employée pour la réalisation de cette analyse comprend plusieurs objectifs : localiser les habitats / la flore et définir si des enjeux découlent de cette présence.

Pour cette étude, la végétation (habitats) est étudiée par le biais de relevés floristiques sur les différentes formations végétales. Ceci doit permettre un rattachement des unités de végétation à la typologie Corine Biotope/EUNIS. La cartographie comprend une localisation des habitats semi-artificiels et des éléments plus naturels.

Lors de la visite, les conditions d'observations globales étaient plutôt favorables sur le passage de septembre (ensoleillées, chaudes et peu venteuses), un peu moins pour le passage d'octobre tout en restant non pluvieuses. L'analyse de terrain pour la flore a été effectuée sur la première partie de la période automnale, ce qui ne permet pas de viser l'exhaustivité de l'analyse mais correspond à une période de développement végétatif de beaucoup d'espèces végétales dont celles qui repoussent à l'automne.

3. Définition de l'intérêt de la flore

Cet intérêt s'apprécie au regard d'un niveau d'enjeu des espèces qui colonisent les sites d'analyses. Pour ce faire, le diagnostic met en parallèle les statuts des espèces, que cela soit en matière de protection ou de menaces (régression).

L'évaluation se base sur les différents arrêtés ou textes officiels de protection :

Liste des espèces végétales de l'Annexe II de la Directive Habitat n°92/43/CEE : espèces végétales et animales d'intérêt communautaire dont la conservation nécessite la désignation de zones spéciales de conservation	Liste des espèces végétales protégées en Région Bretagne	Livre rouge des espèces menacées de France (tome I et II)	Liste des espèces végétales protégées au niveau national en France
	Liste des espèces végétales de l'Annexe IV de la Directive Habitat n°92/43/CEE : espèces végétales et animales d'intérêt communautaire qui nécessitent une protection stricte	Liste des espèces végétales de l'Annexe V de la Directive Habitat n°92/43/CEE : espèces végétales et animales d'intérêt communautaire dont les prélèvements ne doivent pas nuire à un niveau de conservation satisfaisant	

4. Définition de l'intérêt des habitats

Comme pour les espèces végétales prises seules, les habitats ou groupements d'espèces aboutissant à des formations végétales typées, la définition de l'intérêt d'un habitat se manifeste au regard d'un niveau de rareté à l'échelon local ou européen.

La codification des habitats est effectuée sur la base d'un rattachement à la typologie **Corine Biotope/EUNIS**.

5. Diagnostic habitats - Flore

L'analyse effectuée sur le périmètre d'étude relatif au projet a permis de mettre en évidence la présence de différents milieux listés ci-dessous :

Milieux présents / occupation des sols	Codes Corine Biotope	Codes EUNIS	Habitats d'intérêt communautaire	Surface en (m ²)
Alignement arbustif dominé par l'orme	84.2	FA.2	/	110
Cultures	82.1	I1.1	/	8430
Friches rudérales	87.2	E5.12	/	480
Jardin de particulier (proche d'un verger)	85.3	I2.2	/	710
Talus colonisé par la Fougère aigle	31.86 x 31.831	E5.3 X F3.131	/	150
Talus enfriché	87.2	E5.12	/	40

Végétations de friches annuelles (marges de cultures) + quelques ligneux épars	87.1	11.53	/	130
Total				10 050

Alignement arbustif dominé par l'orme

Code CORINE Biotope : 84.2 / EUNIS : FA.2

Surface occupée : 110 m²

Code Natura 2000 :

Description du milieu

Cette formation de faible surface se trouve positionnée sur le secteur Sud-Ouest en limite d'aire d'analyse. Le milieu est constitué par des sujets ligneux arbustifs de taille plutôt modérée.



Cliché 1 : vues sur l'alignement dominé par l'orme

Intérêt biologique et écologique

L'intérêt écologique de ce type de formation est potentiellement déterminé par la présence de cette strate arbustive homogène et la présence d'un talus en pierres. L'orientation de ce talus (vers l'Ouest) limite la possible utilisation par les reptiles (le Sud aurait été plus favorable). L'analyse réalisée en dehors de la période de nidification ne permet pas réellement de statuer sur la possible reproduction d'oiseaux protégés sur cette haie. La présence d'orme atteints par une maladie (la graphiose) limite potentiellement le l'usage par l'avifaune (non avéré). L'intérêt floristique est plutôt faible au regard de la faible diversité floristique.

Préconisations

Cet espace ne sera pas, à priori, impacté par un aménagement. Si cette perte était confirmée il serait opportun de vérifier comment neutraliser les effets (période de coupes).

Cultures

Code CORINE Biotope : 82.1 / EUNIS : I1.1

Surface occupée : 8430 m²

Code Natura 2000 : /

Description du milieu

Ces formations se trouvent présentes sur des superficies importantes et sont localisées sur les secteurs Ouest et Sud principalement souvent sur les pentes des remblais et les abords des lagunes. Les formations sont clairement dominées par la présence d'une espèce : la Ronce.



Clichés 2 et 3 : vues sur les deux grandes parcelles cultivées

Intérêt biologique et écologique

L'intérêt est assez faible sur le plan de la flore avec très peu d'espèces présentes. Pour la faune, l'occupation du terrain et la proximité d'une zone urbaine limite les possibles usages par de nombreuses espèces de passereaux. En périodes de pics migratoires et en hiver, il est possible que la zone soit utilisée par des espèces fréquentant le cours d'eau proche (le Jaudy).

Préconisations

Ces espaces seront les principales zones pour l'accueil du projet, mais l'occupation actuelle ne favorise pas l'émergence de milieux utilisables par les espèces. Des mesures d'accompagnement permettraient d'améliorer la capacité d'accueil des futures zones aménagées.

Friches rudérales

Codes CORINE Biotope : 87.2 / EUNIS : E5.12

Surface occupée : 480 m²

Code Natura 2000 : /

Description du milieu

Cette formation se trouve positionnée sur la partie centre-Est de l'aire d'analyse. Elle est principalement colonisée d'espèces herbacées mais la dynamique (en cas de non retournement) pourrait évoluer vers un stade enfriché / pré-forestier à terme.



Cliché 4 : vue sur la formation enfrichée

Intérêt biologique et écologique

L'intérêt floristique est certes moyen avec peu d'espèces mais les habitats et la mosaïque formée est possiblement favorable à de nombreuses espèces avifaune et reptiles potentiellement (même si aucune observation ne vient confirmer cela). La structure y est plutôt basse mais pourrait être plus haute et continue en cas de poursuite de fermeture des milieux. L'intérêt pour la faune y est assez modéré mais des espèces d'oiseaux fréquentent bien cette zone avec une observation de jeunes de plusieurs espèces (zone d'émancipation).

Préconisations

La récente évolution de culture vers une friche (possiblement avec un semis initial) n'est pas réellement favorable à la faune, mais pourrait dans les années à venir (en l'absence de gestion) être bien plus intéressante.

Jardin de particulier (proche d'un verger)

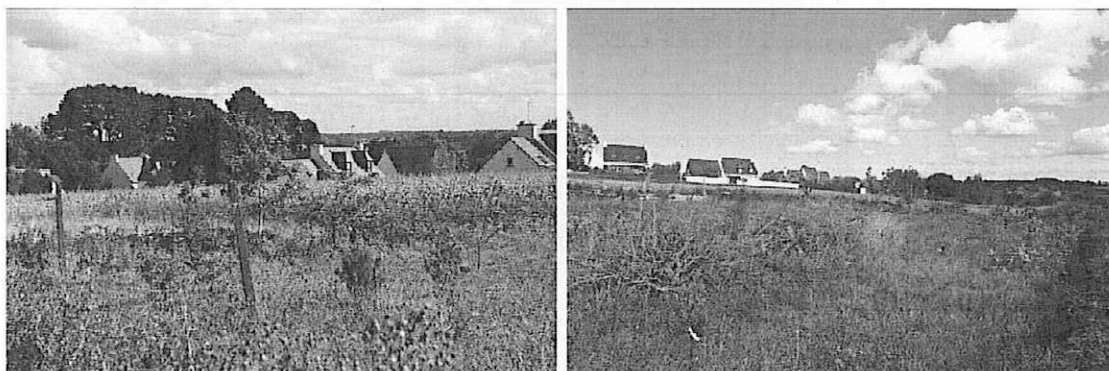
Codes CORINE Biotope : 85.3 / EUNIS : I2.2

Surface occupée : 710 m²

Code Natura 2000 : /

Description du milieu

Cet espace se trouve au centre de l'aire d'analyse et comprend une dynamique végétale assez artificialisée par l'homme (plantations) dont une vocation serait la production de fruits pour une consommation personnelle. La strate végétale dominante est colonisée par les herbacées et quelques espèces ligneuses plantées récemment.



Clichés 5 et 6 : vues sur la formation prairiale plantée

Intérêt biologique et écologique

L'intérêt est plutôt modéré avec des milieux globalement assez ouverts. Néanmoins, on peut y observer de l'avifaune (zone d'alimentation/transits) et une possible utilisation par les reptiles non avérée malgré plusieurs passages en période favorable. Les végétations en présence traduisent du caractère pierreux des sols (remaniement ?) et les espèces qui s'y développent peuvent croître avec peu de substrat organique. La présence de branches issues de coupes pourrait créer des refuges favorables à la microfaune, ce qui a donné lieu à une expertise et les branchages ont été soulevés / retournés pour vérifier d'une possible colonisation d'espèce.

Préconisations

Cette zone se trouve située dans le périmètre aménagé et de possibles effets pourront être présents mais le potentiel écologique est assez faible à modéré.

Talus colonisé par la Fougère aigle et talus enfriché

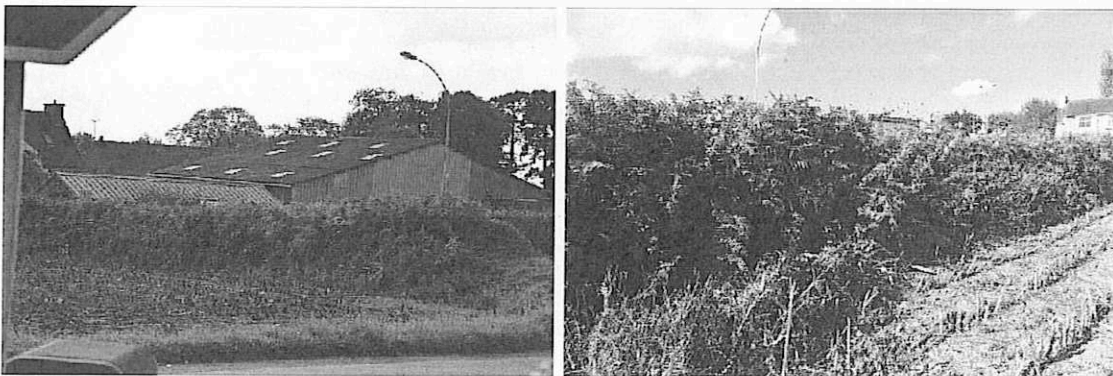
Code CORINE Biotope : 31.86 x 31.831 et 87.2/ EUNIS : E5.3 x F3.131 et E5.12

Surface occupée : 190 m²

Code Natura 2000 : /

Description du milieu

Ce petit espace se développe sur le secteur Nord-Ouest en limite d'aire d'analyse. La structure de la végétation présente est dominée par la Fougère aigle et des espèces de zones enfrichées.



Clichés 7 et 8 : vue sur le talus colonisé de Fougère aigle

Intérêt biologique et écologique

L'intérêt est plutôt faible pour la flore et modéré pour la faune avec une faible possibilité pour l'accueil d'espèces mais la présence d'un talus empierré est un atout. Toutefois la petite présence de ronces permet potentiellement de créer des zones refuges pour les espèces avec une possible moindre prédation par le Chat domestique.

Préconisations

Cet espace ne semble pas concerné par l'aménagement analysé dans ce dossier. Par conséquent, il ne devrait pas y avoir d'incidence directe ou indirecte.

Végétation de friche annuelle (marges de cultures) + quelques ligneux épars

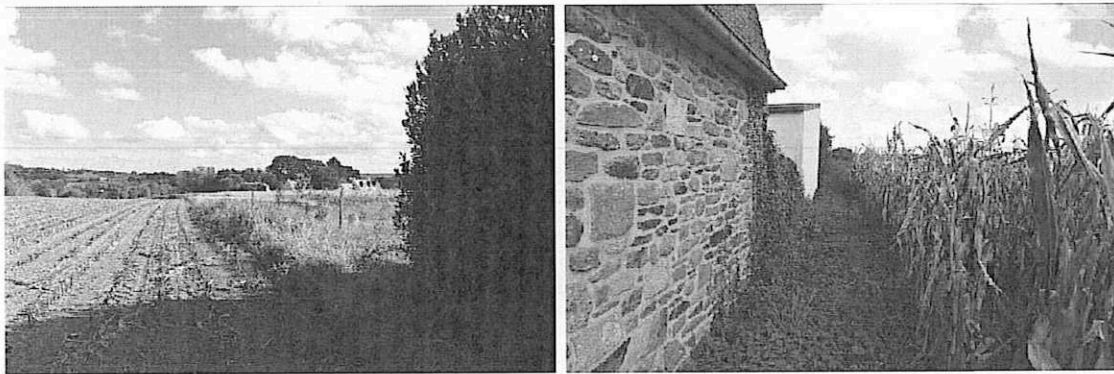
Code CORINE Biotope : 87.1 et 31.831 / EUNIS : I1.53 et F3.131

Surface occupée : 130 m²

Code Natura 2000 : /

Description du milieu

Ces espaces sont situés à l'interface entre les cultures et le bâti qui les bordent. Les espèces qui structurent principalement les milieux, sont des herbacées mais il existe également de la ronce et quelques sujets ligneux (dont des invasives).



Clichés 9 et 10 : vues sur les marges de cultures enfrichées

Intérêt biologique et écologique

L'intérêt de ce milieu est plutôt important dans l'absolu mais la surface colonisée vient nettement atténuer le potentiel pour les espèces. Il existe une certaine variabilité en fonction des pratiques culturales adjacentes.

Préconisations

Ces espaces ne sont pas réellement sensibles à un aménagement et subissent actuellement des pressions d'usages qui limitent une possible colonisation pérenne d'espèces.

Carte de l'analyse des milieux

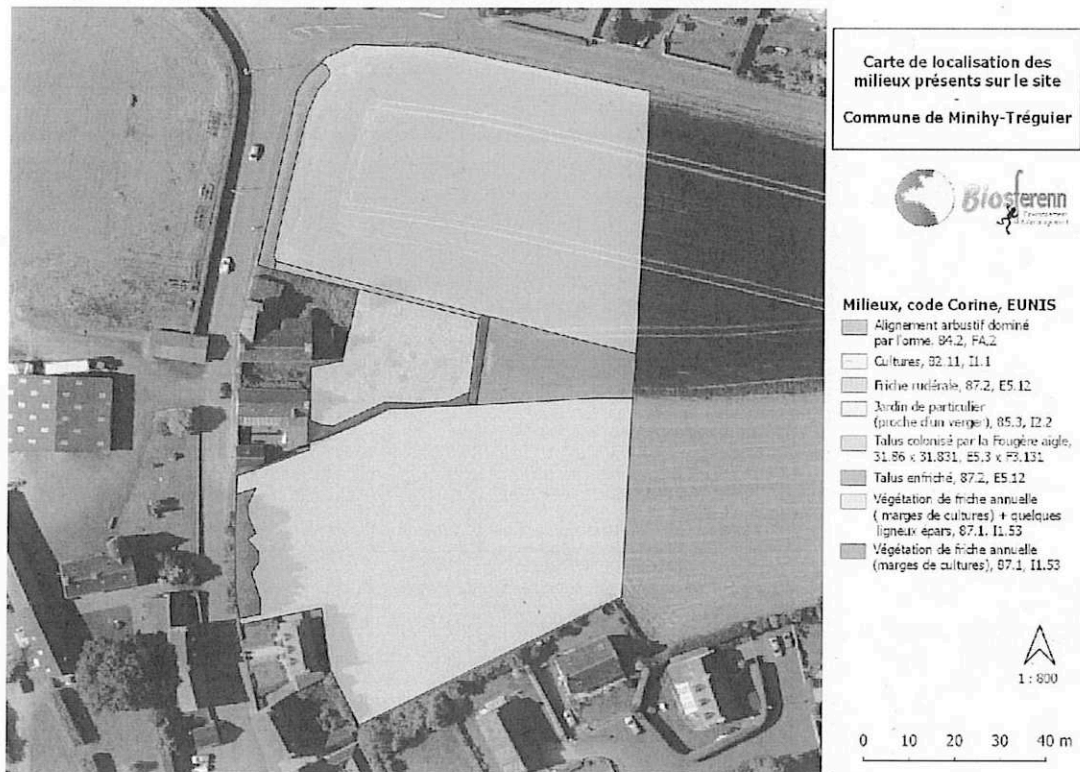


Figure 5 : carte de localisation des milieux présents sur le site (fond : source géobretagne.fr)



Figure 6 : carte de localisation des enjeux biologiques (fond : source géobretagne.fr)

Modification du PLU de Minihy-Tréguier – Notice de présentation

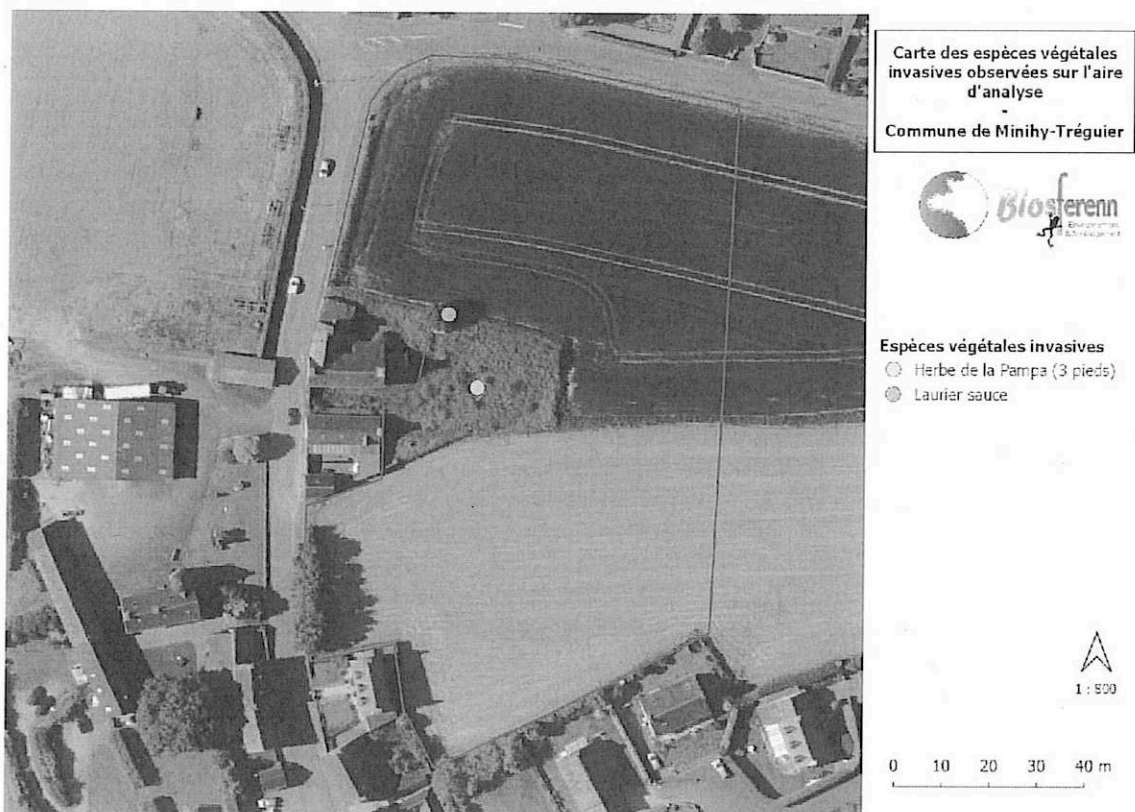


Figure 7 : carte de localisation des espèces invasives (fond : source géobretagne.fr)

6. Synthèse des enjeux flore et habitats

Habitats

Au regard de l'occupation de sol dominante et de la présence d'un contexte urbain assez proche, il est assez évident que le site ne présente pas d'intérêt ou d'enjeu du point de vue des milieux qui le compose.

La présence de ce type de formations herbacées et arbustives ne constitue pas un enjeu avec une absence d'espèce protégée naturelle. Les milieux naturels en cas de légère déprise (partiellement déjà en cours) agricole pourraient gagner en intérêt écologique.

Flore

La flore présente sur l'emprise du projet est caractéristique de milieux artificialisés et semi-artificialisés. De plus, concernant la flore, il est à noter un point important puisque le propriétaire de la parcelle au centre a planté (entre autre) de l'Arbousier (*Arbutus unedo*) qui se trouve être protégé en Bretagne quant on le retrouve en milieu naturel, ce qui n'est évidemment pas le cas.

Invasives

Lors des investigations et comme présenté sur la figure 7, il a été relevé plusieurs espèces végétales invasives (2). Les statuts d'invasives sont différents en fonction des espèces avec une invasive avérée (selon le classement du Conservatoire Botanique National de Brest) et une invasive potentielle. Celles dont le statut invasif est avéré (Herbe de la pampa) en Bretagne ne doivent pas être conservées, si possible, et autant que possible proscrites dans les nouvelles plantations de la zone. Celle qui est potentiellement invasive (Laurier sauce) devrait être proscrite dans la mesure du possible, mais sa dynamique ne semble pas aussi problématique.

V. Méthode de caractérisation de la faune

1. Campagne de terrain

Le secteur prospecté pour la faune dans le cadre de cette étude est le même que celui de caractérisation de la flore. La caractérisation de la faune s'est déroulée lors de trois visites les 05 juillet, 22 septembre et 8 octobre 2022.

A l'image du diagnostic de la flore et des habitats, l'inventaire de la faune proposé pour cette analyse ne prétend pas être un inventaire exhaustif, puisque non mené sur un cycle biologique complet, mais permet d'appréhender les enjeux en période de fin d'activité reproductrice et début de période migratoire pour l'avifaune. Il est important de mentionner que la zone prévue pour les aménagements se trouve en secteur semi-artificialisé en zone urbaine.

2. Méthode et définition de l'intérêt de la faune

La méthode employée comprend la réalisation d'un passage pour la caractérisation des oiseaux (chants et observations directes), avec recherches d'indices de présences et observations directes pour la faune terrestre.

La présence de milieux semi-naturels et artificiels associé à la proximité de la zone urbaine oriente sur une fréquentation d'espèces de milieux artificialisés urbains et d'autres de milieux naturels et opportunistes.

L'évaluation se base sur les différents arrêtés ou textes officiels de protection :

- Liste des espèces animales protégées en Région Bretagne.
- Listes des espèces animales protégées au niveau national en France.
- Listes des espèces référencées dans différentes annexes des Directives Européennes.

3. Diagnostic faunistique

L'avifaune

L'analyse réalisée sous des conditions climatiques plutôt favorables (ensoleillées) pour les deux premiers passages et plus variables pour le 3^{ème}. Les observations démontrent une richesse spécifique plutôt faible avec 12 espèces contactées. La méthode comprenait des passages avec des points d'écoutes et des observations directes.

La majeure partie des espèces observées ou entendues sont liées aux milieux arbustifs et urbains avec des survols.

Famille	Nom commun	Nom latin	Statut de protection / conservation PN= Protection nationale	Liste rouge Bretagne 2015 LC= Préoccupation mineure	Responsabilité biologique régionale (Bretagne)	Liste rouge France 2012 LC = Préoccupation mineure
Apodidés	Martinet noir	<i>Apus apus</i>	PN	LC	mineure	/
Columbidés	Pigeon ramier	<i>Columba palumbus</i>		LC	mineure	LC
Corvidés	Choucas des tours	<i>Coloeus monedula</i>	PN	LC	mineure	LC
	Pie bavarde	<i>Pica pica</i>		LC	mineure	LC
Fringillidés	Chardonneret élégant	<i>Carduelis carduelis</i>	PN	LC	mineure	LC
	Verdier d'Europe	<i>Chloris chloris</i>	PN	LC	mineure	LC
	Pinson des arbres	<i>Fringilla coelebs</i>	PN	LC	mineure	LC
	Serin cini	<i>Serinus serinus</i>	PN	LC	mineure	LC
Hirundinidés	Hirondelle rustique	<i>Hirundo rustica</i>	PN	LC	mineure	LC
Muscicapidés	Rougegorge familier	<i>Erithacus rubecula</i>	PN	LC	mineure	LC
Passéridés	Moineau domestique	<i>Passer domesticus</i>	PN	LC	mineure	LC
Turdidés	Merle noir	<i>Turdus merula</i>		LC	mineure	LC

Le principal enjeu présent se trouve sur le secteur Est avec une haie principalement constituée d'ormes et qui pourrait héberger des espèces nicheuses en période de reproduction. La présence de chats sur l'aire d'analyse participe à réduire assez fortement l'exploitation par l'avifaune des strates inférieures de la végétation. La très faible présence de sujets arbustifs ou arborescents limite très fortement la capacité d'utilisation de l'avifaune. On retrouve des

cortèges assez classiques de zones urbaines (Moineau, Hirondelle et Martinet) qui sont susceptibles de nicher à côté de la zone.

L'entomofaune

Avec des conditions climatiques certes favorables lors des deux premiers passages, la destination des parcelles en cultures (maïs) limite assez fortement la capacité d'utilisation par une entomofaune variée. Les quelques espèces vues l'ont été à proximité du talus au Nord-Ouest. La pression de gestion des espaces est le principal facteur explicatif.

L'analyse portant sur les espèces de papillons de jour fait état de 3 espèces, ce qui n'est évidemment pas exhaustif mais renseigne du faible potentiel de la zone.

Famille	Nom commun	Nom latin	Liste rouge Bretagne 2018 LC = Préoccupation mineure	Responsabilité biologique régionale (Bretagne)
Nymphalidés	Myrtil	<i>Maniola jurtina</i>	LC	mineure
	Vulcain	<i>Vanessa atalanta</i>	LC	mineure
Piéridés	Piéride du chou	<i>Pieris brassicae</i>	LC	mineure

Les mammifères

Le positionnement du site en secteur urbain limite assez fortement le possible transit ou la fréquentation par de grands mammifères (chevreuil, Renard roux...), mais cela n'est pas impossible. En revanche, la zone est colonisée par le Chat domestique qui provient de l'ensemble des lotissements adjacents. Cela induit sur la zone une pression de prédation non négligeable. La zone d'analyse n'est pas favorable pour constituer des gîtes à chiroptères (absence vieux arbres à cavité), leur présence en transit / zone d'alimentation est néanmoins possible.

Les reptiles et amphibiens

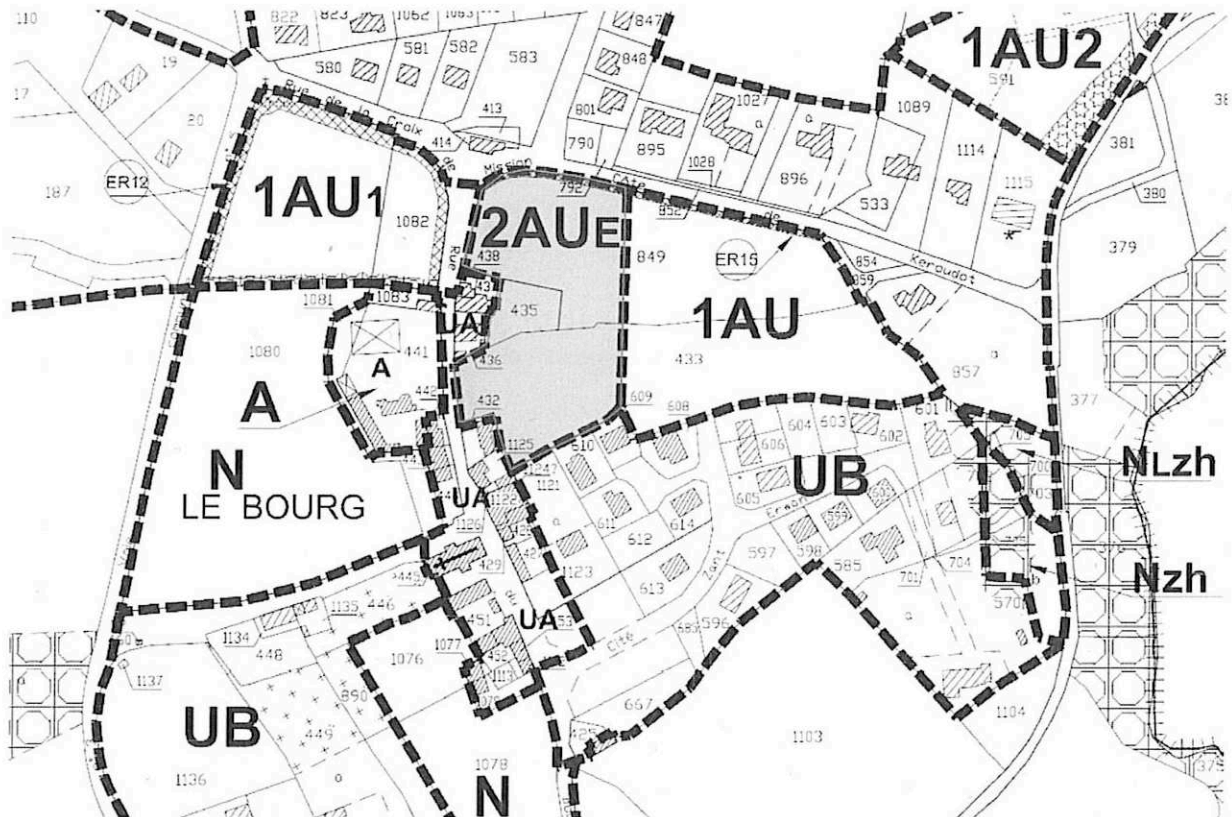
L'analyse n'a pas mis en évidence d'individu se rapportant à ces groupes taxonomiques. Pour les reptiles, la présence d'habitations et les différents aménagements possibles liés à cette occupation pourraient favoriser des espèces comme le Lézard des murailles.

4. Synthèse des enjeux pour la faune

La zone d'analyse étant positionnée dans un secteur à dominante urbaine, elle se trouve peu fréquentée par la faune à l'exception de l'avifaune, indépendamment de la période d'analyse. Les milieux présents semblent assez peu favorables à la reproduction d'espèces protégées, sauf pour les quelques arbustes à l'Est. Les reptiles ne semblent pas fréquenter la zone ou de manière marginale. Le reste des espèces pourrait fréquenter en transit la zone mais au regard du site et de ses potentialités, le caractère prédictible des possibles rencontres est assez aléatoire.

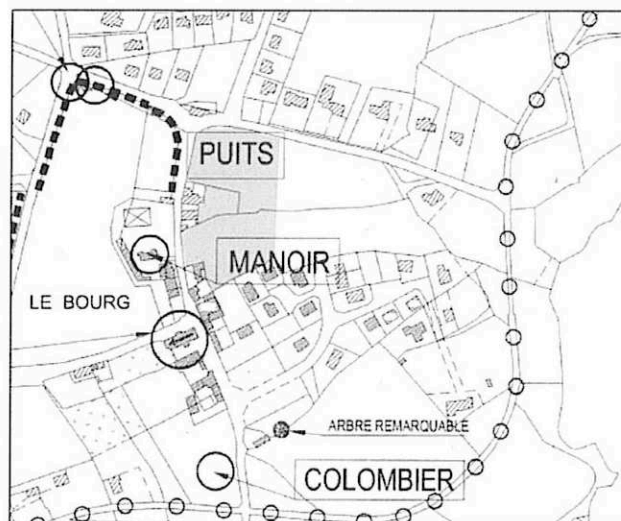
STATUT AU PLU

Le PLU classe la zone 2AUE en zone à urbaniser à vocation sportive ou de loisirs ou d'équipements d'intérêt collectif. Un emplacement réservé n°15, au bénéfice de la commune et d'une emprise de 521m², est prévu en limite nord du site pour « sécuriser et développer les déplacements doux le long de la voie communale menant au centre-bourg ».



Extrait du zonage du PLU

Un document graphique du PLU localisant les éléments de patrimoine à préserver sur la commune n'identifie aucun élément sur le site. Ainsi, les talus-mur existant en limite ouest ne bénéficient d'aucune protection au PLU en vigueur.



Règlement: documents graphiques

Le patrimoine: les éléments à préserver au titre de la Loi Paysage

LEGENDE

LES ELEMENTS BATIS

- Patrimoine architectural (châteaux, manoirs, tour à pain, colombier)
- Patrimoine religieux (église, chapelles, calvaires, croix)
- Patrimoine lié à l'eau (fontaines, lavoirs, roudoirs, puits, moulins, ponts)
- Autres éléments du patrimoine bâti (murs, murets)

LES ELEMENTS NATURELS

- Boisements, bosquets
- Haies, talus plantés, alignements
- ⊗ Arbres remarquables

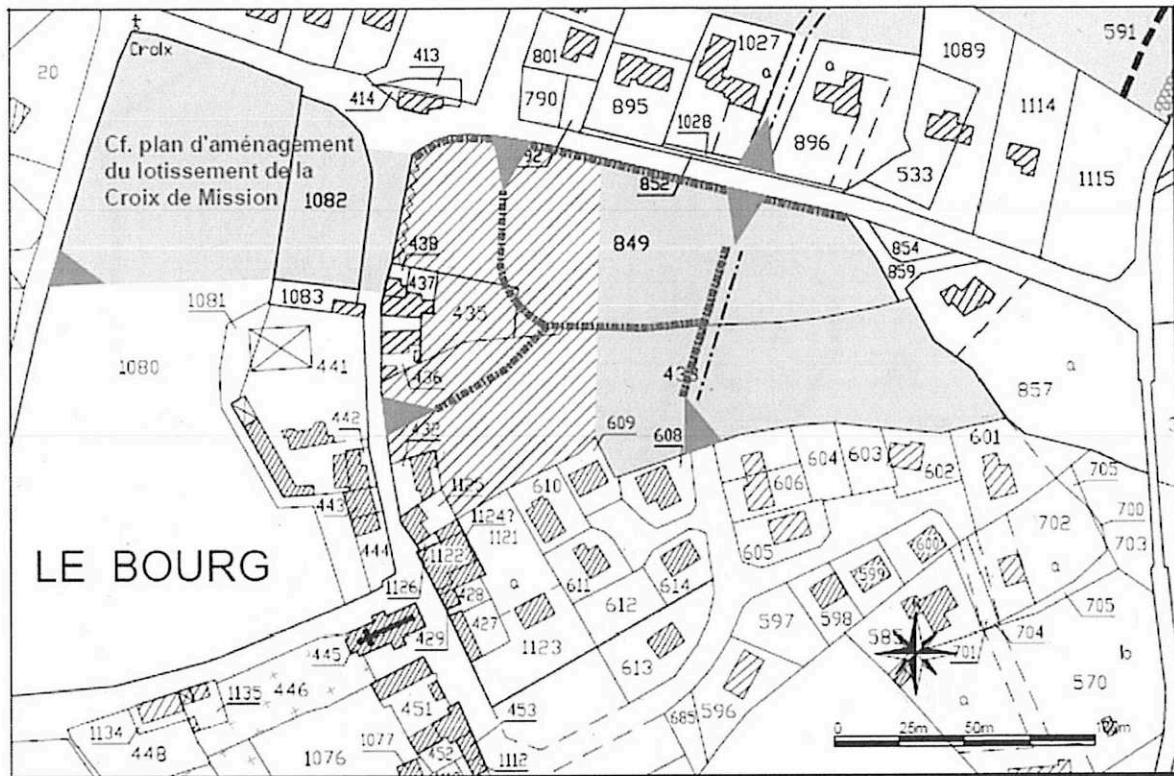
LES AUTRES ELEMENTS DU PAYSAGE

- ○ ○ ○ Itinéraires de randonnée





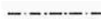


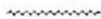

Extrait de la pièce graphique du PLU relative aux éléments protégés en application de la loi Paysage.

La zone 2AUE est par ailleurs concernée, avec la zone 1AU qui la borde à l'est, par des orientations d'aménagement. Ces orientations, qui doivent s'appliquer dans une relation de compatibilité avec le futur projet, portent principalement sur des principes d'accès : accès côte de Keroudot, rue du bourg au niveau de l'accès existant et rue du lotissement Sant Erwan, absence d'accès possible sur la partie haute de la rue du bourg.

2.1. LE BOURG



LEGENDE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

	Zone d'urbanisation à court terme		Recul d'implantation (des constructions, des installations)
	Zone d'urbanisation à long terme		Haie bocagère à conserver ou à créer
	Liaison viaire		Talus ou muret
	Accès viaire strict		
	Accès non souhaitable		
	Liaison douce (piétonne, cycliste)		

Orientations d'aménagement du PLU relatives au site

Enfin, la zone 2AUE est affectée par plusieurs servitudes d'utilité publique :

- AC1 relative aux périmètres de protection des abords des monuments historiques de l'église Saint-Yves à Minihy-Tréguier (classé) et de la ferme de Kernabat à Tréguier (inscrit).
- AC2 relative au site « littoral entre Penvénan à Plouha », objet d'un arrêté d'inscription le 25 février 1974.



Servitudes ponctuelles (générateurs)

- ▲ AC1_C : Monuments historiques classés







©2017 Lannion-Tréguier Communauté
©Orthophoto composite GeoBretagne 2015, IGN 2016 - SCAN composite ©
© Direction Générale des Finances Publiques - Cadastre : mise à jour : 07/2017

Servitudes linéaires (générateurs)

- I4_A : Ligne aérienne d'électricité

Servitude surfacique (assiettes)

-  AC1_C : Périmètre de protection des monuments historiques classés
-  AC1_I : Périmètre de protection des monuments historiques inscrits
-  AC2_C : Enceinte de site classé
-  AC2_I : Enceinte de site inscrit

*Servitudes d'utilité publique présentes
aux abords du site (source : LTC)*

BILAN DU DIAGNOSTIC DU SITE DE LA ZONE 2AUE

Intérêts principaux du site	Contraintes ou sensibilités principales
<ul style="list-style-type: none"> • Site intégré dans l'enveloppe urbaine avec un positionnement en appui du centre-bourg historique • Proximité de points d'intérêt : supermarché, pharmacie et cabinet paramédical à moins de 500m, collège, zone d'emplois (Hôpital, Kerfolic, etc.), voie douce de Ste Catherine permettant de rejoindre le centre-ville de Tréguier • Faible sensibilité écologique (monoculture, environnement urbain) • Bonne intégration paysagère en vues lointaines • Cadre paysager de grande qualité (frame bocagère, talus-murs, patrimoine bâti, vallée du Jaudy) • Site desservi par les réseaux • Piste cyclable en projet en limite nord du site (liaison Kerfolic/Ste Catherine) • Maitrise foncière communale favorisant l'accessibilité financière des futurs terrains pour tous les ménages 	<ul style="list-style-type: none"> • Gabarit rural de la rue de Keroudot et intersection complexe • Site très exposé visuellement depuis son abord immédiat côte de Keroudot • Covisibilité vis-à-vis du monument historique situé à moins de 500m du site • Essences invasives identifiées • Site en pente • Terrain à usage agricole • Riverains à proximité immédiate

ENJEUX D'AMENAGEMENT DU SITE DE LA ZONE 2AUE

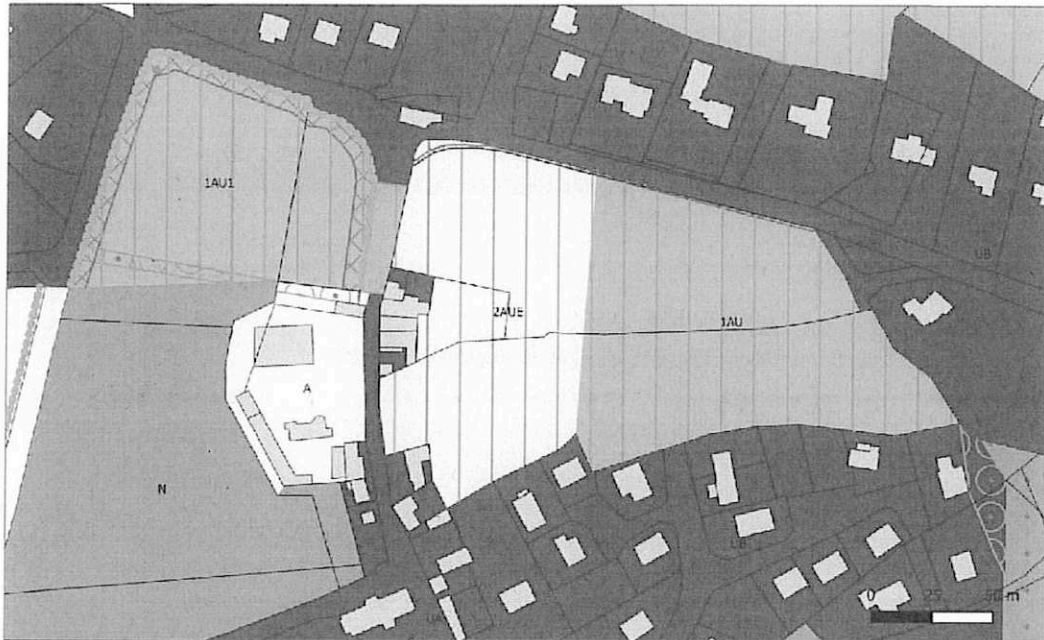
Au regard du contexte socio-économique et environnemental de la commune et du diagnostic du site, les enjeux d'aménagement du site peuvent se résumer ainsi :

- Assurer un maillage de liaisons douces permettant de connecter le site et ses abords aux points d'intérêt proches
- Assurer l'intégration paysagère du site dans son environnement naturel et traditionnel
- Améliorer la fonctionnalité écologique du site, qui présente actuellement un faible intérêt environnemental
- Maitriser les rejets (eaux usées, eaux pluviales) dans un milieu naturel sensible
- Proposer un programme d'aménagement adapté aux besoins identifiés sur la commune

2.4. INCIDENCES DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION SUR LE PLU

INCIDENCES SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

La zone 2AUE fusionne avec la zone 1AU voisine et devient 1AU3. Les zones 1AU gagnent 0,99 ha, au détriment des zones 2AU. Par ailleurs, la totalité des talus-murs existants est identifiée comme à préserver. 70ml sont concernés.



Lannion-Trégor Communauté
Modification du PLU de Minihy-Tréguier
Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE

REGLEMENT GRAPHIQUE AVANT MODIFICATION

Echelle 1/1500e








Lannion-Trégor Communauté
Modification du PLU de Minihy-Tréguier
Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE

REGLEMENT GRAPHIQUE APRES MODIFICATION


Echelle 1/1500e




LEGENDE DES EXTRAITS DU REGLEMENT GRAPHIQUE**Zones**

-  Zone agricole
-  Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation (1AU)
-  Zone à urbaniser fermée à l'urbanisation (2AU)
-  Zone naturelle et forestière (N)
-  Zone urbaine (U)

Prescriptions linéaires

-  Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique

Prescriptions ponctuelles

-  Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique

Prescriptions surfaciques

- Espace boisé classé
- Emplacement réservé
- Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

INCIDENCES SUR LE REGLEMENT ECRIT

Les références du règlement à la zone 2AUE sont supprimées suite à son passage en zone 1AU3 car il n'existe pas d'autres zones 2AUE au PLU.

Le règlement en vigueur s'appliquant aux zones 1AU s'applique à la zone 1AU3. Le règlement en vigueur comporte des dispositions spécifiques pour la zone 1AU1, située immédiatement à l'ouest de la zone et également concernée par la proximité du centre ancien historique de Minihy-Tréguier et du monument historique qu'il abrite. Pour prendre en compte les enjeux d'intégration architecturale du site vis-à-vis de son environnement traditionnel, les dispositions spécifiques à la zone 1AU1 sont donc étendues à la zone 1AU3. Des dispositions plus souples concernant l'implantation et l'emprise des constructions sont également proposées afin de favoriser la densité.

Les modifications sont les suivantes (ajouts en jaune, suppression raturées)

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AU (extraits concernés par des modifications)

La zone 1AU comporte les secteurs suivants :

- **1AU** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat,
- **1AU1** : secteur 1AU situé à proximité de la Croix de Mission et soumis à un règlement spécifique,
- **1AU2** : secteur 1AU de Sainte Catherine, situé à proximité des rives de l'estuaire du Jaudy et soumis à un règlement spécifique,
- **1AU3** : secteur 1AU des Genêts situé à proximité du centre-bourg et soumis à un règlement spécifique,
- **1AUE** : secteur à vocation sportive ou de loisirs ou d'équipements d'intérêt collectif,
- **1AUH** : secteur destiné à recevoir l'hôpital et les équipements qui lui sont liés.

La zone 2AU comporte les secteurs suivants :

- ~~2AU~~ : des secteurs 2AU à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.
- ~~2AUE~~ : secteur à vocation sportive ou de loisirs ou d'équipements d'intérêt collectif...

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

2.2. Dans les secteurs 1AU, 1AU1, 1AU2 et 1AU3, à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, sont admis les modes d'occupations et d'utilisation du sol soumis à conditions particulières :

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- L'implantation/l'extension de bâtiments liés à l'activité artisanale sous réserve qu'ils soient compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone et qu'ils ne dépassent pas plus de 40 m² d'emprise au sol.
- Les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article AU.1, notamment les aires de jeux, de sports et de stationnement.
- L'implantation de dépendances, sous réserve de leur bonne intégration au tissu bâti existant et de leur harmonie avec la construction principale.
- La restauration avec ou sans changement de destination des bâtiments non en ruines, dont la présence, l'intérêt architectural ou patrimonial et l'accompagnement paysager participe au paysage de la commune.
- En tout état de cause, les bâtiments, annexes et dépendances, construits avec des matériaux de fortune ne seront pas pris en compte.

3. Dispositions applicables aux zones 2AU :

Les zones 2AU ~~et 2AUE~~ peuvent devenir constructibles après modification (ou révision) du PLU suivant la procédure réglementaire. A cette occasion, la vocation et le règlement applicable aux zones seront définis.

Dans ~~cette~~ ces zones 2AU, un schéma d'aménagement d'ensemble qui préfigure l'organisation urbaine future souhaitée est nécessaire préalablement à la délivrance d'autorisations d'occupation des sols.

Dans l'immédiat, seuls pourront être admis en zone 2AU ~~et 2AUE~~ sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone en la rendant impropre à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile :

- la construction ou l'extension d'équipement et ouvrages techniques d'intérêt général ;
- la reconstruction ou l'aménagement après sinistre des constructions existantes. Une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'aménager en raison de leur incompatibilité avec l'affectation du secteur.

De plus, l'ouverture de ces zones devra se faire dans le cadre des dispositions de l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme.

Article AU.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

2. Pour les voies communales ou privées

2.1. Cas général des zones 1AU, 1AUH, 1AUE et 2AU ~~et 2AUE~~

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) :

- soit à l'alignement de la voie ou place publique,

- soit à l'alignement des constructions existantes.

Ces interdictions ne s'appliquent pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante (notion de continuité).

L'implantation de la construction en limite de voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, ces règles ne concernent que la première construction ou rangée de constructions.

2.2. En secteurs 1AU1 et 1AU3:

L'implantation des constructions nouvelles doit être compatible avec les orientations matérialisées sur le schéma d'aménagement présent dans les Orientations d'Aménagement :

- l'orientation du faitage du volume principal de l'habitation sera parallèle par rapport à l'alignement existant de la rue de la Croix de Mission pour le secteur 1AU1, et par rapport à l'axe de la côte de Keroudot pour les habitations implantées le long de cet axe dans le secteur 1AU3;
- l'alignement des futures constructions (façade et/ ou pignon) autres que le volume principal de l'habitation sera parallèle ou perpendiculaire par rapport à l'alignement existant de la rue de la Croix de Mission pour le secteur 1AU1, et par rapport à l'axe de la côte de Keroudot pour le secteur 1AU3;

Article AU.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

2. Eaux pluviales

Une gestion des eaux pluviales à la source et en zéro rejet pour une pluie majeure est demandée pour la zone 1AU3. Les aménagements de gestion des eaux pluviales devront rechercher des solutions et dispositifs adaptés privilégiant l'infiltration des eaux de ruissellement à la parcelle pour les lots bâtis et au plus proche des surfaces imperméabilisées pour les espaces publics (voiries, parkings, ...). Pour cela, la gestion des eaux pluviales sur le projet devra respecter les principes suivants :

- limiter l'imperméabilisation par le choix de revêtements adaptés ;
- gérer l'eau en surface, sans tuyau, par un nivellement fin, en conservant les sorties de gouttières en surface ;
- infiltrer les pluies inférieures à 50 mm sur des aménagements multifonctionnels (espaces verts creux, chaussées drainantes, toitures végétalisées ou stockantes, ...). Au-delà de 50 mm, évènement rare, les volumes excédentaires peuvent le cas échéant inonder des espaces si cela n'occasionne pas de dangers excessifs ;
- faire appel prioritairement à des solutions fondées sur la nature, puis aux revêtements perméables et en dernier recours à des ouvrages de régulation.

Ces objectifs devront être déclinés dans le projet d'aménagement à 3 échelles : chaque lot individuellement, chaque entité aménagée pour les collectifs et les espaces publics.

L'infiltration par un dispositif enterré étant parfois difficile, le concepteur pourra privilégier des dispositifs d'infiltration en surface comme des espaces verts en creux longeant ces aménagements. Des analyses de la perméabilité des sols adaptées et des profondeurs d'apparition de traits d'hydromorphie (battement de la nappe subsurfacique) permettront d'adapter les solutions et dispositifs d'infiltration.

Article AU.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Cas général

1.1. Pour les zones 1AU, 1AU1, 1AU2 et 2AU :

Les constructions nouvelles pourront s'implanter :

- sur l'une des limites séparatives latérales,
- en retrait des limites séparatives latérales.

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance, de ces limites, égale au moins à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Cette mesure ne s'applique pas :

- aux constructions mitoyennes s'harmonisant en aspect et volume,
- à l'agrandissement des constructions mal implantées,
- aux dépendances ne dépassant pas 3,50 m de hauteur.

1.2. Pour la zone 1AU3 :

Les constructions nouvelles pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait minimum de 1,90m.

1.3. Pour les secteurs 1AUE et 1AUH et 2AUE :

Les constructions nouvelles pourront s'implanter indifféremment :

- à l'alignement,
- ou à tout autre distance de recul par rapport à l'alignement.

Article AU.9 : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière sera de :

L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée quel que soit le secteur AU.

Secteurs	Emprise au sol maximale
1AU	50%
1AU1	40%
1AU2	30%
1AUE, 1AUH, 2AU et 2AUE	Non réglementé

Pour la zone 1AU3 cet article n'est pas règlementé.

Article AU.10 : hauteur maximale des constructions**1. Hauteur maximales des constructions et annexes****1.1. Cas général**

La hauteur maximale des constructions et de leurs annexes ne peut excéder :

Secteurs	Hauteur à l'égout*	Hauteur au faite
1AU, 1AU1, 1AU2, 1AU3	6 m	10 m
1AUH	Non réglementé	12 m
1AUE, 2AU et 2AUE	Non réglementé	Non réglementé

* ou à l'acrotère, en cas de toiture terrasse.

Pour les maisons d'architecture d'expression contemporaine, la règle de hauteur maximum à l'égout du toit ne s'applique pas.

Les reconstructions, rénovations et extensions de bâtiments préexistants pourront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices.

1.2. En plus pour les secteurs 1AU1, 1AU2 et 1AU3 :

- La pente des toitures sera comprise entre 40° et 45° (=construction traditionnelle).
- Les toits en croupes sont interdits.
- Les toitures terrasses sont interdits pour le volume principal de l'habitation.
- Les pentes des toitures des constructions mitoyennes devront être harmonisées.

3. Clôtures

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain.

3.1. Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
1AU, 1AU1, 1AU2, 1AU3	<ul style="list-style-type: none"> - Murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : 1 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maxi : 0,50 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants. - Les murs qui assurent une liaison avec l'environnement bâti : leur hauteur pourra être portée à 1,50 m au-dessus du niveau de la rue. - Une haie vive convenablement entretenue d'une hauteur maximum de 1,50 m. - Un dispositif à clair voie n'excédant pas 1,50 m.
1AUH, 1AUE, 2AU 2AUE	Non réglementé

3.2. Clôtures sur limites séparatives :

Sont préconisées :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 1,50 m,
- les talus plantés.

Sinon, les clôtures, seront d'une hauteur maximale de 1,50 m et seront constituées d'un mur enduit ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage.

3.3. Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les éléments décoratifs en béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les grillages et les plaques de bois ou PVC préfabriquées sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...).

4. Compatibilité avec les orientations d'Aménagement

Les principes de clôture figurant dans les orientations d'aménagement doivent être respectés, en particulier pour la zone 1AU3, mais sont indicatifs (principe de compatibilité).

INCIDENCES SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

L'ouverture à l'urbanisation d'un site implique de définir des orientations d'aménagement visant à favoriser la conception d'un projet opérationnel respectueux des caractéristiques du

site et cohérent vis-à-vis de son environnement. Or la zone 2AUE dispose déjà d'une orientation d'aménagement au PLU en vigueur. Celle-ci porte sur la zone 2AUE et 1AU voisine afin de projeter l'aménagement de la zone à une échelle globale.

Il apparaît toutefois que ces orientations d'aménagement sont anciennes et ne prennent pas suffisamment en compte les enjeux d'aménagement du site. Il est donc proposé de la revoir intégralement pour mieux les intégrer. Il s'agit également d'intégrer les attentes du schéma de cohérence territoriale du Trégor en 2020, postérieur à l'entrée en vigueur du PLU, qui prévoit pour la commune de Minihy-Tréguier une densité moyenne minimale de 17 logements par hectare à respecter dans les secteurs à urbaniser.

La nouvelle OAP est ainsi la suivante :

Volet environnemental et paysager

- Préserver les éléments paysagers et environnementaux de qualité tels les talus-murs, identitaires de la commune, l'alignement d'ormes et la trame bocagère résiduelle
- Encourager la déclinaison de ces éléments sur les espaces publics et privés, notamment en limite sud : talus planté d'essences arbustives à intérêt environnemental (aubépine, prunellier, ajonc, genêt, noisetier, chênes)
- Maitriser l'aspect de la façade sur la rue de Keroudot en s'inspirant de l'identité locale: talus-mur ou talus planté d'essences arbustives à intérêt environnemental (aubépine, prunellier, ajonc, genêt, noisetier, chênes)
- Rechercher le maintien de cônes de vue vers la vallée du Jaudy (depuis le point haut du site) et le clocher de l'église Saint-Yves
- Proposer des formes architecturales harmonieuses vis-à-vis de l'environnement patrimonial du site, et favoriser des matériaux ou dispositifs naturels en clôtures
- Limiter l'imperméabilisation des sols et privilégier l'infiltration des eaux pluviales en surface dans des espaces semi-naturels
- Intégrer la pente dans la conception des projets pour limiter les terrassements
- Gérer les interfaces avec les riverains (prise en compte des vis-à-vis et ombres portées)

Mobilités

- Aménager une voie douce le long de la côte de Keroudot et assurer un maillage de liaisons douces permettant de connecter le site et ses abords à celle-ci et au centre-bourg
- Eviter la circulation de transit à travers le lotissement Sant Erwan en prévoyant une continuité exclusivement réservée aux déplacements doux vers ce lotissement
- Positionner les accès viaires côte de Keroudot (1 ou 2), avec un éloignement suffisant des intersections existantes ou reconfigurer celles-ci
- Interdire les accès directs côte de Keroudot et rue du bourg

Programmation

- Répondre aux besoins en logements identifiés, en particulier pour les personnes âgées, via l'intégration de logements adaptés (par exemple, résidence seniors, béguinage, logements pour personnes à mobilité réduite) et d'une offre financièrement accessible
- Permettre le développement de la capacité de stationnement en centre-bourg, insuffisante actuellement (maisons de bourg, mairie) en discrétion et en limitant l'imperméabilisation des sols, utilisant l'accès existant au site rue du bourg

- Respecter une densité minimum de 17 logements par hectare (selon la définition du SCOT du Trégor)

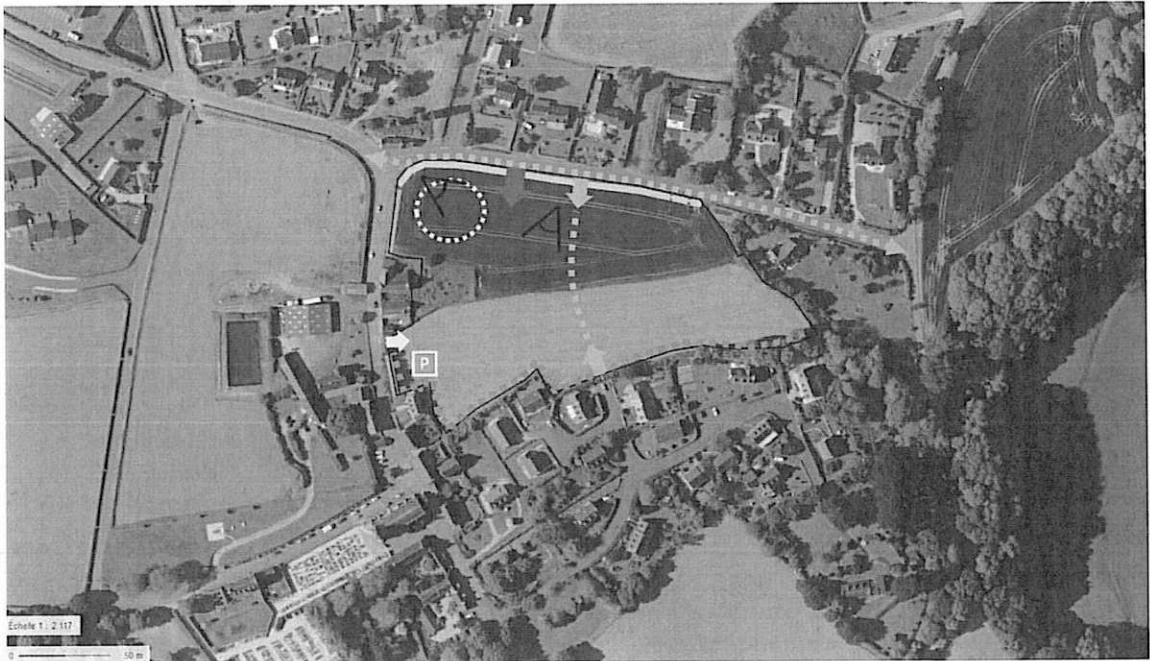


Schéma de principes

Légende

- Talus-mur protégé au règlement graphique
- Talus planté à créer
- - Haies bocagères à préserver, renouveler ou planter
- A Cônes de vue vers la vallée et le clocher à valoriser
- ... Site traversant en mobilités douces
- ➔ Accès mobilités douces uniquement
- ➔ Accès viaires à positionner rue de Keroudot, de manière à bénéficier d'une bonne sécurité routière
- Ⓟ Accès stationnement public
- P Stationnement public
- Logements adaptés aux personnes âgées au plus près des points d'intérêt
- Architecture inspirée de l'habitat traditionnel (réinterprétation moderne possible)
- Clôtures en matériaux naturels (talus, pierre, bois, haie)

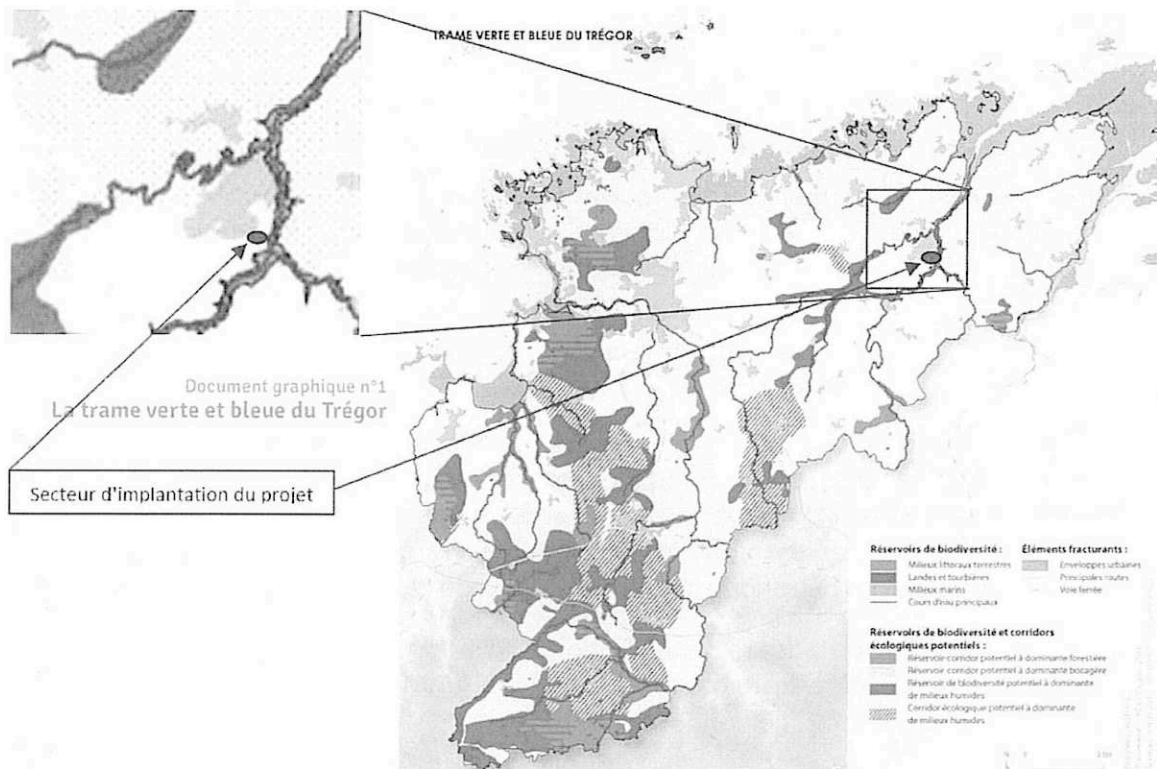
3. INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

3.1. ANALYSE SUR LA TRAME VERTE ET BLEUE ET LES ZONAGES ZNIEFF

La zone d'analyse ne se trouve pas positionnée sur un corridor écologique et se trouve à une distance de 300 mètres d'un cours d'eau soumis à des variations de marées (le Jaudy) lui même identifié comme éléments de la Trame bleue (réservoir de biodiversité potentiel à dominante humide).

Le projet ne devrait pas avoir d'impact sur la trame naturelle communale, la zone est déjà plutôt déconnectée du reste de l'armature principale de la trame et positionnée en secteur urbain. Il serait opportun dans le cadre du projet de prévoir l'intégration d'éléments participant à conforter la Trame verte.

L'analyse des incidences sur les zonages ZNIEFF repose sur d'éventuels effets indirects. Dans le cadre de ce projet, il n'est pas à prévoir d'effets indirects, compte tenu ici encore du positionnement du site en milieu urbain. L'analyse des incidences sur les zonages ZNIEFF repose sur d'éventuels effets indirects via le réseau hydrographique. Il serait donc possible que des rejets (issus du traitement des eaux usées) modifient la qualité du milieu récepteur et éventuellement des zones littorales. Si tel est le cas il conviendrait d'en évaluer clairement le risque au regard du dimensionnement de la STEP et du nombre de raccordement prévu pour les années à venir.



3.2. ANALYSE SUR LE RESEAU NATURA 2000

Cette analyse se veut simplifiée compte tenu du projet et de la distance de 200 mètres des sites Natura 2000 (ZSC et ZPS) les plus proches. Il n'a pas été mis en évidence de milieux d'intérêt communautaire sur son emprise.

La réalisation du présent dossier comprend une analyse des incidences au titre du réseau Natura 2000. L'objectif est de vérifier que le projet n'aura pas d'incidence significative sur un site d'importance Européenne. En cas d'impact, des mesures seraient proposées pour en éviter/ réduire / compenser les effets

Le projet ne devrait pas provoquer d'incidence prévisible sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire des sites Natura 2000 proches.

ANALYSE DU PROJET SUR LES ESPECES ANIMALES ET VEGETALES D'INTERET COMMUNAUTAIRE

A l'intérieur du site d'analyse pour le projet de Minihy-Tréguier, aucune espèce animale ou végétale d'intérêt communautaire présente à l'intérieur des zonages Natura 2000, n'a été observée.

La connexion avec les sites Natura 2000 évalués est possiblement réelle au regard de la distance (proche), mais le contexte périurbain et les milieux limitent fortement les possibles connexions.

ANALYSE DU PROJET SUR LES HABITATS D'INTERET COMMUNAUTAIRE

L'analyse réalisée a permis de mettre en évidence une absence d'habitat d'intérêt communautaire présent sur l'aire. Par ailleurs, le zonage ZSC n'étant pas impacté par le projet il est donc possible de réduire encore l'éventualité d'un possible impact.

SYNTHESE DE L'EVALUATION DES INCIDENCES AU TITRE DU RESEAU NATURA 2000

En définitive, l'examen de ce projet permet de considérer que l'incidence est non significative sur les sites Natura 2000 évalués, connectés de manière très indirecte. La très forte représentation de milieux côtiers et espèces associés dans les zonages évalués permet de considérer le site non représentatif, les possibilités se seraient situées sur les espèces de chiroptères / de poissons du zonage ZSC et les oiseaux de la ZPS.

Selon les termes de l'article R.414-21 du Code de l'Environnement, le contenu de ce volet "évaluation Natura 2000" se limitera à cet exposé, dès lors que l'analyse permet de conclure effectivement à l'absence d'incidences significatives.

3.3. PRESENTATION DU PROJET ET ANALYSE DES EFFETS POSSIBLES ET MESURES PROPOSEES PAR THEMATIQUES

PRESENTATION DU PROJET ET SES EFFETS

A ce stade, il ne semble pas prévu d'effectuer de coupes/abattages de ligneux. Si cela était le cas pour le secteur sud-ouest à proximité du futur parking, les mesures visant à éviter/réduire les impacts porteraient les périodes de travaux et le pourcentage de haie conservée.

Dans le cadre de la nouvelle OAP, les éléments relatifs à l'environnement et au paysage sont les suivants :

- Préserver les éléments paysagers et environnementaux de qualité tels les talus-murs, identitaires de la commune, l'alignement d'ormes et la trame bocagère résiduelle
- Encourager la déclinaison de ces éléments sur les espaces publics et privés, notamment en limite sud : talus planté d'essences arbustives à intérêt environnemental (aubépine, prunellier, ajonc, genêt, noisetier, chênes)
- Maitriser l'aspect de la façade sur la rue de Keroudot en s'inspirant de l'identité locale: talus-mur ou talus planté d'essences arbustives à intérêt environnemental (aubépine, prunellier, ajonc, genêt, noisetier, chênes)
- Rechercher le maintien de cônes de vue vers la vallée du Jaudy (depuis le point haut du site) et le clocher de l'église Saint-Yves
- Proposer des formes architecturales harmonieuses vis-à-vis de l'environnement patrimonial du site, et favoriser des matériaux ou dispositifs naturels en clôtures
- Limiter l'imperméabilisation des sols et privilégier l'infiltration des eaux pluviales en surface dans des espaces semi-naturels
- Intégrer la pente dans la conception des projets pour limiter les terrassements
- Gérer les interfaces avec les riverains (prise en compte des vis-à-vis et ombres portées)

INCIDENCES ET MESURES SUR LA FLORE ET LES HABITATS

Au regard des espèces et milieux présents, l'aménagement de la zone ne provoquera pas de perte de milieu à enjeu ou d'espèce végétale protégée de manière directe ou indirecte. Pour rappel le seule espèce protégée (l'Arbousier) est issue d'une plantation et n'est pas autochtone.

IMPACTS ET MESURES SUR LES COURS D'EAU ET LE MILIEU AQUATIQUE

Compte tenu du positionnement du site, il n'est pas à prévoir d'incidence sur cette thématique. Les possibles incidences sur les milieux aquatiques seront évitées au regard du projet et de son positionnement.

IMPACTS ET MESURES SUR LA FAUNE

Le projet initialement dimensionné sur l'ensemble de la parcelle d'analyse ne comprend pas de perte de milieu utilisable par l'avifaune pour son cycle biologique, à condition de conserver l'alignement à l'Ouest dominé par l'orme.

IMPACTS ET MESURES SUR LA TRAME VERTE ET BLEUE

Dans le cadre de cette analyse, il n'a pas été observé d'enjeu susceptible d'influer sur cette thématique. La proximité avec le milieu aquatique et les sites d'importance Européenne pourrait potentiellement être un facteur d'influence. Cette analyse pourrait potentiellement être assez largement pondérée en cas de réalisation de plantations sur les abords du site.

IMPACTS ET MESURES SUR LES ZONAGES ENVIRONNEMENTAUX (REGLEMENTAIRES OU NON)

L'évaluation des incidences au titre du réseau Natura 2000, n'a pas fait apparaître d'effet significatif prévisible sur les zonages adjacents proches, qu'il soit réglementaire ou non. L'explication principale tient à la nature du milieu impacté et la nature des sites d'importance communautaire en lien avec le littoral de manière très importante.

TABLEAU DE SYNTHESE DES EFFETS, MESURES ET PROPOSITION D'INDICATEURS DE SUIVI

Thématiques	Effets	Mesures d'évitement / réduction	Indicateurs de suivi
Faune/flore/habitats	Présence d'une haie et d'un talus sur la frange ouest étant identifiés comme les principales possibles zones à enjeux (certes modérés tout au plus)	OAP visant à améliorer la fonctionnalité écologique du site en limites nord et sud Ne pas effectuer de coupes / abattages ponctuels en période de nidification (éviter mars à août de chaque année)	Vérifier post-aménagement de la conservation d'éléments les plus naturels et bilan surfacique ou linéaire des zones fonctionnelles pour la biodiversité (haies / talus / espaces en gestion différenciée)
Zones humides	Absence de zones humides	/	/
Paysage et patrimoine	Création d'une zone aménagée dans un secteur environnant à forte dominante urbanisée ne provoquera pas d'incidence significative sur le paysage Pour la biodiversité le site est colonisé de quelques éléments d'intérêt paysager (haie / talus) qui devraient être conservés	Talus-murs protégés par le règlement graphique OAP visant la mise en valeur des cônes de vue vers la vallée et l'église et encadrant les constructions et clôtures pour assurer la cohérence du futur projet vis-à-vis de l'ambiance traditionnelle et rurale dans lequel le site s'inscrit Création d'un talus planté au nord	Vérification de l'impact post-aménagement suite à la mise en place de mesures d'intégrations (vérifier la réelle portée)
Trame Verte et Bleue et zonages environnementaux (non réglementaires)	Proximité forte avec le réseau Natura 2000, sans incidence notable compte tenu de la nature des sites évalués et de l'occupation de sols / positionnement de la zone Les eaux usées seront traitées par la STEP avant rejet vers le milieu	Vérifier la capacité de la STEP, afin de ne pas dégrader la qualité des eaux (rejets)	Cf. thématique assainissement : effectuer une veille sur la qualité des eaux

Thématiques	Effets	Mesures d'évitement / réduction	Indicateurs de suivi
Espèces exotiques envahissantes	Enlever les quelques pieds d'Herbe de la pampa et le Laurier sauce pour limiter leur potentiel de colonisation	Végétalisation par des essences herbacées, arbustives et arborées locales. Sensibiliser les futurs usagers sur les espèces végétales invasives	Vérification de l'intégration d'un volet sur ce point dans le règlement de la zone
Espaces agricoles	Incidence par perte d'usage agricole de cette parcelle	Choix d'un site déjà imbriqué dans la zone agglomérée, soumis à des contraintes, et proche du centre-bourg Densité minimale relevée à 17 logements/ha	Bilan surfacique de l'évolution des espaces agricoles
Effet de l'imperméabilisation et assainissement des eaux pluviales	Modification du régime d'infiltration des eaux pluviales par imperméabilisation	OAP demandant de limiter l'imperméabilisation des sols et privilégier l'infiltration des eaux pluviales en surface dans des espaces semi-naturels	Analyse du fonctionnement / de la bonne gestion des surfaces destinées à l'infiltration
Nuisances, risques, santé humaine	Trafic généré par le projet évalué à 70 véhicules par jour (sur la base de 3 déplacements quotidiens par personnes dont 1/3 en mobilité douce).	OAP demandant de gérer les interfaces avec les riverains (prise en compte des vis-à-vis et ombres portées) OAP demandant à éviter la circulation de transit à travers le lotissement Sant Erwan et à prévoir des intersections sécurisées	/
Assainissement des eaux usées	Effluents supplémentaires évalués à 35 EH	Raccordement du site au réseau d'assainissement collectif Projet de nouvelle STEP en cours	Mesures de la qualité du cours d'eau suite au raccordement et à la réfection de la STEP
Déplacement et énergies	Création d'une activité humaine permanente, là où l'activité était saisonnière et diffuse. Modification de l'ambiance pour les possibles transits (survol / passages de la faune terrestre)	OAP visant à développer le maillage de liaisons douces Nombreux points d'intérêt accessibles en mobilité douce OAP demandant à intégrer une aire de stationnement mutualisée entre le futur projet et le centre-bourg Limiter la pollution lumineuse avec des dispositifs adaptés sur les espaces collectifs (voire ne pas implanter de système d'éclairage collectif)	Vérification / bilan à dresser de l'intégration des dispositifs prévus pour limiter l'usage des véhicules et la pollution lumineuse

3.4. CONCLUSION DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'évaluation environnementale menée sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU comprenait une mise en perspectives des possibles effets sur différentes thématiques avec une approche centrée sur l'occupation de sol de la zone actuelle son ambiance paysagère / son identité visuelle avec la mise en perspective d'un possible aménagement.

L'analyse menée sur la flore et les milieux n'a pas permis de mettre en évidence de sensibilité. La seule espèce végétale bénéficiant d'un statut de protection régionale (l'Arbousier) se trouve être issue d'une plantation et ce statut s'exerce uniquement en conditions naturelles non issues d'une possible dissémination liée aux plantations proches. Cela ne peut pas être alors considéré comme un élément sensible pour l'opération visée et sa possible disparition.

Concernant la faune, la présence d'une culture et de zones assez fortement gérées en proximité immédiate de la zone urbaine, limitent assez fortement les potentialités écologiques. La proximité d'un site Natura 2000 pourrait être dans l'absolu un facteur augmentant cette utilisation de la parcelle par des espèces sensibles, mais le lien limité avec le littoral et le milieu aquatique en limite assez fortement la portée.

Les principaux enjeux relatifs aux possibles effets du projet portent sur l'intégration paysagère, un verdissement de qualité principalement constitué d'essences locales adaptées au territoire, la limitation de la pollution lumineuse et le traitement des eaux pluviales à la parcelle ou des eaux brutes dans la STEP proche.

L'effet sur l'imperméabilisation est réel et notamment en lien avec l'agriculture. La mise en place d'un indicateur de suivi pour établir la tendance permettra d'en mesurer la portée à une échelle plus conséquente (mise en perspective globale nécessaire pour l'analyse).

L'absence d'enjeu relatif à la présence de zone humide évite de possibles effets et la prise de mesures adaptées.

Il conviendrait lors d'une possible opération de bien effectuer le traitement des espèces végétales invasives pour limiter l'artificialisation du couvert. Les futures plantations auront un impact sur la biodiversité et sur le paysage. Les indicateurs de suivis visent à évaluer la bonne prise en compte de ses aspects assez importants pour améliorer l'usage de la zone post-aménagement.

**Annexe : listing de la
flore observée sur le
périmètre analysé**

Nom commun	Nom latin	Liste rouge Bretagne juin 2015
Fejoa	<i>Acca sellowiana</i>	/
Achillée millefeuille	<i>Achillea millefolium</i>	LC
Mouron rouge	<i>Anagallis arvensis</i>	/
Arbousier	<i>Arbutus unedo</i>	/
Fromental	<i>Arrhenatherum elatius</i>	LC
Doradille noire	<i>Asplenium adiantum-nigrum</i>	LC
Brome cathartique	<i>Bromus willdenowii</i>	/
Cirse des champs	<i>Cirsium arvense</i>	/
Liseron des champs	<i>Convolvulus arvensis</i>	LC
Vergereffe	<i>Conyza sp.</i>	/
Herbe de la pampa	<i>Cortaderia selloana</i>	/
Arbre aux perruques	<i>Cotinus sp.</i>	/
Crépide bisannuelle	<i>Crepis biennis</i>	/
Potiron	<i>Cucurbita maxima</i>	/
Dactyle aggloméré	<i>Dactylis glomerata</i>	LC
Carotte sauvage	<i>Daucus carota</i>	LC
Bruyère	<i>Erica sp.</i>	/
Bec-de-grue à feuilles de ciguë	<i>Erodium cicutarium</i>	LC
Figuier	<i>Ficus carica</i>	/
Fumeterre	<i>Fumaria officinalis</i>	LC
Caille lait blanc	<i>Galium mollugo</i>	/
Géranium mou	<i>Geranium molle</i>	LC
Grande berce	<i>Heracleum sphondylium</i>	LC
Houlque laineuse	<i>Holcus lanatus</i>	LC
Millepertuis perforé	<i>Hypericum perforatum</i>	LC
Laurier sauce	<i>Laurus nobilis</i>	/
Ray grass Anglais	<i>Lolium perenne</i>	LC
Luzerne d'Arabie	<i>Medicago arabica</i>	LC
Mercuriale annuelle	<i>Mercurialis annua</i>	LC
Pariétaire diffuse	<i>Panetaria judaica</i>	/
Pittosporum du Japon	<i>Pittosporum sp.</i>	/
Plantain lancéolé	<i>Plantago lanceolata</i>	LC
Potentille rampante	<i>Potentilla reptans</i>	DD
Pêcher	<i>Prunus persica</i>	/
Fougère aigle	<i>Pteridium aquilinum</i>	/
Poirier commun	<i>Pyrus communis</i>	DD
Chêne vert	<i>Quercus ilex</i>	/
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	LC
Renoncule âcre	<i>Ranunculus acris</i>	LC
Renoncule rampante	<i>Ranunculus repens</i>	LC
Ronce	<i>Rubus gr. fruticosus</i>	/
Patience à feuilles obtuses	<i>Rumex obtusifolius</i>	LC
Saule roux	<i>Salix atrocinerea</i>	LC
Saule crevette	<i>Salix integra</i>	/
Liondent d'automne	<i>Scorzoneroïdes autumnalis</i>	/
Sénéçon de Jacob	<i>Senecio jacobaea</i>	/
Compagnon rouge	<i>Silene dioica</i>	LC
Laiteron maraîcher	<i>Sonchus oleraceus</i>	LC
Lilas commun	<i>Syringa vulgaris</i>	/
Trèfle rampant	<i>Trifolium repens</i>	LC
Camomille inodore	<i>Tripleurospermum inodorum</i>	LC
Orme champêtre	<i>Ulmus minor</i>	LC
Nombril de Vénus	<i>Umbilicus rupestris</i>	LC
Ortie dioïque	<i>Urtica dioica</i>	LC
Vesce à quatre graines	<i>Vicia tetrasperma</i>	LC
Pensée des champs	<i>Viola arvensis</i>	LC
Mais	<i>Zea mays</i>	/

Espèce invasive (avérée ou potentielle)

Espèce ornementale

Espèce de zone humide

LR : Liste rouge :

LC : préoccupation mineure

En rouge :

Espèce protégée en Bretagne

4. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, LES PLANS ET PROGRAMMES

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU de Minihy-Tréguier prévoyait une croissance annuelle de 2% entre 2008 et 2018, impliquant la réalisation de 6 à 7 logements par an, soit +60/70 logements sur la période (850m²/lot, soit env. 10 logements/ha). Une croissance moyenne annuelle à 2% a bien été observée, mais seuls 49 logements ont été réalisés entre 2008 et 2019.

L'horizon du PLU étant désormais dépassé, il est logique de suivre les dispositions du programme local de l'habitat (PLH) en matière de projections et d'objectifs, ainsi que ceux du SCOT, notamment en matière de densité, tout en s'orientant vers les secteurs désignés par le PLU encore disponibles.

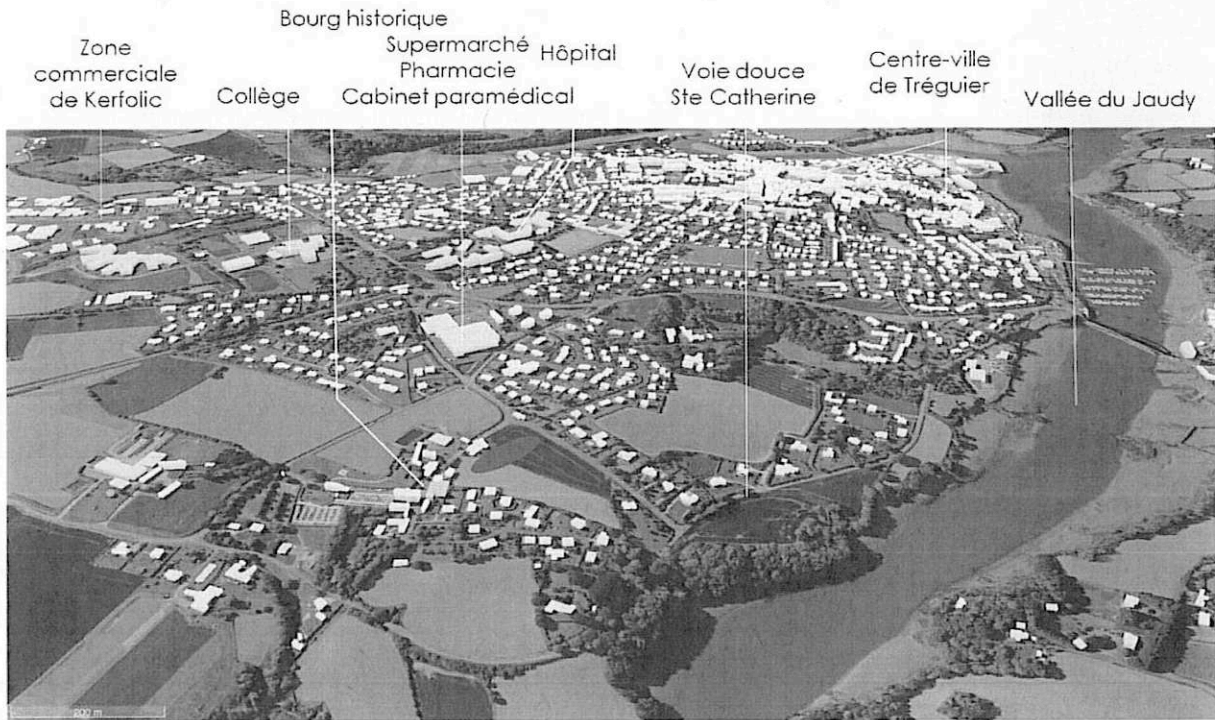
L'ouverture à l'urbanisation d'une zone prévue par le PLU en vigueur située en centre-bourg répond aux objectifs du PADD d'accueillir une nouvelle population, de concentrer l'urbanisation autour des pôles urbanisés existant, de diversifier l'offre en logements, notamment pour les personnes âgées, et de développer les circulations douces, la mise en œuvre du projet permettant de renforcer le maillage.

Le PADD expose des « projets de réserve foncière à proximité du centre-bourg pour un équipement public si nécessaire » à l'emplacement de la zone 2AUE et le schématise. Un projet d'aménagement du site (englobant également la zone voisine 1AU) est prévu à court terme, conduit par la commune de Minihy-Tréguier via la société publique locale d'aménagement Lannion-Trégor. Ce principe d'équipement public se concrétisera par du logement adapté aux personnes âgées (résidence seniors ou autre), en lien avec le manque observé sur la commune pour ce type de logements.

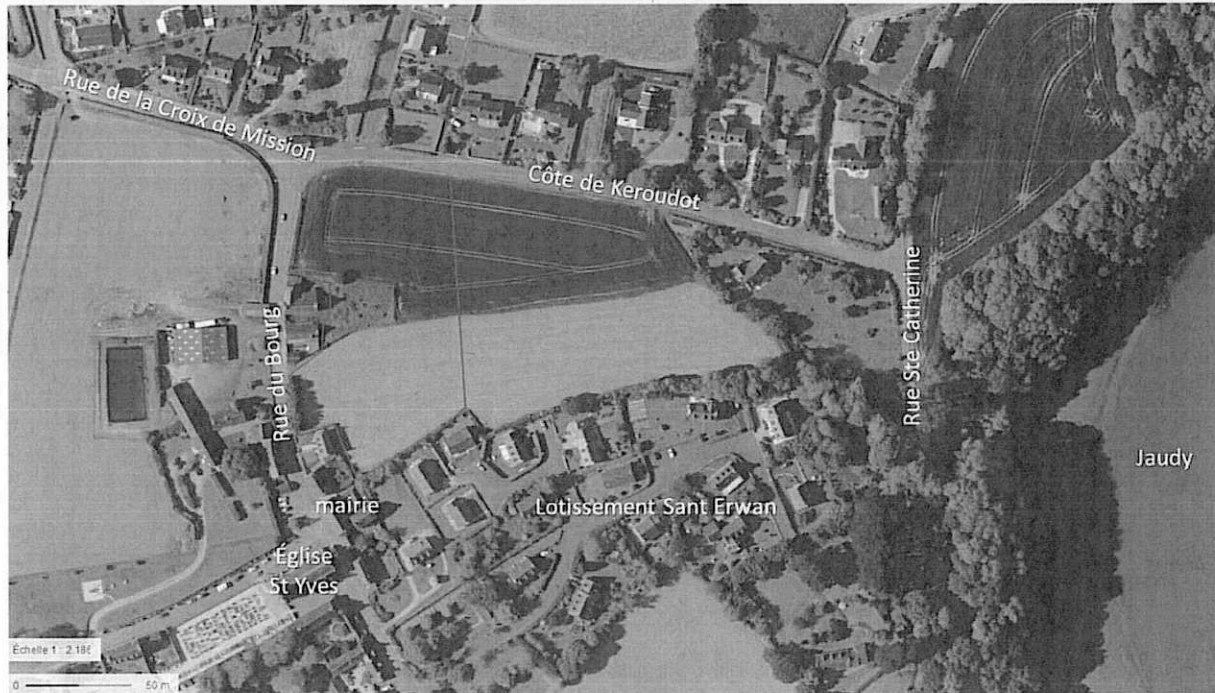
L'ouverture à l'urbanisation du PLU ne constitue pas un bouleversement des équilibres de ce document d'urbanisme en matière d'habitat. Elle est également cohérente avec les objectifs fixés par le PLH et le SCOT, avec des objectifs de production de logements encore non atteints à Minihy-Tréguier alors que la commune dispose d'un statut de pôle urbain secondaire reconnu par le SCOT du Trégor (avec Tréguier). Le bilan à mi-parcours du PLH déplore ainsi que « les pôles urbains de Lannion et Tréguier, qu'il s'agissait de conforter, n'ont pas participé à l'effort de construction au niveau de l'objectif fixé par le PLH. Les deux pôles ont en effet porté 14 % de la construction pour un objectif de 29 % », alors que le bilan indique une évolution à la hausse des besoins en logements en raison de migrations observées suite aux confinements et au rebond de l'emploi.

Comme exposé au § 1.1, le PLH de Lannion-Trégor Communauté 2018-2023 identifie Minihy-Tréguier comme faisant partie du secteur 2, regroupant les communes péri-urbaines en développement. Un objectif de 6 logements par an à produire est affiché pour Minihy-Tréguier, ainsi que la réalisation de 4 logements locatifs sociaux sur la période 2018-2023. Le SCOT du Trégor prévoit quant à lui la production de 280 logements pour la commune entre 2020 et 2040, soit 14 logements par an.

Fin 2022, 15 logements ont été produits en 5 ans, dont 10 logements sociaux. Sur 36 logements à produire d'ici fin 2023, il en reste ainsi 21 à produire dont 0 logements sociaux pour répondre aux objectifs fixés par le PLH d'ici 2023. Au-delà, la réponse aux besoins reste à anticiper. En



Environnement de la zone 2AUE



Vue aérienne de la zone

Le site couvre principalement des parcelles cultivées, bordées rue du bourg par des talus-mur (arborés d'ormes sur son tronçon sud), ainsi qu'un jardin bordant une habitation ancienne. Ces talus-mur, marqueurs de l'identité locale, constituent des éléments patrimoniaux intéressants qui favorisent l'intégration paysagère du site.



Talus-mur en limite ouest du site



Vue du site depuis son angle nord-ouest

5.2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

L'analyse environnementale se base sur un inventaire naturaliste conduit en périodes estivale et automnale (juillet à octobre 2022), principalement axé sur les potentialités et les milieux présents, ainsi que sur l'analyse de la faune et la flore présente. Les possibles effets du projet sont analysés avec une base d'incidence avec une imperméabilisation des sols et une fréquentation induite par la destination des parcelles.

Le secteur d'étude se trouve situé à proximité de 15 Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I et d'une ZNIEFF de type II située à moins de 5 km de l'aire d'analyse. Les ZNIEFF sont des inventaires scientifiques permettant d'identifier d'éventuels éléments rares, protégés ou menacés. Ces zones ne bénéficient d'aucune portée réglementaire directe. Les ZNIEFF de type I comportent des espèces ou des habitats remarquables caractéristiques de la région. Les ZNIEFF de type II correspondent à de grands ensembles naturels, riches et peu modifiés ou offrant de fortes potentialités biologiques. La ZNIEFF la plus proche de la zone 2AUE est de type II et continentale « Estuaires du Trieux et du Jaudy – code 530014726 ». Elle est située à 1.4 km du périmètre d'étude.

Le périmètre d'étude se trouve par ailleurs à 200m du site Natura 2000 « TREGOR GOELO » correspondant à la Zone de Protection Spéciale (ZSC) FR5310070 et de la Zone Spéciale de Conservation (ZPS) FR5300010. Les zonages Natura 2000 sont issus de la transposition et l'application des Directives Européennes Habitats et Oiseaux. Le réseau Natura 2000 comprend des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) pour le maintien des habitats naturels et d'espèces de faune et de flore sauvages figurant aux Annexes I et II de la directive 92/43/CEE du Conseil du 21 mai 1992, dite Directive « Habitats » et des Zones de Protection Spéciale (ZPS) pour la conservation des espèces d'oiseaux sauvages figurant à l'Annexe I de la directive 74/409/CEE du Conseil du 2 avril 1979, dite Directive « Oiseaux ».

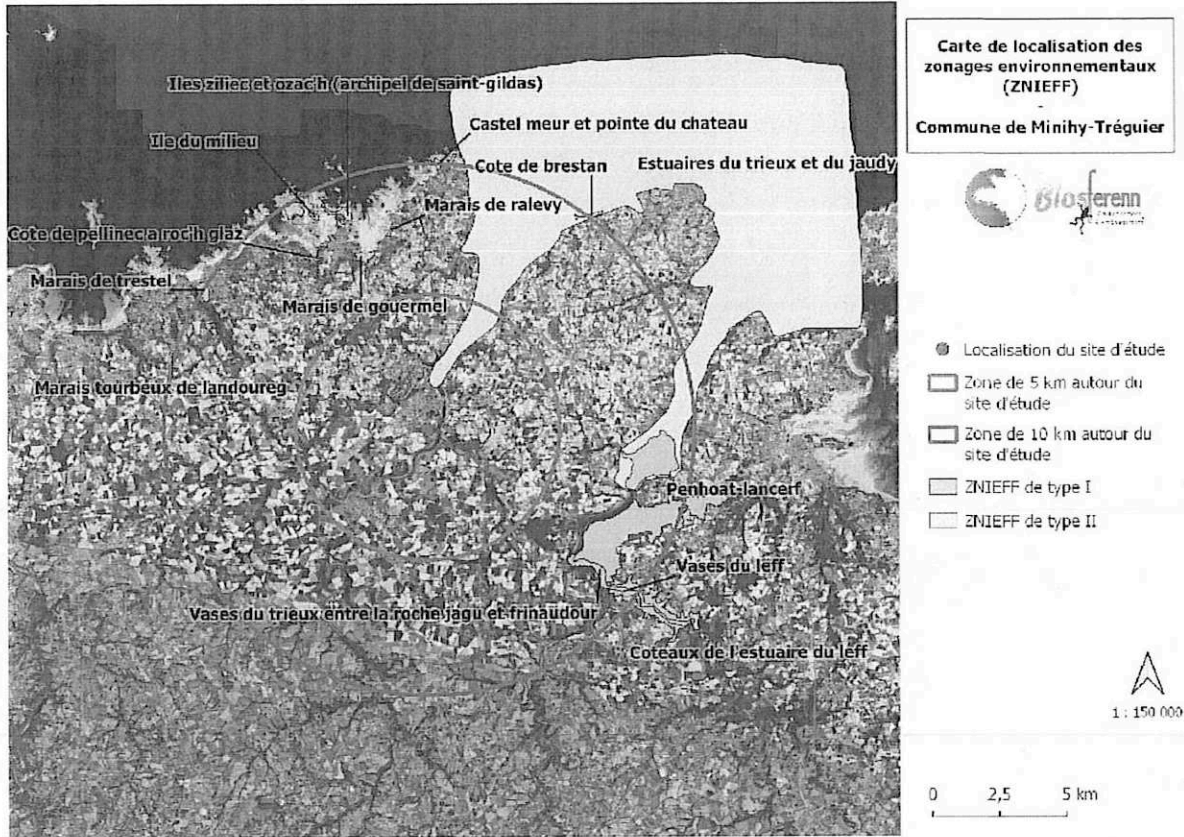


Figure 2 : carte des ZNIEFF de type 1 et 2 les plus proches (source : Géobretagne)

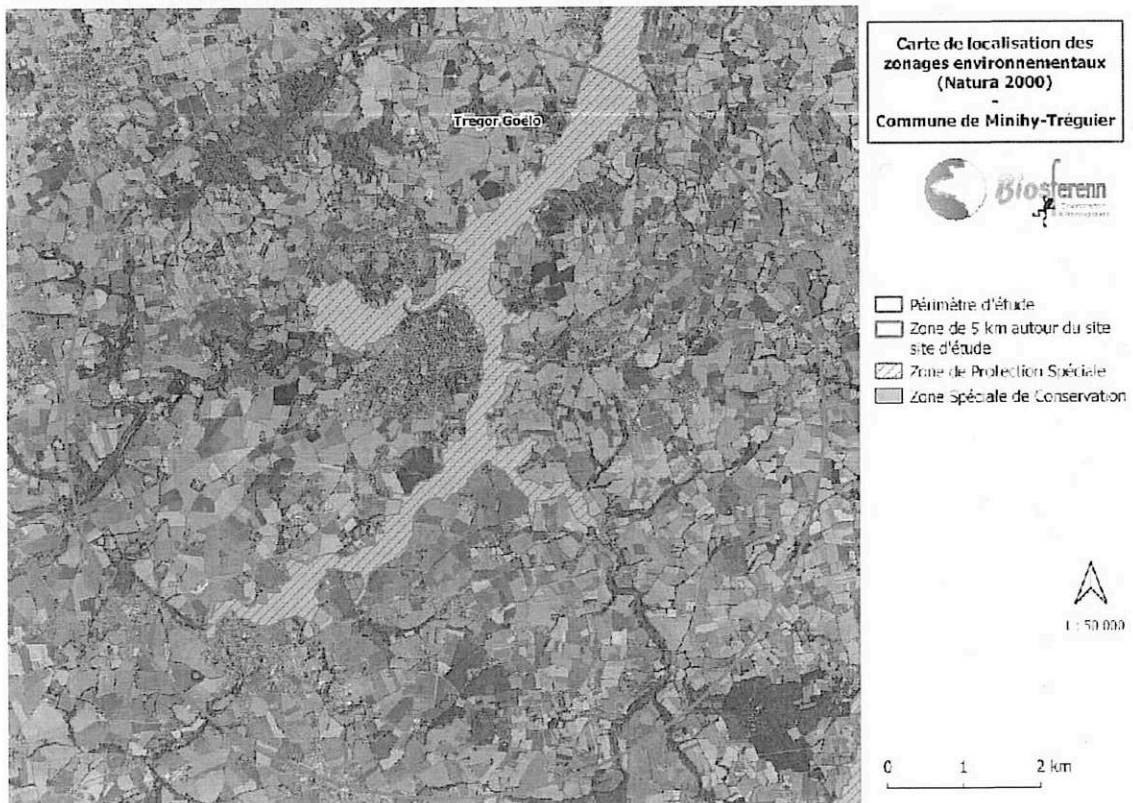


Figure 3 : carte des sites Natura 2000 par rapport au périmètre d'étude (source : Géobretagne)

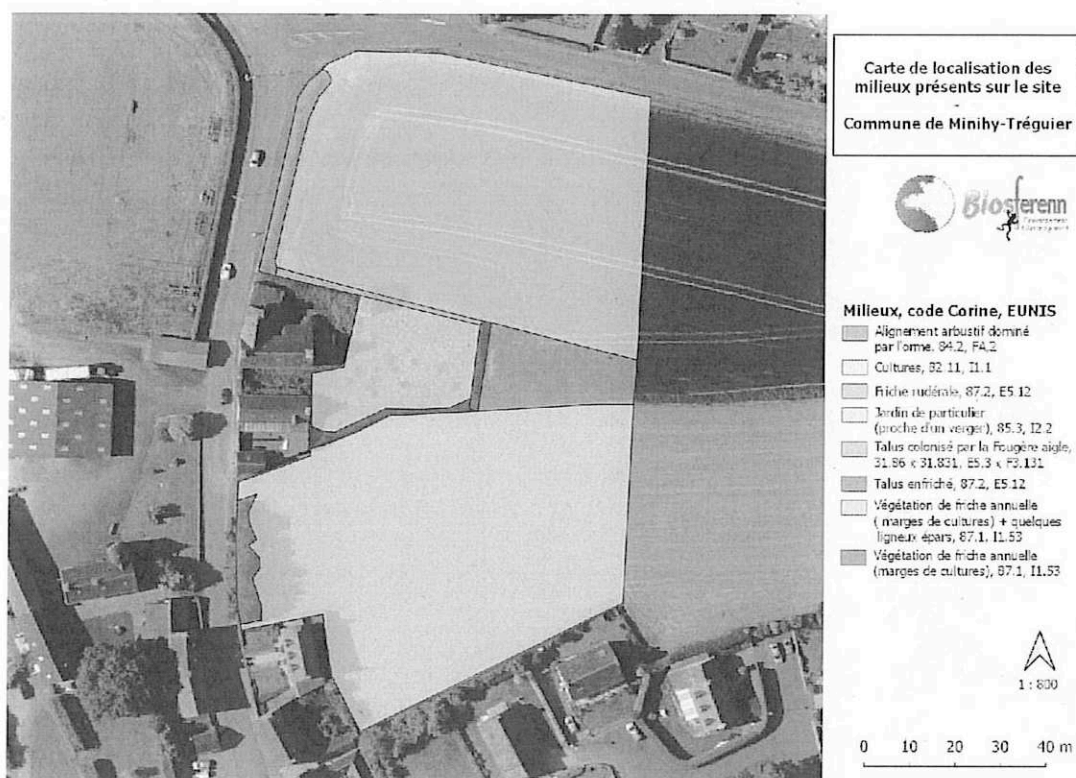


Figure 5 : carte de localisation des milieux présents sur le site (fond : source geobretagne.fr)

Modification du PLU de Minihy-Tréguier – Notice de présentation

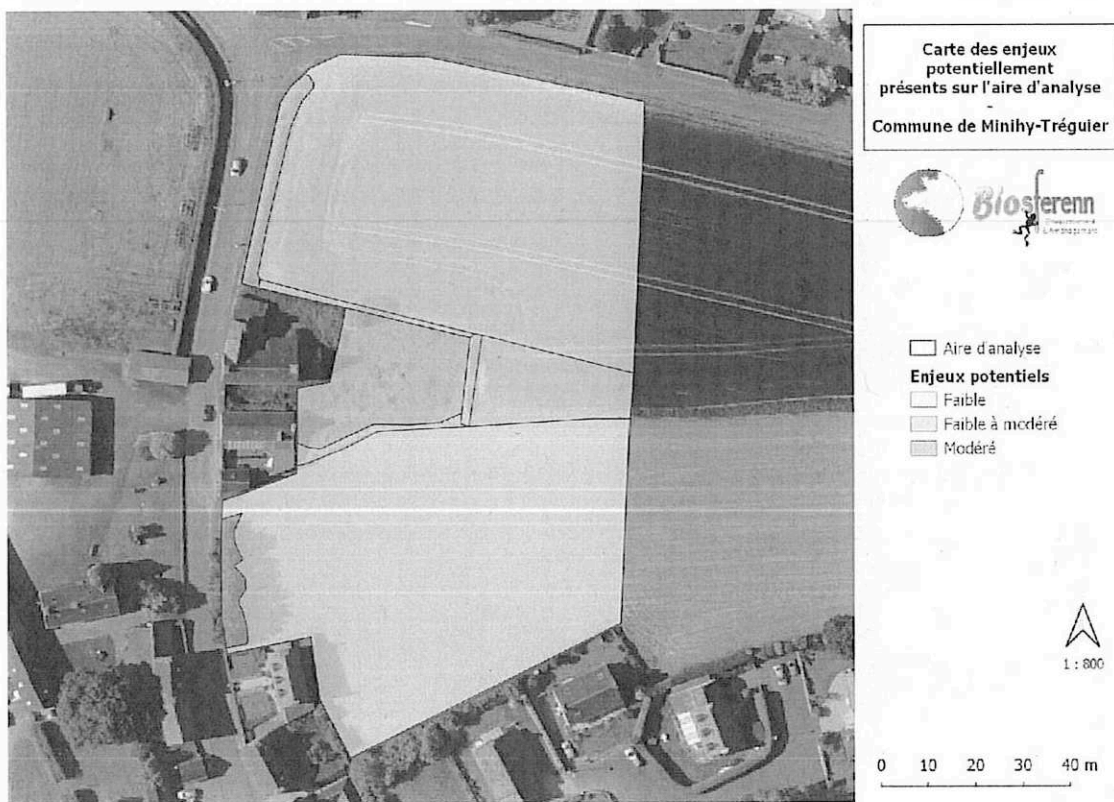


Figure 6 : carte de localisation des enjeux biologiques (fond : source géobretagne.fr)

Modification du PLU de Minihy-Tréguier - Notice de présentation

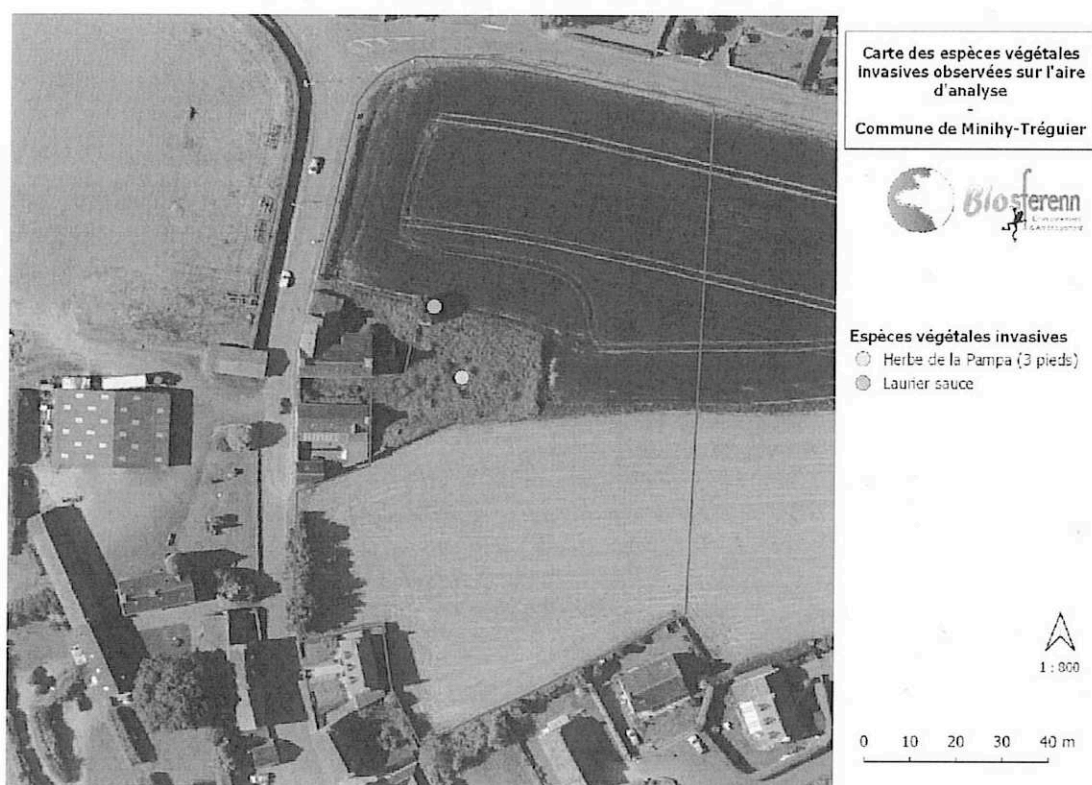


Figure 7 : carte de localisation des espèces invasives (fond : source géobretagne.fr)

SYNTHESE DES ENJEUX FLORE ET HABITATS

Habitats

Au regard de l'occupation de sol dominante et de la présence d'un contexte urbain assez proche, il est assez évident que le site ne présente pas d'intérêt ou d'enjeu du point de vue des milieux qui le compose. La présence de ce type de formations herbacées et arbustives ne constitue pas un enjeu avec une absence d'espèce protégée naturelle. Les milieux naturels en cas de légère déprise (partiellement déjà en cours) agricole pourraient gagner en intérêt écologique.

Flore

La flore présente sur l'emprise du projet est caractéristique de milieux artificialisés et semi-artificialisés. De plus, concernant la flore, il est à noter un point important puisque le propriétaire de la parcelle au centre a planté (entre autre) de l'Arbousier (*Arbutus unedo*) qui se trouve être protégé en Bretagne quand on le retrouve en milieu naturel, ce qui n'est évidemment pas le cas.

Invasives

Lors des investigations et comme présenté sur la figure 7, il a été relevé plusieurs espèces végétales invasives (2). Les statuts d'invasives sont différents en fonction des espèces avec une invasive avérée (selon le classement du Conservatoire Botanique National de Brest) et une invasive potentielle. Celles dont le statut invasif est avéré (Herbe de la pampa) en Bretagne ne doivent pas être conservées, si possible, et autant que possible proscrites dans les nouvelles plantations de la zone. Celle qui est potentiellement invasive (Laurier sauce) devrait être proscrite dans la mesure du possible, mais sa dynamique ne semble pas aussi problématique.

SYNTHESE DES ENJEUX POUR LA FAUNE

La zone d'analyse étant positionnée dans un secteur à dominante urbaine, elle se trouve peu fréquentée par la faune à l'exception de l'avifaune, indépendamment de la période d'analyse. Les milieux présents semblent assez peu favorables à la reproduction d'espèces protégées, sauf pour les quelques arbustes à l'Est. Les reptiles ne semblent pas fréquenter la zone ou de manière marginale. Le reste des espèces pourrait fréquenter en transit la zone mais au regard du site et de ses potentialités, le caractère prédictible des possibles rencontres est assez aléatoire.

BILAN GENERAL DU DIAGNOSTIC DU SITE DE LA ZONE 2AUE

Intérêts principaux du site	Contraintes ou sensibilités principales
<ul style="list-style-type: none"> • Site intégré dans l'enveloppe urbaine avec un positionnement en appui du centre-bourg historique • Proximité de points d'intérêt : supermarché, pharmacie et cabinet paramédical à moins de 500m, collège, zone d'emplois (Hôpital, Kerfolic, etc.), voie douce de Ste Catherine permettant de rejoindre le centre-ville de Tréguier 	<ul style="list-style-type: none"> • Gabarit rural de la rue de Keroudot et intersection complexe • Site très exposé visuellement depuis son abord immédiat côte de Keroudot

- Faible sensibilité écologique (monoculture, environnement urbain)
- Bonne intégration paysagère en vues lointaines
- Cadre paysager de grande qualité (trame bocagère, talus-murs, patrimoine bâti, vallée du Jaudy)
- Site desservi par les réseaux
- Piste cyclable en projet en limite nord du site (liaison Kerfolic/Ste Catherine)
- Maitrise foncière communale favorisant l'accessibilité financière des futurs terrains pour tous les ménages
- Covisibilité vis-à-vis du monument historique situé à moins de 500m du site
- Essences invasives identifiées
- Site en pente
- Terrain à usage agricole
- Riverains à proximité immédiate

ENJEUX D'AMENAGEMENT DU SITE DE LA ZONE 2AUE

Au regard du contexte socio-économique et environnemental de la commune et du diagnostic du site, les enjeux d'aménagement du site peuvent se résumer ainsi :






- Assurer un maillage de liaisons douces permettant de connecter le site et ses abords aux points d'intérêt proches
- Assurer l'intégration paysagère du site dans son environnement naturel et traditionnel
- Améliorer la fonctionnalité écologique du site, qui présente actuellement un faible intérêt environnemental
- Maitriser les rejets (eaux usées, eaux pluviales) dans un milieu naturel sensible
- Proposer un programme d'aménagement adapté aux besoins identifiés sur la commune

5.3. INCIDENCES DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION SUR LE PLU


Au règlement graphique, la zone 2AUE fusionne avec la zone 1AU voisine et devient 1AU3. Les zones 1AU gagnent 0,99 ha, au détriment des zones 2AU. Par ailleurs, la totalité des talus-murs existants est identifiée comme à préserver. 70ml sont concernés.

LEGENDE DES EXTRAITS DU REGLEMENT GRAPHIQUE


Zones

-  Zone agricole
-  Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation (1AU)
-  Zone à urbaniser fermée à l'urbanisation (2AU)
-  Zone naturelle et forestière (N)
-  Zone urbaine (U)




Prescriptions linéaires

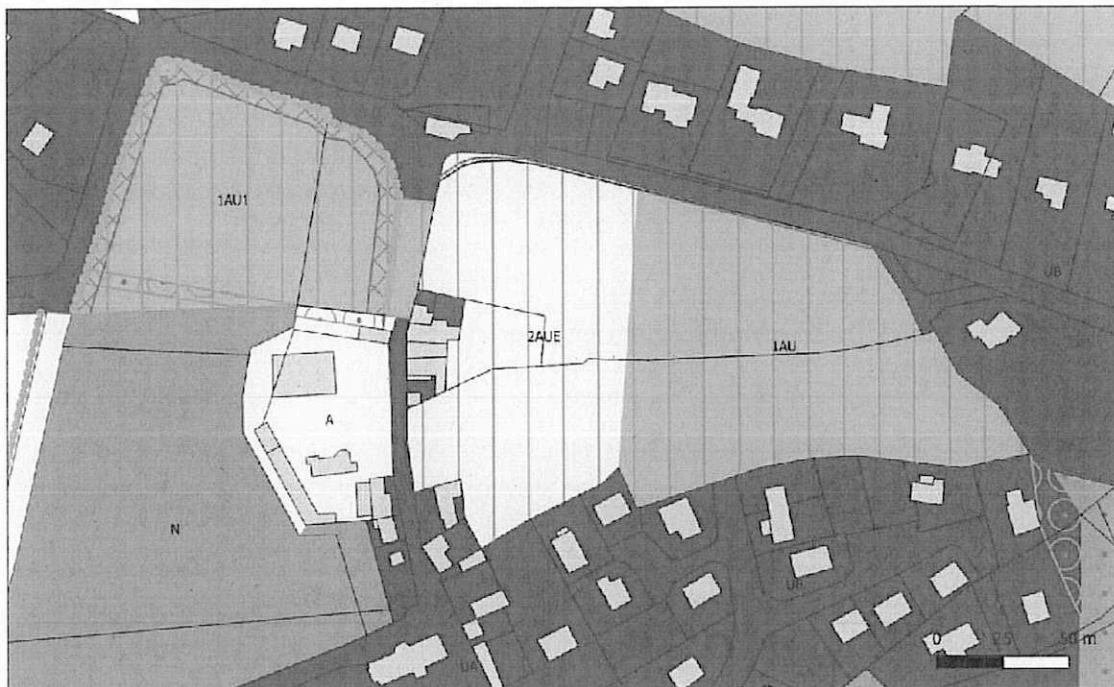
-  Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique

Prescriptions ponctuelles

-  Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique

Prescriptions surfaciques

-  Espace boisé classé
-  Emplacement réservé
-  Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)



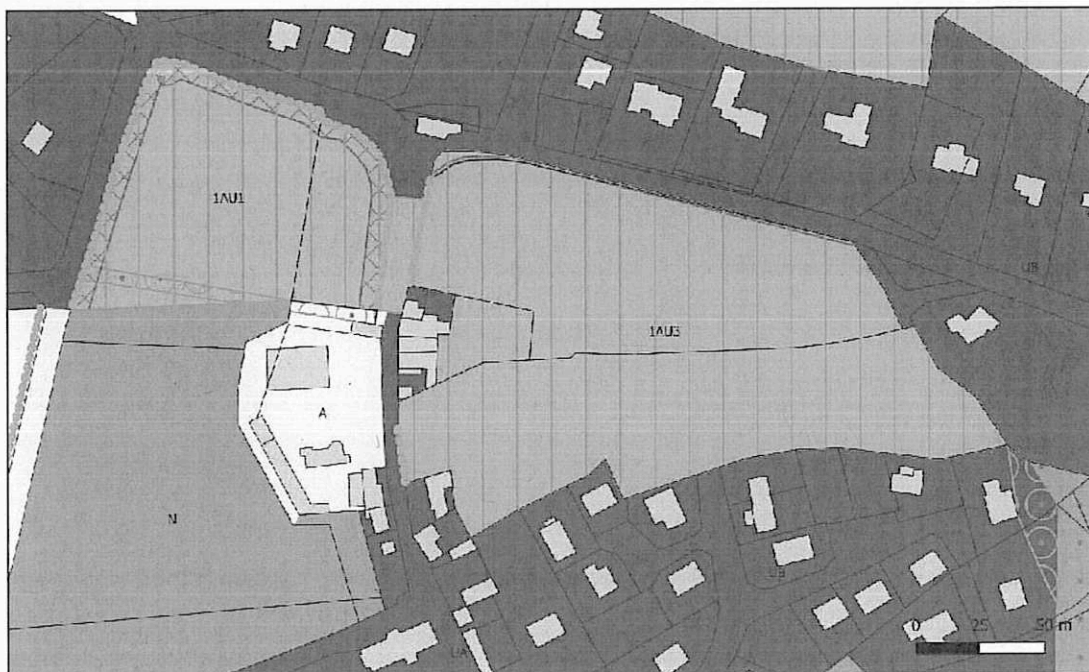
Lannion-Trégor Communauté
Modification du PLU de Minihy-Tréguier

REGLEMENT GRAPHIQUE AVANT MODIFICATION

Echelle 1/1500e



Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE



Lannion-Trégor Communauté
Modification du PLU de Minihy-Tréguier

REGLEMENT GRAPHIQUE APRES MODIFICATION

Echelle 1/1500e



Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE

Les références du règlement écrit à la zone 2AUE sont supprimées suite à son passage en zone 1AU3 car il n'existe pas d'autres zones 2AUE au PLU.

Le règlement en vigueur s'appliquant aux zones 1AU s'applique à la zone 1AU3. Le règlement en vigueur comporte des dispositions spécifiques pour la zone 1AU1, située immédiatement à l'ouest de la zone et également concernée par la proximité du centre ancien historique de Minihy-Tréguier et du monument historique qu'il abrite. Pour prendre en compte les enjeux d'intégration architecturale du site vis-à-vis de son environnement traditionnel, les dispositions spécifiques à la zone 1AU1 sont donc étendues à la zone 1AU3 :

- Orientation du faitage du volume principal de l'habitation parallèle à l'axe de la côte de Keroudot pour les habitations implantées le long de cet axe.
- Alignement des futures constructions (façade et/ ou pignon) autres que le volume principal de l'habitation parallèle ou perpendiculaire à l'axe de la côte de Keroudot pour le secteur 1AU3.
- Dispositions architecturales sur les toitures pour imposer une toiture traditionnelle sur les volumes principaux des constructions.

Des dispositions plus souples concernant l'implantation et l'emprise des constructions sont également proposées afin de favoriser la densité : implantation possible en retrait minimum de 1,90m des limites séparatives (contre 3 m minimum pour les autres zones), pas de réglementation de l'emprise au sol maximale des constructions.

Enfin, une gestion des eaux pluviales à la source et en infiltration est demandée, basée sur une pluie majeure.

L'ouverture à l'urbanisation d'un site implique enfin de définir des orientations d'aménagement visant à favoriser la conception d'un projet opérationnel respectueux des caractéristiques du site et cohérent vis-à-vis de son environnement. La zone 2AUE dispose déjà d'une orientation d'aménagement au PLU en vigueur. Celle-ci porte sur la zone 2AUE et 1AU voisine afin de projeter l'aménagement de la zone à une échelle globale. Il apparaît toutefois que ces orientations d'aménagement sont anciennes et ne prennent pas suffisamment en compte les enjeux d'aménagement du site. Il est donc proposé de la revoir intégralement pour mieux les intégrer. Il s'agit également d'intégrer les attentes du schéma de cohérence territoriale du Trégor en 2020, postérieur à l'entrée en vigueur du PLU, qui prévoit pour la commune de Minihy-Tréguier une densité moyenne minimale de 17 logements par hectare à respecter dans les secteurs à urbaniser.

La nouvelle OAP est ainsi la suivante :

Volet environnemental et paysager

- Préserver les éléments paysagers et environnementaux de qualité tels les talus-murs, identitaires de la commune, l'alignement d'ormes et la trame bocagère résiduelle
- Encourager la déclinaison de ces éléments sur les espaces publics et privés, notamment en limite sud : talus planté d'essences arbustives à intérêt environnemental (aubépine, prunellier, ajonc, genêt, noisetier, chênes)
- Maitriser l'aspect de la façade sur la rue de Keroudot en s'inspirant de l'identité locale: talus-mur ou talus planté d'essences arbustives à intérêt environnemental (aubépine, prunellier, ajonc, genêt, noisetier, chênes)
- Rechercher le maintien de cônes de vue vers la vallée du Jaudy (depuis le point haut du site) et le clocher de l'église Saint-Yves
- Proposer des formes architecturales harmonieuses vis-à-vis de l'environnement patrimonial du site, et favoriser des matériaux ou dispositifs naturels en clôtures

- Limiter l'imperméabilisation des sols et privilégier l'infiltration des eaux pluviales en surface dans des espaces semi-naturels
- Intégrer la pente dans la conception des projets pour limiter les terrassements
- Gérer les interfaces avec les riverains (prise en compte des vis-à-vis et ombres portées)

Mobilités

- Aménager une voie douce le long de la côte de Keroudot et assurer un maillage de liaisons douces permettant de connecter le site et ses abords à celle-ci et au centre-bourg
- Eviter la circulation de transit à travers le lotissement Sant Erwan en prévoyant une continuité exclusivement réservée aux déplacements doux vers ce lotissement
- Positionner les accès viaires côte de Keroudot (1 ou 2), avec un éloignement suffisant des intersections existantes ou reconfigurer celles-ci
- Interdire les accès directs côte de Keroudot et rue du bourg

Programmation

- Répondre aux besoins en logements identifiés, en particulier pour les personnes âgées, via l'intégration de logements adaptés (par exemple, résidence seniors, béguinage, logements pour personnes à mobilité réduite) et d'une offre financièrement accessible
- Permettre le développement de la capacité de stationnement en centre-bourg, insuffisante actuellement (maisons de bourg, mairie) en discrétion et en limitant l'imperméabilisation des sols, utilisant l'accès existant au site rue du bourg
- Respecter une densité minimum de 17 logements par hectare (selon la définition du SCOT du Trégor)

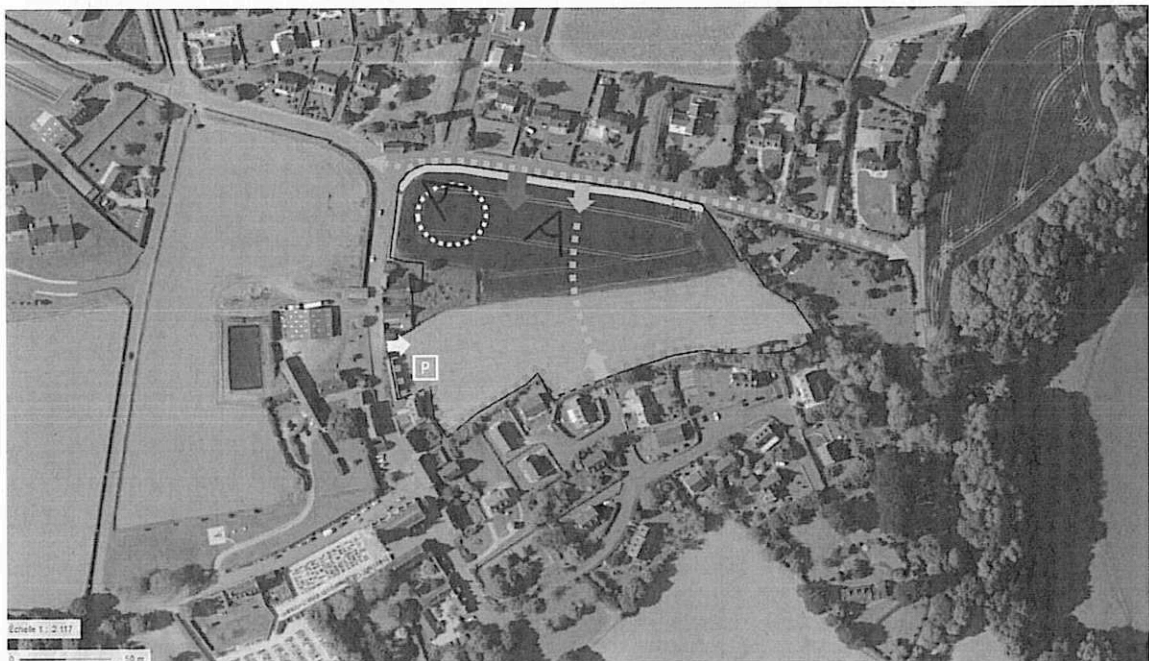












Schéma de principes

Légende

-  Talus-mur protégé au règlement graphique
-  Talus planté à créer
-  Haïes bocagères à préserver, renouveler ou planter
-  Cônes de vue vers la vallée et le clocher à valoriser
-  Site traversant en mobilités douces
-  Accès mobilités douces uniquement
-  Accès viaires à positionner rue de Keroudot, de manière à bénéficier d'une bonne sécurité routière
-  Accès stationnement public
-  Stationnement public
-  Logements adaptés aux personnes âgées au plus près des points d'intérêt
-  Architecture inspirée de l'habitat traditionnel (réinterprétation moderne possible)
Clôtures en matériaux naturels (talus, pierre, bois, haie)

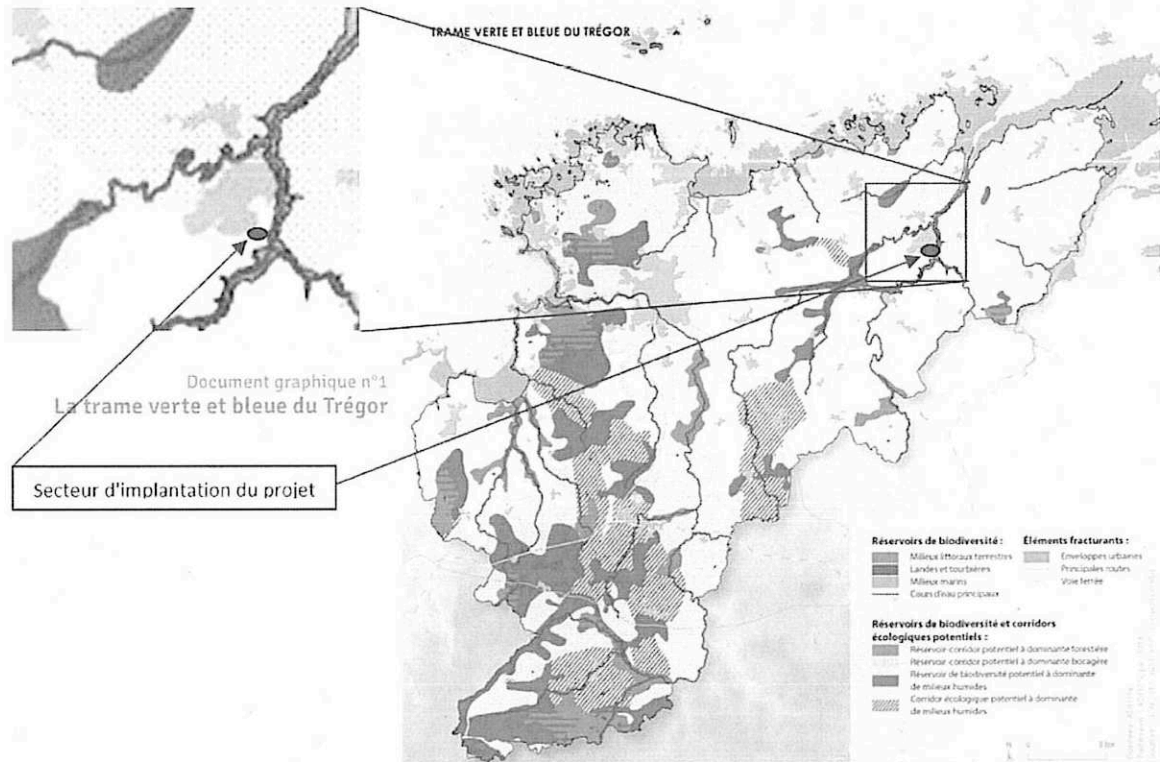
5.4. ANALYSE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

ANALYSE SUR LA TRAME VERTE ET BLEUE ET LES ZONAGES ZNIEFF

La zone d'analyse ne se trouve pas positionnée sur un corridor écologique et se trouve à une distance de 300 mètres d'un cours d'eau soumis à des variations de marées (le Jaudy) lui-même identifié comme éléments de la Trame bleue (réservoir de biodiversité potentiel à dominante humide).

Le projet ne devrait pas avoir d'impact sur la trame naturelle communale, la zone est déjà plutôt déconnectée du reste de l'armature principale de la trame et positionnée en secteur urbain. Il serait opportun dans le cadre du projet de prévoir l'intégration d'éléments participant à conforter la Trame verte.

L'analyse des incidences sur les zonages ZNIEFF repose sur d'éventuels effets indirects. Dans le cadre de ce projet, il n'est pas à prévoir d'effets indirects, compte tenu ici encore du positionnement du site en milieu urbain. L'analyse des incidences sur les zonages ZNIEFF repose sur d'éventuels effets indirects via le réseau hydrographique. Il serait donc possible que des rejets (issus du traitement des eaux usées) modifient la qualité du milieu récepteur et éventuellement des zones littorales. Si tel est le cas il conviendrait d'en évaluer clairement le risque au regard du dimensionnement de la STEP et du nombre de raccordement prévu pour les années à venir.



ANALYSE SUR LE RESEAU NATURA 2000

Le projet ne devrait pas provoquer d'incidence prévisible sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire des sites Natura 2000 proches.

A l'intérieur du site d'analyse pour le projet de Minihy-Tréguier, aucune espèce animale ou végétale d'intérêt communautaire présente à l'intérieur des zonages Natura 2000, n'a été observée. La connexion avec les sites Natura 2000 évalués est possiblement réelle au regard de la distance (proche), mais le contexte périurbain et les milieux limitent fortement les possibles connexions.

L'analyse réalisée a permis de mettre en évidence une absence d'habitat d'intérêt communautaire présent sur l'aire. Par ailleurs, le zonage ZSC n'étant pas impacté par le projet il est donc possible de réduire encore l'éventualité d'un possible impact.

En définitive, l'examen de ce projet permet de considérer que l'incidence est non significative sur les sites Natura 2000 évalués, connectés de manière très indirecte. La très forte représentation de milieux côtiers et espèces associés dans les zonages évalués permet de considérer le site non représentatif, les possibilités se seraient situées sur les espèces de chiroptères / de poissons du zonage ZSC et les oiseaux de la ZPS.

ANALYSE THEMATIQUE

Incidences et mesures sur la flore et les habitats

Au regard des espèces et milieux présents, l'aménagement de la zone ne provoquera pas de perte de milieu à enjeu ou d'espèce végétale protégée de manière directe ou indirecte. Pour rappel le seule espèce protégée (l'Arbousier) est issue d'une plantation et n'est pas autochtone.

Impacts et mesures sur les cours d'eau et le milieu aquatique

Compte tenu du positionnement du site, il n'est pas à prévoir d'incidence sur cette thématique. Les possibles incidences sur les milieux aquatiques seront évitées au regard du projet et de son positionnement.

Impacts et mesures sur la faune

Le projet initialement dimensionné sur l'ensemble de la parcelle d'analyse ne comprend pas de perte de milieu utilisable par l'avifaune pour son cycle biologique, à condition de conserver l'alignement à l'Ouest dominé par l'orme.

Impacts et mesures sur la Trame verte et bleue

Dans le cadre de cette analyse, il n'a pas été observé d'enjeu susceptible d'influer sur cette thématique. La proximité avec le milieu aquatique et les sites d'importance Européenne pourrait potentiellement être un facteur d'influence. Cette analyse pourrait potentiellement être assez largement pondérée en cas de réalisation de plantations sur les abords du site.

Impacts et mesures sur les zonages environnementaux (réglementaires ou non)

L'évaluation des incidences au titre du réseau Natura 2000, n'a pas fait apparaître d'effet significatif prévisible sur les zonages adjacents proches, qu'il soit réglementaire ou non.

L'explication principale tient à la nature du milieu impacté et la nature des sites d'importance communautaire en lien avec le littoral de manière très importante.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES EFFETS, MESURES ET PROPOSITION D'INDICATEURS DE SUIVI

Thématiques	Effets	Mesures d'évitement / réduction	Indicateurs de suivi
Faune/flore/habitats	Présence d'une haie et d'un talus sur la frange ouest étant identifiés comme les principales possibles zones à enjeux (certes modérés tout au plus)	OAP visant à améliorer la fonctionnalité écologique du site en limites nord et sud Ne pas effectuer de coupes / abattages ponctuels en période de nidification (éviter mars à août de chaque année)	Vérifier post-aménagement de la conservation d'éléments les plus naturels et bilan surfacique ou linéaire des zones fonctionnelles pour la biodiversité (haies / talus / espaces en gestion différenciée)
Zones humides	Absence de zones humides	/	/
Paysage et patrimoine	Création d'une zone aménagée dans un secteur environnant à forte dominante urbanisée ne provoquera pas d'incidence significative sur le paysage Pour la biodiversité le site est colonisé de quelques éléments d'intérêt paysager (haie / talus) qui devraient être conservés	Talus-murs protégés par le règlement graphique OAP visant la mise en valeur des cônes de vue vers la vallée et l'église et encadrant les constructions et clôtures pour assurer la cohérence du futur projet vis-à-vis de l'ambiance traditionnelle et rurale dans lequel le site s'inscrit Création d'un talus planté au nord	Vérification de l'impact post-aménagement suite à la mise en place de mesures d'intégrations (vérifier la réelle portée)
Trame Verte et Bleue et zonages environnementaux (non réglementaires)	Proximité forte avec le réseau Natura 2000, sans incidence notable compte tenu de la nature des sites évalués et de l'occupation de sols / positionnement de la zone Les eaux usées seront traitées par la STEP avant rejet vers le milieu	Vérifier la capacité de la STEP, afin de ne pas dégrader la qualité des eaux (rejets)	Cf. thématique assainissement : effectuer une veille sur la qualité des eaux

Thématiques	Effets	Mesures d'évitement / réduction	Indicateurs de suivi
Espèces exotiques envahissantes	Enlever les quelques pieds d'Herbe de la pampa et le Laurier sauce pour limiter leur potentiel de colonisation	Végétalisation par des essences herbacées, arbustives et arborées locales. Sensibiliser les futurs usagers sur les espèces végétales invasives	Vérification de l'intégration d'un volet sur ce point dans le règlement de la zone
Espaces agricoles	Incidence par perte d'usage agricole de cette parcelle	Choix d'un site déjà imbriqué dans la zone agglomérée, soumis à des contraintes, et proche du centre-bourg Densité minimale relevée à 17 logements/ha	Bilan surfacique de l'évolution des espaces agricoles
Effet de l'imperméabilisation et assainissement des eaux pluviales	Modification du régime d'infiltration des eaux pluviales par imperméabilisation	OAP demandant de limiter l'imperméabilisation des sols et privilégier l'infiltration des eaux pluviales en surface dans des espaces semi-naturels	Analyse du fonctionnement / de la bonne gestion des surfaces destinées à l'infiltration
Nuisances, risques, santé humaine	Trafic généré par le projet évalué à 70 véhicules par jour (sur la base de 3 déplacements quotidiens par personnes dont 1/3 en mobilité douce).	OAP demandant de gérer les interfaces avec les riverains (prise en compte des vis-à-vis et ombres portées) OAP demandant à éviter la circulation de transit à travers le lotissement Sant Erwan et à prévoir des intersections sécurisées	/
Assainissement des eaux usées	Effluents supplémentaires évalués à 35 EH	Raccordement du site au réseau d'assainissement collectif Projet de nouvelle STEP en cours	Mesures de la qualité du cours d'eau suite au raccordement et à la réfection de la STEP
Déplacement et énergies	Création d'une activité humaine permanente, là où l'activité était saisonnière et diffuse. Modification de l'ambiance pour les possibles transits (survol / passages de la faune terrestre)	OAP visant à développer le maillage de liaisons douces Nombreux points d'intérêt accessibles en mobilité douce OAP demandant à intégrer une aire de stationnement mutualisée entre le futur projet et le centre-bourg Limiter la pollution lumineuse avec des dispositifs adaptés sur les espaces collectifs (voire ne pas implanter de système d'éclairage collectif)	Vérification / bilan à dresser de l'intégration des dispositifs prévus pour limiter l'usage des véhicules et la pollution lumineuse

5.5. CONCLUSION DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'évaluation environnementale menée sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU comprenait une mise en perspectives des possibles effets sur différentes thématiques avec une approche centrée sur l'occupation de sol de la zone actuelle son ambiance paysagère / son identité visuelle avec la mise en perspective d'un possible aménagement.

L'analyse menée sur la flore et les milieux n'a pas permis de mettre en évidence de sensibilité. La seule espèce végétale bénéficiant d'un statut de protection régionale (l'Arbousier) se trouve être issue d'une plantation et ce statut s'exerce uniquement en conditions naturelles non issues d'une possible dissémination liée aux plantations proches. Cela ne peut pas être alors considéré comme un élément sensible pour l'opération visée et sa possible disparition.

Concernant la faune, la présence d'une culture et de zones assez fortement gérées en proximité immédiate de la zone urbaine, limitent assez fortement les potentialités écologiques. La proximité d'un site Natura 2000 pourrait être dans l'absolu un facteur augmentant cette utilisation de la parcelle par des espèces sensibles, mais le lien limité avec le littoral et le milieu aquatique en limite assez fortement la portée.

Les principaux enjeux relatifs aux possibles effets du projet portent sur l'intégration paysagère, un verdissement de qualité principalement constitué d'essences locales adaptées au territoire, la limitation de la pollution lumineuse et le traitement des eaux pluviales à la parcelle ou des eaux brutes dans la STEP proche.

L'effet sur l'imperméabilisation est réel et notamment en lien avec l'agriculture. La mise en place d'un indicateur de suivi pour établir la tendance permettra d'en mesurer la portée à une échelle plus conséquente (mise en perspective globale nécessaire pour l'analyse).

L'absence d'enjeu relatif à la présence de zone humide évite de possibles effets et la prise de mesures adaptées.

Il conviendrait lors d'une possible opération de bien effectuer le traitement des espèces végétales invasives pour limiter l'artificialisation du couvert. Les futures plantations auront un impact sur la biodiversité et sur le paysage. Les indicateurs de suivis visent à évaluer la bonne prise en compte de ses aspects assez importants pour améliorer l'usage de la zone post-aménagement.

Envoyé en préfecture le 03/04/2024

Reçu en préfecture le 03/04/2024

Publié le

ID : 022-200065928-20240326-CC_2024_0041-DE



Lannion-Trégor
COMMUNAUTÉ
Lannuon-Treger Kumuniezh



99/128

Département des Côtes d'Armor



MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MINIHY-TREGUIER

Evolution des orientations
d'aménagement et de
programmation



Envoyé en préfecture le 03/04/2024

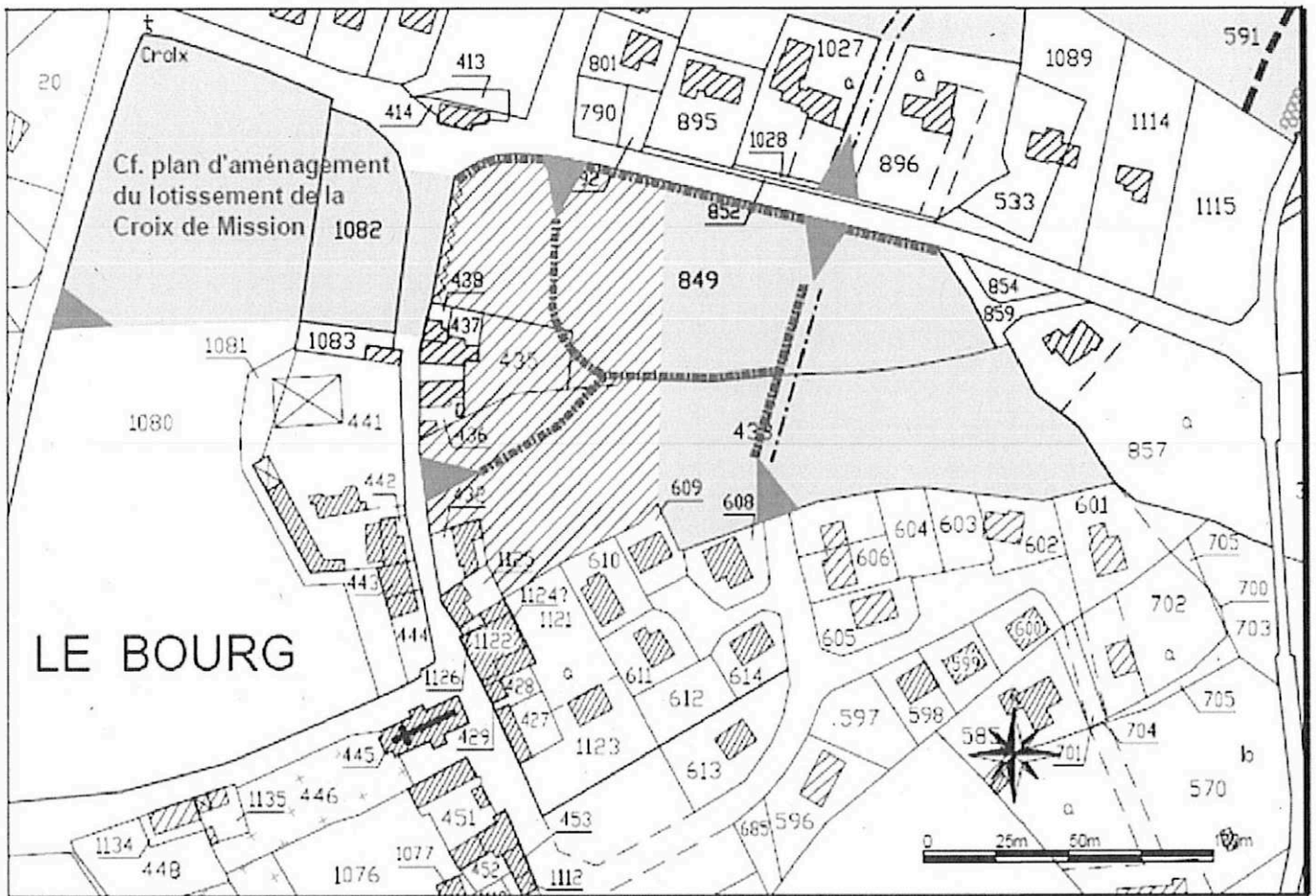
Reçu en préfecture le 03/04/2024

Publié le

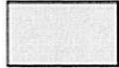








ID : 022-200065928-20240326-CC_2024_0041-DE

Orientations d'aménagement et de programmation avant modification du PLU

2.1. LE BOURG



LEGENDE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

	Zone d'urbanisation à court terme		Recul d'implantation (des constructions, des installations)
	Zone d'urbanisation à long terme		Haie bocagère à conserver ou à créer
	Liaison viaire		Talus ou muret
	Accès viaire strict		
	Accès non souhaitable		
	Liaison douce (piétonne, cycliste)		

Orientations d'aménagement et de programmation après modification du PLU

2.1. LE BOURG (Les genêts)

Volet environnemental et paysager

- Préserver les éléments paysagers et environnementaux de qualité tels les talus-murs, identitaires de la commune, l'alignement d'ormes et la trame bocagère résiduelle
- Encourager la déclinaison de ces éléments sur les espaces publics et privés, notamment en limite sud : talus planté d'essences arbustives à intérêt environnemental (aubépine, prunellier, ajonc, genêt, noisetier, chênes)
- Maitriser l'aspect de la façade sur la rue de Keroudot en s'inspirant de l'identité locale: talus-mur ou talus planté d'essences arbustives à intérêt environnemental (aubépine, prunellier, ajonc, genêt, noisetier, chênes)
- Rechercher le maintien de cônes de vue vers la vallée du Jaudy (depuis le point haut du site) et le clocher de l'église Saint-Yves
- Proposer des formes architecturales harmonieuses vis-à-vis de l'environnement patrimonial du site, et favoriser des matériaux ou dispositifs naturels en clôtures
- Limiter l'imperméabilisation des sols et privilégier l'infiltration des eaux pluviales en surface dans des espaces semi-naturels
- Intégrer la pente dans la conception des projets pour limiter les terrassements
- Gérer les interfaces avec les riverains (prise en compte des vis-à-vis et ombres portées)

Mobilités

- Aménager une voie douce le long de la côte de Keroudot et assurer un maillage de liaisons douces permettant de connecter le site et ses abords à celle-ci et au centre-bourg
- Eviter la circulation de transit à travers le lotissement Sant Erwan en prévoyant une continuité exclusivement réservée aux déplacements doux vers ce lotissement
- Positionner les accès viaires côte de Keroudot (1 ou 2), avec un éloignement suffisant des intersections existantes ou reconfigurer celles-ci
- Interdire les accès directs côte de Keroudot et rue du bourg

Programmation

- Répondre aux besoins en logements identifiés, en particulier pour les personnes âgées, via l'intégration de logements adaptés (par exemple, résidence seniors, béguinage, logements pour personnes à mobilité réduite) et d'une offre financièrement accessible
- Permettre le développement de la capacité de stationnement en centre-bourg, insuffisante actuellement (maisons de bourg, mairie) en discrétion et en limitant l'imperméabilisation des sols, utilisant l'accès existant au site rue du bourg
- Respecter une densité minimum de 17 logements par hectare (selon la définition du SCOT du Trégor)

Schéma de principes



Légende des orientations d'aménagement

- Talus-mur protégé au règlement graphique
- Talus planté à créer
- - - Haies bocagères à préserver, renouveler ou planter
- ∠ Cônes de vue vers la vallée et le clocher à valoriser
- ... Site traversant en mobilités douces
- Accès mobilités douces uniquement
- ➔ Accès viaires à positionner rue de Keroudot, de manière à bénéficier d'une bonne sécurité routière
- ⊞ Accès stationnement public
- P Stationnement public
- ⊞ Logements adaptés aux personnes âgées au plus près des points d'intérêt
- ▭ Architecture inspirée de l'habitat traditionnel (réinterprétation moderne possible)
- - - Clôtures en matériaux naturels (talus, pierre, bois, haie)

Envoyé en préfecture le 03/04/2024

Reçu en préfecture le 03/04/2024

Publié le

ID : 022-200065928-20240326-CC_2024_0041-DE



Lannion-Trégor
COMMUNAUTÉ
Lannuon-Treger Kumuniezh



TRÉGUIER

105/128

Département des Côtes d'Armor



MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MINIHY-TREGUIER

Evolution du règlement écrit
(extrait)



Les évolutions apportées au règlement écrit dans le cadre de la modification du PLU apparaissent en surlignage jaune pour les ajouts et raturées pour les suppressions.

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AU

La zone AU est constituée par les parties du territoire de la commune équipées ou non, destinées à être aménagées à plus ou moins long terme. Elle correspond à un ou des ensembles de parcelles ne disposant pas des équipements généraux suffisants.

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, les zones **AU** sont hiérarchisées comme suit :

- **Zones 1AU** : Elles sont opérationnelles immédiatement car disposent en **périphérie immédiate** de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une **capacité suffisante** pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et/ ou les Orientations d'Aménagement.

A noter : pour les **zones 1AU**, à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, les constructions ne sont **autorisées que par le biais de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble** pour un souci de gestion économe de l'espace et une vision globale de l'aménagement du secteur.

- **Zones 2AU** : Elles sont urbanisables à moyen ou long terme car elles ne disposent pas en périphérie immédiate de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU (article R.123-6 du Code de l'Urbanisme).

La zone 1AU comporte les secteurs suivants :

- **1AU** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat,
- **1AU1** : secteur 1AU situé à proximité de la Croix de Mission et soumis à un règlement spécifique,
- **1AU2** : secteur 1AU de Sainte Catherine, situé à proximité des rives de l'estuaire du Jaudy et soumis à un règlement spécifique,
- **1AU3** : secteur 1AU des Genêts situé à proximité du centre-bourg et soumis à un règlement spécifique
- **1AUE** : secteur à vocation sportive ou de loisirs ou d'équipements d'intérêt collectif,
- **1AUH** : secteur destiné à recevoir l'hôpital et les équipements qui lui sont liés.

La zone 2AU comporte les secteurs suivants :

- ~~2AU~~ : des secteurs 2AU à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.
- ~~2AUE~~ : secteur à vocation sportive ou de loisirs ou d'équipements d'intérêt collectif...

Rappels

Les articles 1 à 20 du champ d'application matériel du règlement du Titre I (dispositions générales) s'appliquent (notamment déclaration préalable d'édification d'une clôture, permis de démolir...).

Dans les secteurs délimités au plan et de part et d'autre, des voies bruyantes recensées et classées, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont soumises aux normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 13 mars 2003.

Dans les bandes des **100 m** de part et d'autre du bord de la **RD 786** sur toute la traversée de la commune ; matérialisées au plan en tireté, les constructions à usage d'habitations sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs.

La réalisation des opérations d'aménagement ou de constructions énumérées à l'article AU.2 doit être compatible avec l'aménagement de la zone tel qu'il est défini aux articles AU.3 à AU.14 et au schéma de principes de l'état futur défini dans la partie "Orientations d'Aménagement" du dossier du présent PLU.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AU.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1. Dans l'ensemble des zones AU sont interdits :

- Les constructions ou reconstruction après sinistre, lotissements, groupes d'habitations, installations et travaux divers et autres modes d'occupation du sol incompatibles avec l'aménagement futur du secteur tel que défini à l'article AU.2.
- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat, en raison de leurs nuisances ou de l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et l'extension des bâtiments agricoles existants.
- Les lotissements industriels.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Le camping isolé, le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs quelle qu'en soit la durée.
- Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées.
- La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.
- Les abris de jardins détachés de la construction principale, de plus de 20 m² d'emprise au sol et de plus de 3 m de hauteur au faîtage.
- L'implantation de plus de 2 dépendances par unité foncière.
- L'implantation d'antennes téléphoniques.

2. En secteur AUE :

Sont interdites toutes les constructions et installations autres que les terrains de sports, de loisirs, d'activités de plein air et les équipements publics ainsi que les constructions et installations qui y sont liées.

3. En secteur AUH :

Est interdite l'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec les activités de l'hôpital.

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

1. Dispositions applicables aux zones 1AU et 2AU :

Sont admis dans **l'ensemble de la zone AU (1AU et 2AU)** sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en les rendant impropres ultérieurement à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile :

- la construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt général,
- les modifications, les restaurations et les extensions d'importance limitée, des constructions existantes, ainsi que leurs annexes et dépendances sous réserve de leur compatibilité avec l'aménagement futur du secteur,
- les modifications, extensions ou reconstructions après sinistre des constructions existantes d'un type autorisé dans la zone ou non. Une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'aménager en raison de leur incompatibilité avec l'affectation du secteur.

2. Dispositions applicables aux zones 1AU :

2.1. Généralités

Dans cette zone, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol ne peuvent être autorisées que si elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone et si elles correspondent à une gestion économe de l'espace conformément aux articles L.110 et L.121.10 du Code l'Urbanisme.

Les autorisations d'occupations et d'utilisations du sol ne seront délivrées qu'à la condition que les équipements publics nécessaires à la viabilisation des terrains existent ou soient réalisés concomitamment à l'exécution des projets.

La réalisation des opérations d'aménagement ou de construction énumérées ci-dessus **doit être compatible** avec l'aménagement de la zone tel qu'il est défini :

- par les **articles AU.3 à AU.14** ci après,
- par les **principes d'aménagement définis dans le document des Orientations d'Aménagement.**

Chaque zone 1AU **ne peut être aménagée que par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble** qui pourra se réaliser par tranche. Chaque tranche ne devra pas porter préjudice à l'urbanisation de la zone.

2.2. Dans les secteurs 1AU, 1AU1, 1AU2 et 1AU3, à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, sont admis les modes d'occupations et d'utilisation du sol soumis à conditions particulières :

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- L'implantation/ l'extension de bâtiments liés à l'activité artisanale sous réserve qu'ils soient compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone et qu'ils ne dépassent pas plus de 40 m² d'emprise au sol.
- Les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article AU.1, notamment les aires de jeux, de sports et de stationnement.
- L'implantation de dépendances, sous réserve de leur bonne intégration au tissu bâti existant et de leur harmonie avec la construction principale.

- La restauration avec ou sans changement de destination des bâtiments non en ruines, dont la présence, l'intérêt architectural ou patrimonial et l'accompagnement paysager participe au paysage de la commune.
- En tout état de cause, les bâtiments, annexes et dépendances, construits avec des matériaux de fortune ne seront pas pris en compte.

2.3. En secteur AUE sont autorisés :

- Les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités sportives et de loisirs ou d'équipements publics.
- Les constructions à usage de loge de gardien, de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux activités autorisées dans ces secteurs.

2.4. En secteur AUH sont autorisés :

- Les constructions, annexes et dépendances liées aux activités de l'hôpital.
- Les logements de fonction destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone.
- Les aires d'atterrissage des hélicoptères.
- Les aires de stationnement de véhicules et de stockage de matériels.

3. Dispositions applicables aux zones 2AU :

Les zones 2AU et 2AUE peuvent devenir constructibles après modification (ou révision) du PLU suivant la procédure réglementaire. A cette occasion, la vocation et le règlement applicable aux zones seront définis.

Dans ~~cette~~ ces zones 2AU, un schéma d'aménagement d'ensemble qui préfigure l'organisation urbaine future souhaitée est nécessaire préalablement à la délivrance d'autorisations d'occupation des sols.

Dans l'immédiat, seuls pourront être admis en zone 2AU et 2AUE sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone en la rendant impropre à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile :

- la construction ou l'extension d'équipement et ouvrages techniques d'intérêt général ;
- la reconstruction ou l'aménagement après sinistre des constructions existantes. Une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'aménager en raison de leur incompatibilité avec l'affectation du secteur.

De plus, l'ouverture de ces zones devra se faire dans le cadre des dispositions de l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article AU.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Elles doivent comporter une chaussée de 4 m de largeur au minimum, carrossable en tout temps.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent (exemples : créneau de croisement, aire d'attente aménagée à une extrémité de la voie visible de l'autre...).

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

2. Accès

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

3. Compatibilité avec les orientations d'Aménagement

Les accès et voies de desserte figurant au plan de zonage doivent être respectés (principe de conformité).

Les accès et voie de desserte figurant dans les orientations d'aménagement doivent être respectés mais sont indicatifs (principe de compatibilité).

Article AU.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

2. Eaux pluviales

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

En cas d'insuffisance des réseaux pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut-être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Une gestion des eaux pluviales à la source et en zéro rejet pour une pluie majeure est demandée pour la zone 1AU3. Les aménagements de gestion des eaux pluviales devront rechercher des solutions et dispositifs adaptés privilégiant l'infiltration des eaux de ruissellement à la parcelle pour les lots bâtis

et au plus proche des surfaces imperméabilisées pour les espaces publics (voiries, parkings, ...). Pour cela, la gestion des eaux pluviales sur le projet devra respecter les principes suivants :

- limiter l'imperméabilisation par le choix de revêtements adaptés ;
- gérer l'eau en surface, sans tuyau, par un nivellement fin, en conservant les sorties de gouttières en surface ;
- infiltrer les pluies inférieures à 50 mm sur des aménagements multifonctionnels (espaces verts creux, chaussées drainantes, toitures végétalisées ou stockantes, ...). Au-delà de 50 mm, événement rare, les volumes excédentaires peuvent le cas échéant inonder des espaces si cela n'occasionne pas de dangers excessifs ;
- faire appel prioritairement à des solutions fondées sur la nature, puis aux revêtements perméables et en dernier recours à des ouvrages de régulation.

Ces objectifs devront être déclinés dans le projet d'aménagement à 3 échelles : chaque lot individuellement, chaque entité aménagée pour les collectifs et les espaces publics.

L'infiltration par un dispositif enterré étant parfois difficile, le concepteur pourra privilégier des dispositifs d'infiltration en surface comme des espaces verts en creux longeant ces aménagements. Des analyses de la perméabilité des sols adaptées et des profondeurs d'apparition de traits d'hydromorphie (battement de la nappe subsurfacique) permettront d'adapter les solutions et dispositifs d'infiltration.

3. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente.

Les immeubles ou installations destinés à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

4. Raccordements aux réseaux

Sur le domaine public, les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible. L'enfouissement est préconisé sur l'espace privé et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

Article AU.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article AU.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Recul par rapport aux routes départementales hors agglomération

Sauf indications contraires portées au règlement graphique, les constructions nouvelles en bordure d'un chemin départemental, hors agglomération au sens du code de la route, devront avoir un recul minimum par rapport à l'axe de la voie de :

- 15 m pour les RD 70 et RD 74,
- 35 m pour les RD 6 et RD 8 pour les habitations et 25 m pour les bâtiments d'activités.
- Sauf indications contraires portées au règlement graphique, les constructions nouvelles en bordure de la RD 786, hors partie physiquement agglomérée, devront avoir un recul minimum par rapport à l'axe de la voie de 75 m pour les habitations car elle est classée loi Barnier.

Cette mesure ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières aux bâtiments agricoles (recul minimum de 25 m), aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public, à l'adaptation, la réfection ou l'extension de construction existantes.

Ces interdictions ne s'appliquent pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante (notion de continuité).

En bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales.

2. Pour les voies communales ou privées

2.1. Cas général des zones 1AU, 1AUH, 1AUE et 2AU et 2AUE

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) :

- soit à l'alignement de la voie ou place publique,
- soit à l'alignement des constructions existantes.

Ces interdictions ne s'appliquent pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante (notion de continuité).

L'implantation de la construction en limite de voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, ces règles ne concernent que la première construction ou rangée de constructions.

2.2. En secteurs 1AU1 et 1AU3:

L'implantation des constructions nouvelles doit être compatible avec les orientations matérialisées sur le schéma d'aménagement présent dans les Orientations d'Aménagement :

- l'orientation du faitage du volume principal de l'habitation sera parallèle par rapport à l'alignement existant de la rue de la Croix de Mission pour le secteur 1AU1, et par rapport à l'axe de la côte de Keroudot pour les habitations implantées le long de cet axe dans le secteur 1AU3;
- l'alignement des futures constructions (façade et/ ou pignon) autres que le volume principal de l'habitation sera parallèle ou perpendiculaire par rapport à l'alignement existant de la rue de la Croix de Mission pour le secteur 1AU1, et par rapport à l'axe de la côte de Keroudot pour le secteur 1AU3.

2.3. En secteur 1AU2 :

L'implantation des constructions nouvelles doit être compatible avec les orientations matérialisées sur le schéma d'aménagement présent dans les Orientations d'Aménagement :

- les constructions doivent être édifiées à l'intérieur des zones constructibles,
- l'orientation du faitage du volume principal de l'habitation sera parallèle par rapport à la pente.

3. Cas particuliers

Les extensions des constructions existantes mal implantées par rapport aux règles définies précédemment, pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes.

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, ces règles ne concernent que la première construction ou rangée de constructions.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Article AU.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Cas général

1.1. Pour les zones 1AU, 1AU1, 1AU2 et 2AU :

Les constructions nouvelles pourront s'implanter :

- sur l'une des limites séparatives latérales,
- en retrait des limites séparatives latérales.

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance, de ces limites, égale au moins à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Cette mesure ne s'applique pas :

- aux constructions mitoyennes s'harmonisant en aspect et volume,
- à l'agrandissement des constructions mal implantées,
- aux dépendances ne dépassant pas 3,50 m de hauteur.

1.2. Pour la zone 1AU3 :

Les constructions nouvelles pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait minimum de 1,90m.

1.3. Pour les secteurs 1AUE et 1AUh et 2AUE :

Les constructions nouvelles pourront s'implanter indifféremment :

- à l'alignement,
- ou à tout autre distance de recul par rapport à l'alignement.

1.4. Cas particuliers

Pour les annexes et dépendances, il est possible de déroger aux règles d'implantation ci-dessus, en cas d'angles ou de haies.

Pour la reconstruction d'immeubles existants après sinistre : les constructions à édifier pourront avoir les mêmes caractéristiques en plan et hauteur que les immeubles à démolir ou à modifier.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;

- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Article AU.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre 2 bâtiments non contigus.

Article AU.9 : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière sera de :

Secteurs	Emprise au sol maximale
1AU	50%
1AU1	40%
1AU2	30%
1AUE, 1AUH, 2AU et 2AUE	Non réglementé

L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée quel que soit le secteur AU.

Pour la zone 1AU3 cet article n'est pas réglementé.

Article AU.10 : hauteur maximale des constructions

1. Hauteur maximales des constructions et annexes

1.1. Cas général

La hauteur maximale des constructions et de leurs annexes ne peut excéder :

Secteurs	Hauteur à l'égout*	Hauteur au faite
1AU, 1AU1, 1AU2, 1AU3	6 m	10 m
1AUH	Non réglementé	12 m
1AUE, 2AU et 2AUE	Non réglementé	Non réglementé

* ou à l'acrotère, en cas de toiture terrasse.

Pour les maisons d'architecture d'expression contemporaine, la règle de hauteur maximum à l'égout du toit ne s'applique pas.

Les reconstructions, rénovations et extensions de bâtiments préexistants pourront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices.

1.2. En plus pour les secteurs 1AU1, 1AU2 et 1AU3 :

La pente des toitures sera comprise entre 40° et 45° (=construction traditionnelle).

Les toits en croupes sont interdits.

Les toitures terrasses sont interdits pour le volume principal de l'habitation.

Les pentes des toitures des constructions mitoyennes devront être harmonisées.

2. Hauteur maximale des dépendances

Pour tous les secteurs, les dépendances ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

Hauteur à l'égout	Hauteur au faite
3 m	5 m

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faite avec celles des constructions voisines.

3. Cas particuliers

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faite avec celles des constructions voisines.

Les reconstructions, rénovations et extensions de bâtiments préexistants pourront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices.

La règle ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif, aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation et aux constructions de caractère exceptionnel tel que église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône... sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

4. Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au plan « des éléments à préserver au titre de la loi paysage » :

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « élément du patrimoine architectural à protéger » doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet « élément du patrimoine architectural à protéger ».

Article AU.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**1. Eléments du patrimoine paysagé**

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1.

Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers existants répertoriés sur le document graphique seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou

déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

2. Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent, présentent un caractère d'harmonie et sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

Sur l'ensemble des secteurs AU à vocation d'habitat :

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
2. Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

L'utilisation de couleurs vives, de parements bruts, de tôles brillantes et de matériaux de récupération est interdite.

3. Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local :

- simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements;
- hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principal et secondaire nettement différencié) ;
- toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire) ;
- largeur maximum des pignons de 8,50 m ;
- faible débord de toiture (<20 cm) ;
- souches de cheminées maçonnées ;
- fenêtres en rampant de toiture encadrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade.

Toute architecture traditionnelle extérieure à la région Bretagne est interdite.

4. Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. On entend par architecture « d'expression contemporaine » toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture « traditionnelle » référencée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres régions de France ou d'ailleurs dans le monde.

5. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0,50 du terrain naturel.

6. Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

3. Clôtures

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain.

3.1. Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
1AU, 1AU1, 1AU2, 1AU3	<ul style="list-style-type: none"> - Murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : 1 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maxi : 0,50 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants. - Les murs qui assurent une liaison avec l'environnement bâti : leur hauteur pourra être portée à 1,50 m au-dessus du niveau de la rue. - Une haie vive convenablement entretenue d'une hauteur maximum de 1,50 m. - Un dispositif à clair voie n'excédant pas 1,50 m.
1AUH, 1AUE, 2AU 2AUE	Non réglementé

3.2. Clôtures sur limites séparatives :

Sont préconisées :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 1,50 m,
- les talus plantés.

Sinon, les clôtures, seront d'une hauteur maximale de 1,50 m et seront constituées d'un mur enduit ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage.

3.3. Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les éléments décoratifs en béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les grillages et les plaques de bois ou PVC préfabriquées sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc.).

4. Compatibilité avec les orientations d'Aménagement

Les principes de clôture figurant dans les orientations d'aménagement doivent être respectés, en particulier pour la zone 1AU3, mais sont indicatifs (principe de compatibilité).

Article AU.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

L'annexe 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat.

Article AU.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**1. Généralités**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises... devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigée. Il en sera de même des talus plantés existants.

2. Compatibilité avec les orientations d'Aménagement

Les principes d'espace public ou d'espace libre figurant dans les orientations d'aménagement doivent être respectés mais sont indicatifs (principe de compatibilité).

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article AU.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 03/04/2024

Reçu en préfecture le 03/04/2024

Publié le

ID : 022-200065928-20240326-CC_2024_0041-DE



Lannion-Trégor
COMMUNAUTÉ
Lannuon-Treger Kumuniezh



MINIHY-TREGUIER

122/128

Département des Côtes d'Armor



MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MINIHY-TREGUIER

Evolution du règlement graphique
(extrait)

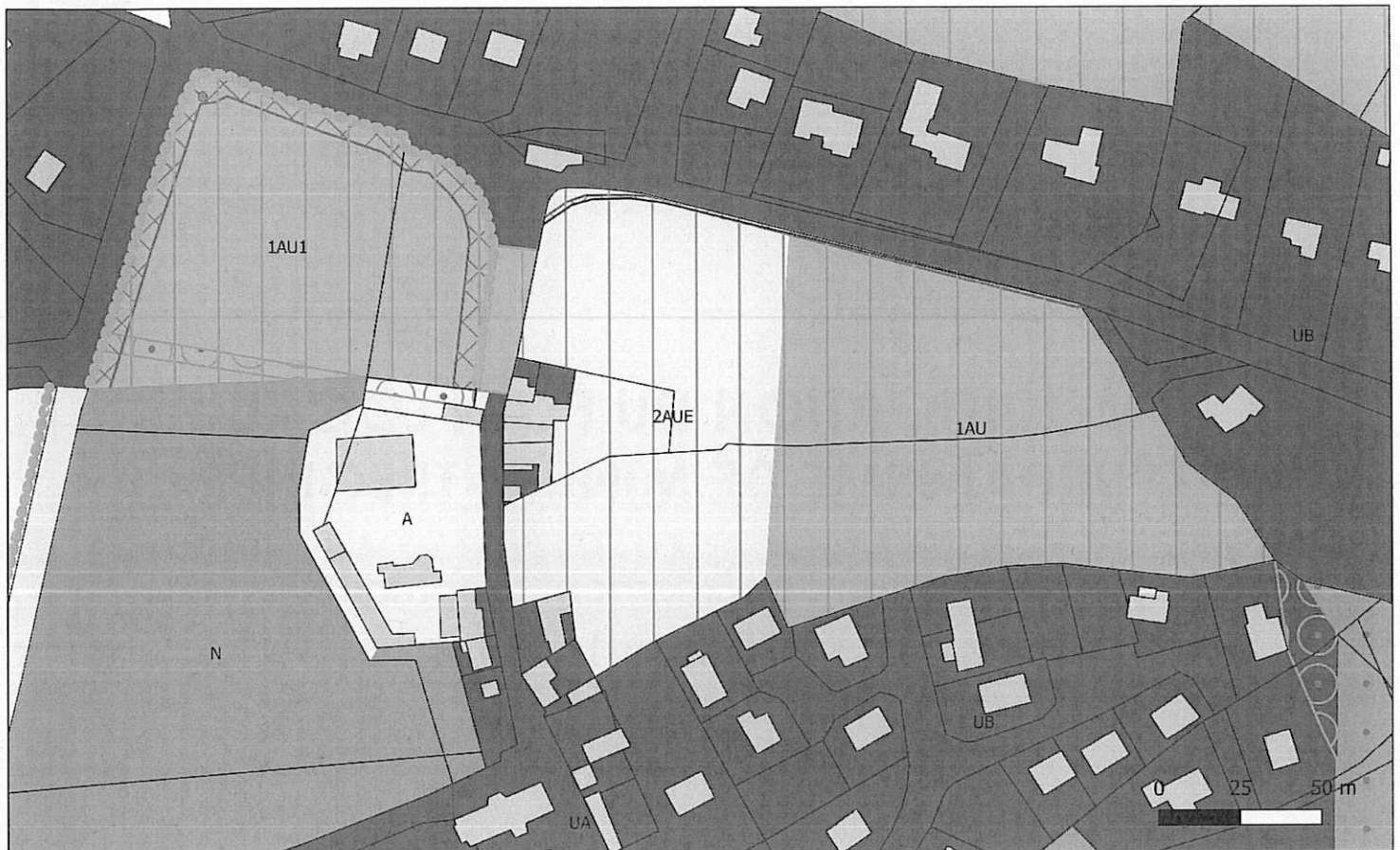


Envoyé en préfecture le 03/04/2024

Reçu en préfecture le 03/04/2024

Publié le

ID : 022-200065928-20240326-CC_2024_0041-DE



Lannion-Trégor Communauté
Modification du PLU de Minihy-Tréguier

REGLEMENT GRAPHIQUE AVANT MODIFICATION

Echelle 1/1500e



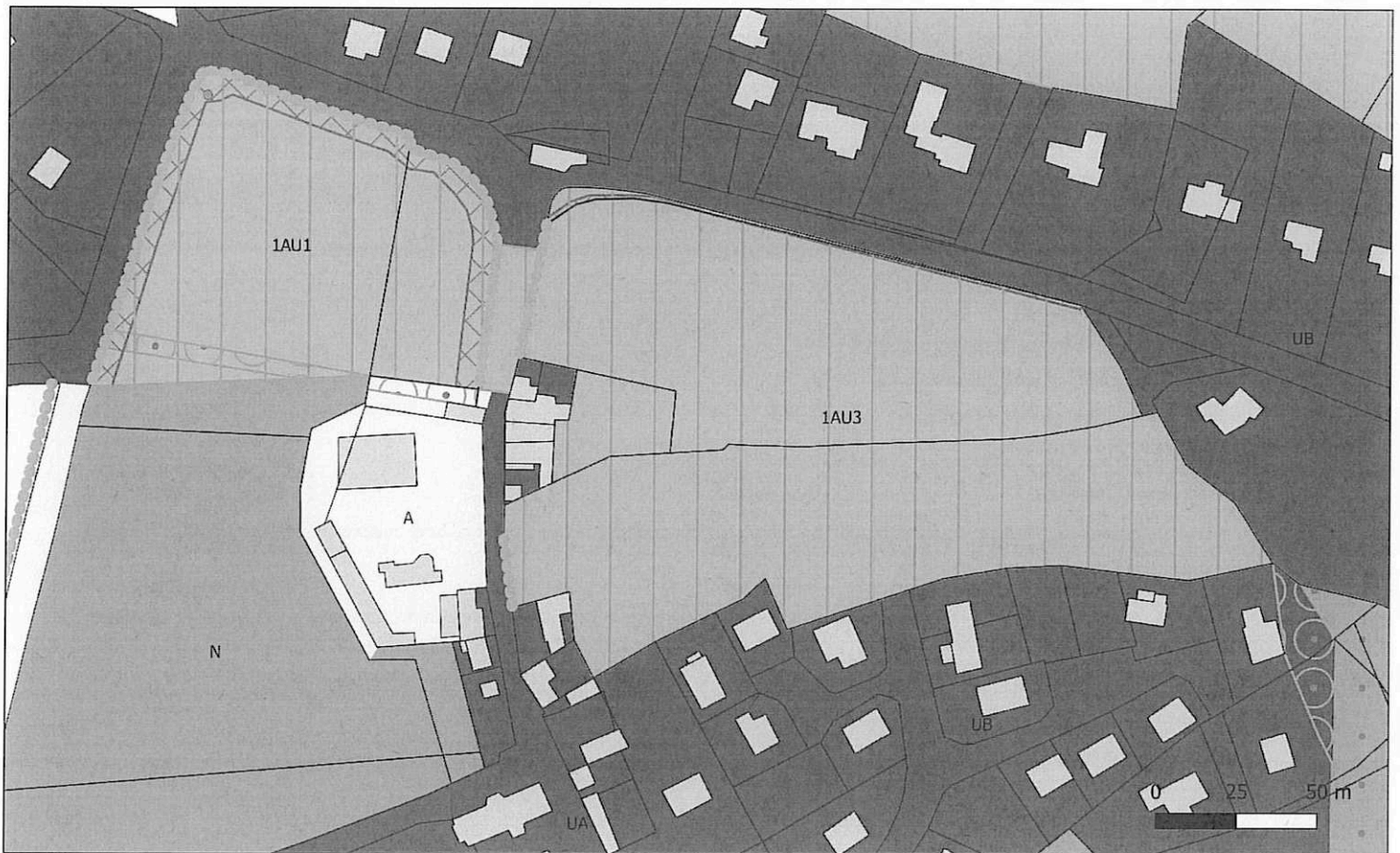
Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE

Envoyé en préfecture le 03/04/2024

Reçu en préfecture le 03/04/2024

Publié le

ID : 022-200065928-20240326-CC_2024_0041-DE



Lannion-Trégor Communauté
Modification du PLU de Minihy-Tréguier

REGLEMENT GRAPHIQUE APRES MODIFICATION






Echelle 1/1500e

Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE




LEGENDE DES EXTRAITS DU REGLEMENT GRAPHIQUE


Zones

-  Zone agricole
-  Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation (1AU)
-  Zone à urbaniser fermée à l'urbanisation (2AU)
-  Zone naturelle et forestière (N)
-  Zone urbaine (U)




Prescriptions linéaires

-  Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique

Prescriptions ponctuelles

-  Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique

Prescriptions surfaciques

-  Espace boisé classé
-  Emplacement réservé
-  Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Envoyé en préfecture le 03/04/2024

Reçu en préfecture le 03/04/2024

Publié le

ID : 022-200065928-20240326-CC_2024_0041-DE

