

Département des Côtes d'Armor



LANNION-TRÉGOR  
COMMUNAUTÉ  
LANNUON-TREGER  
KUMUNIEZH

# MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MINIHY-TREGUIER

Note afférente à  
l'enquête publique



## TABLE DES MATIERES

1/ Les textes régissant l'enquête publique.....	2
2/ L'enquête publique dans la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de Minihy-Tréguier.....	5
3/ L'impact de l'enquête publique sur la modification du Plan Local d'Urbanisme de Minihy-Tréguier .....	5
4/ Autorité compétente pour prendre les décisions d'approbation .....	6
5/ Coordonnées du maître d'ouvrage.....	6
6/ Objet de l'enquête publique et composition du dossier soumis à enquête publique .....	6
7/ Présentation synthétique du dossier de Modification du Plan Local d'Urbanisme de Minihy-Tréguier .....	8
7.1. Site concerné .....	8
7.2. Etat initial de l'environnement.....	10
7.3. Incidences de l'ouverture à l'urbanisation sur le PLU .....	16
7.4. Analyse des incidences environnementales .....	20
7.5. Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme, les plans et programmes.....	24

## 1/ LES TEXTES REGISSANT L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique relative à la modification du Plan Local d'Urbanisme de Minihy-Tréguier est organisée dans le respect des chapitres III du titre II livres premiers de la partie législative et de la partie réglementaire du Code de l'Environnement sur les enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

Une partie des articles de ces chapitres est reproduite ci-dessous :

### **Durée de l'enquête**

Art. L. 123-9. – La durée de l'enquête publique est fixée par l'autorité compétente chargée de l'ouvrir et de l'organiser. Elle ne peut être inférieure à trente jours pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale.

La durée de l'enquête peut être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale.

Par décision motivée, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut prolonger l'enquête pour une durée maximale de quinze jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête. Cette décision est portée à la connaissance du public, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête, dans les conditions prévues au I de l'article L. 123-10.

### **Organisation de l'enquête**

Art. R. 123-9

I. - L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête précise par arrêté les informations mentionnées à l'article L. 123-10, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et après concertation avec le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête. Cet arrêté précise notamment :

1° Concernant l'objet de l'enquête, les caractéristiques principales du projet, plan ou programme ainsi que l'identité de la ou des personnes responsables du projet, plan ou programme ou de l'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées ;

2° En cas de pluralité de lieux d'enquête, le siège de l'enquête, où toute correspondance postale relative à l'enquête peut être adressée au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête ;

3° L'adresse du site internet comportant un registre dématérialisé sécurisé auxquelles le public peut transmettre ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête. En l'absence de registre dématérialisé, l'arrêté indique l'adresse électronique à laquelle le public peut transmettre ses observations et propositions ;

4° Les lieux, jours et heures où le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête, représentée par un ou plusieurs de ses membres, se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations ;

5° Le cas échéant, la date et le lieu des réunions d'information et d'échange envisagées ;

6° La durée, le ou les lieux, ainsi que le ou les sites internet où à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ;

7° L'information selon laquelle, le cas échéant, le dossier d'enquête publique est transmis à un autre Etat, membre de l'Union européenne ou partie à la convention sur l'évaluation de l'impact sur l'environnement dans un contexte transfrontière, signée à Espoo le 25 février 1991, sur le territoire duquel le projet est susceptible d'avoir des incidences notables ;

8° L'arrêté d'ouverture de l'enquête précise, s'il y a lieu, les coordonnées de chaque maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable des différents éléments du ou des projets, plans ou programmes soumis à enquête.

II. - Un dossier d'enquête publique est disponible en support papier au minimum au siège de l'enquête publique.

Ce dossier est également disponible depuis le site internet mentionné au II de l'article R. 123-11.

### **Observations, propositions et contre-propositions du public**

Art. R. 123-13. – I. - Pendant la durée de l'enquête, le public peut consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête, établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête, tenu à sa disposition dans chaque lieu d'enquête ou sur le registre dématérialisé si celui-ci est mis en place.

En outre, les observations et propositions écrites et orales du public sont également reçues par le commissaire enquêteur ou par un membre de la commission d'enquête, aux lieux, jours et heures qui auront été fixés et annoncés dans les conditions prévues aux articles R. 123-9 à R. 123-11.

Les observations et propositions du public peuvent également être adressées par voie postale ou par courrier électronique au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête.

II. - Les observations et propositions du public transmises par voie postale, ainsi que les observations écrites mentionnées au deuxième alinéa du I, sont consultables au siège de l'enquête. Pour les enquêtes publiques dont l'avis d'ouverture est publié à compter du 1er mars 2018, ces observations et propositions sont consultables sur le site internet mentionné au II de l'article R. 123-11.

Les observations et propositions du public transmises par voie électronique sont consultables sur le registre dématérialisé ou, s'il n'est pas mis en place, sur le site internet mentionné au II de l'article R. 123-11 dans les meilleurs délais.

Les observations et propositions du public sont communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

### **Rapport et conclusions**

Art. R. 123-19. – Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.

Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, plan ou programme, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet, plan ou programme en réponse aux observations du public.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête consigne, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmet à l'autorité compétente pour organiser l'enquête l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif.

Si, dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur n'a pas remis son rapport et ses conclusions motivées, ni présenté à l'autorité compétente pour organiser l'enquête, conformément à la faculté qui lui est octroyée à l'article L. 123-15, une demande motivée de report de ce délai, il est fait application des dispositions du quatrième alinéa de l'article L. 123-15.

*Art. R. 123-20.* – A la réception des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, l'autorité compétente pour organiser l'enquête, lorsqu'elle constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure, peut en informer le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui dans un délai de quinze jours, par lettre d'observation.

Si l'insuffisance ou le défaut de motivation est avéré, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue, dispose de quinze jours pour demander au commissaire enquêteur ou à la commission d'enquête de compléter ses conclusions. Il en informe simultanément l'autorité compétente. En l'absence d'intervention de la part du président du tribunal administratif ou du conseiller qu'il délègue dans ce délai de quinze jours, la demande est réputée rejetée. La décision du président du tribunal administratif ou du conseiller qu'il délègue n'est pas susceptible de recours.

Dans un délai de quinze jours à compter de la réception des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue peut également intervenir de sa propre initiative auprès de son auteur pour qu'il les complète, lorsqu'il constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure. Il en informe l'autorité compétente.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête est tenu de remettre ses conclusions complétées à l'autorité compétente pour organiser l'enquête et au président du tribunal administratif dans un délai de quinze jours.

*Art. R. 123-21.* – L'autorité compétente pour organiser l'enquête adresse, dès leur réception, copie du rapport et des conclusions au responsable du projet, plan ou programme.

Copie du rapport et des conclusions est également adressée à la mairie de chacune des communes où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné

pour y être sans délai tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

L'autorité compétente pour organiser l'enquête publie le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête sur le site internet où a été publié l'avis mentionné au I de l'article R. 123-11 et le tient à la disposition du public pendant un an.

## 2/ L'ENQUETE PUBLIQUE DANS LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MINIHY-TREGUIER

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.

## 3/ L'IMPACT DE L'ENQUETE PUBLIQUE SUR LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MINIHY-TREGUIER

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur rend son rapport et ses conclusions. Lannion-Trégor Communauté examinera ensuite les avis formulés par les Personnes Publiques Associées d'une part et l'avis du commissaire-enquêteur sur les observations émises par le public d'autre part.

Cet examen entraînera potentiellement des modifications du projet afin :

- De prendre en compte les avis des Personnes Publiques Associées,
- De prendre en compte les observations du public et du commissaire-enquêteur, notamment :
  - Lorsqu'elles permettent de rectifier des erreurs et des oublis,
  - Lorsqu'elles répondent à l'intérêt général,
  - Lorsqu'elles respectent l'économie générale du PLU.

Le Conseil Communautaire, après avis du conseil municipal de Minihy-Tréguier, se prononcera par délibération sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U., soit en l'état, soit corrigée ou complétée pour tenir compte d'éventuelles remarques formulées par les Personnes Publiques Associées ou lors de l'enquête publique.

## 4/ AUTORITE COMPETENTE POUR PRENDRE LES DECISIONS D'APPROBATION

Au terme de l'enquête publique réalisée, la modification du PLU sera approuvée par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à savoir Lannion-Trégor Communauté.

## 5/ COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

Les coordonnées du maître d'ouvrage sont les suivantes :

Lannion-Trégor Communauté  
 1 rue Monge  
 CS10761  
 22307 Lannion cedex  
 Tel : 03.96.05.09.00

Les informations relatives au dossier peuvent être demandées au service planification en charge du suivi du dossier : pluih@lannion-tregor.com

## 6/ OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique porte sur le projet de modification du PLU de Minihy-Tréguier, qui consiste à ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUE située au nord du centre-bourg, composée des parcelles A435, A849 (partiellement), A850 (partiellement) et A433 (partiellement), pour une contenance cadastrale totale de 1 ha.

Le dossier soumis à enquête publique comporte le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de Minihy-Tréguier, l'information de l'autorité environnementale ainsi que les avis des Personnes Publiques Associées sur le projet, les pièces administratives liées à la procédure et la présente note afférente à l'enquête publique. Ces différentes pièces sont décrites dans le tableau ci-dessous :

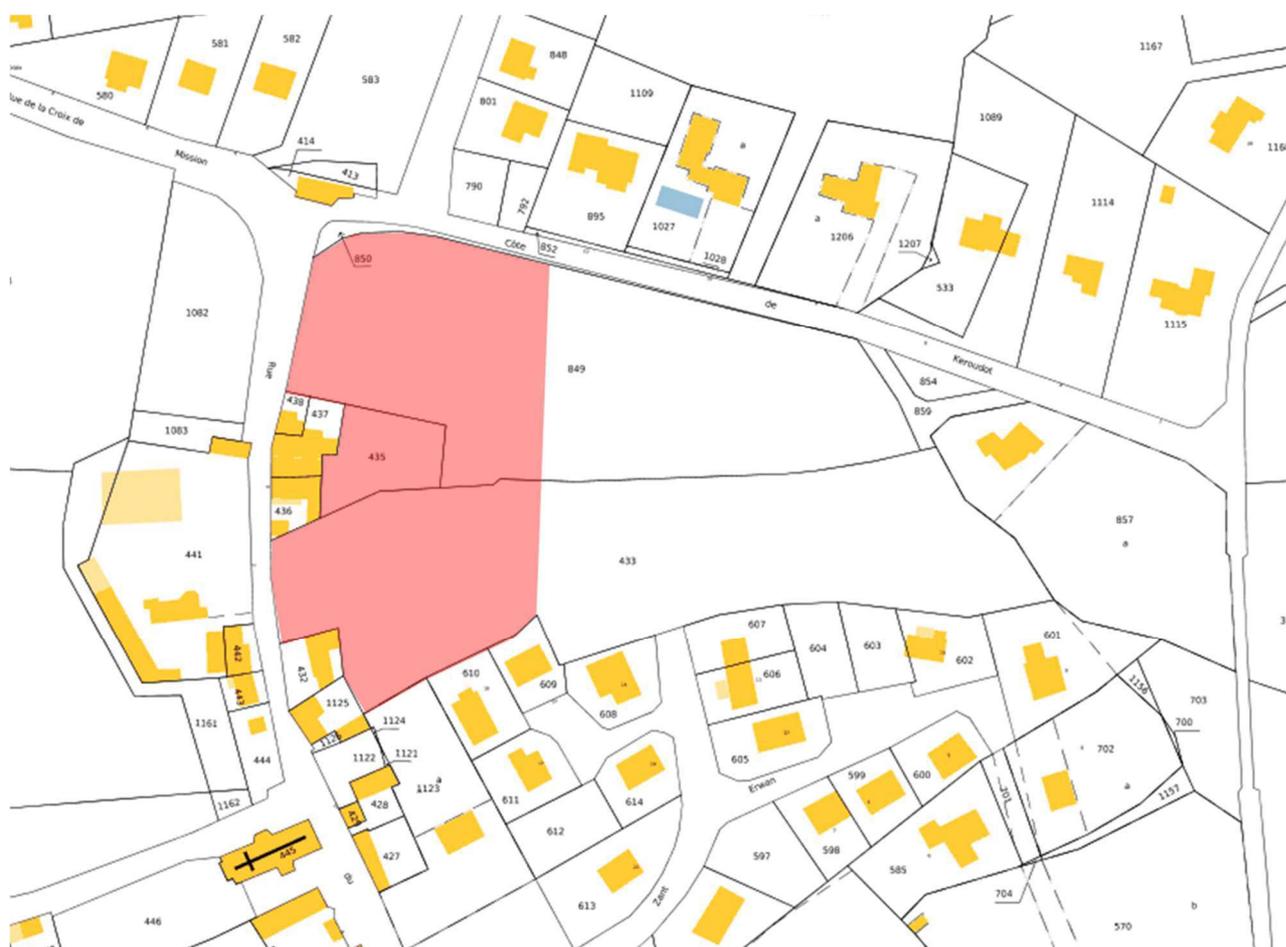
1	Note afférente à l'enquête publique		
2	Dossier de modification du PLU	2.1. Notice de Présentation y compris évaluation environnementale et son résumé non technique	
		2.2. Evolution des pièces du PLU	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Evolution du règlement graphique</li> <li>• Evolution du règlement écrit</li> <li>• Evolution des orientations d'aménagement</li> </ul>
3	Avis	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Information de la Mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne</li> </ul>	

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Avis de la Chambre du Commerce et de l'Industrie des Côtes d'Armor</li> <li>• Avis de l'institut national de l'origine et de la qualité (INAO)</li> <li>• Liste des personnes publiques associées ayant reçu le projet de modification pour avis</li> </ul>
4	Pièces administratives	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Arrêté du 10 août 2022 du président engageant la procédure</li> <li>• Délibération du 29 mars 2022 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</li> <li>• Délibération du 27 septembre 2022 justifiant la saisine de l'autorité environnementale</li> <li>• Délibération du 27 septembre 2022 fixant les modalités de la concertation et des objectifs poursuivis</li> <li>• Arrêté du 30 octobre 2023 du président de mise à l'enquête publique</li> </ul>

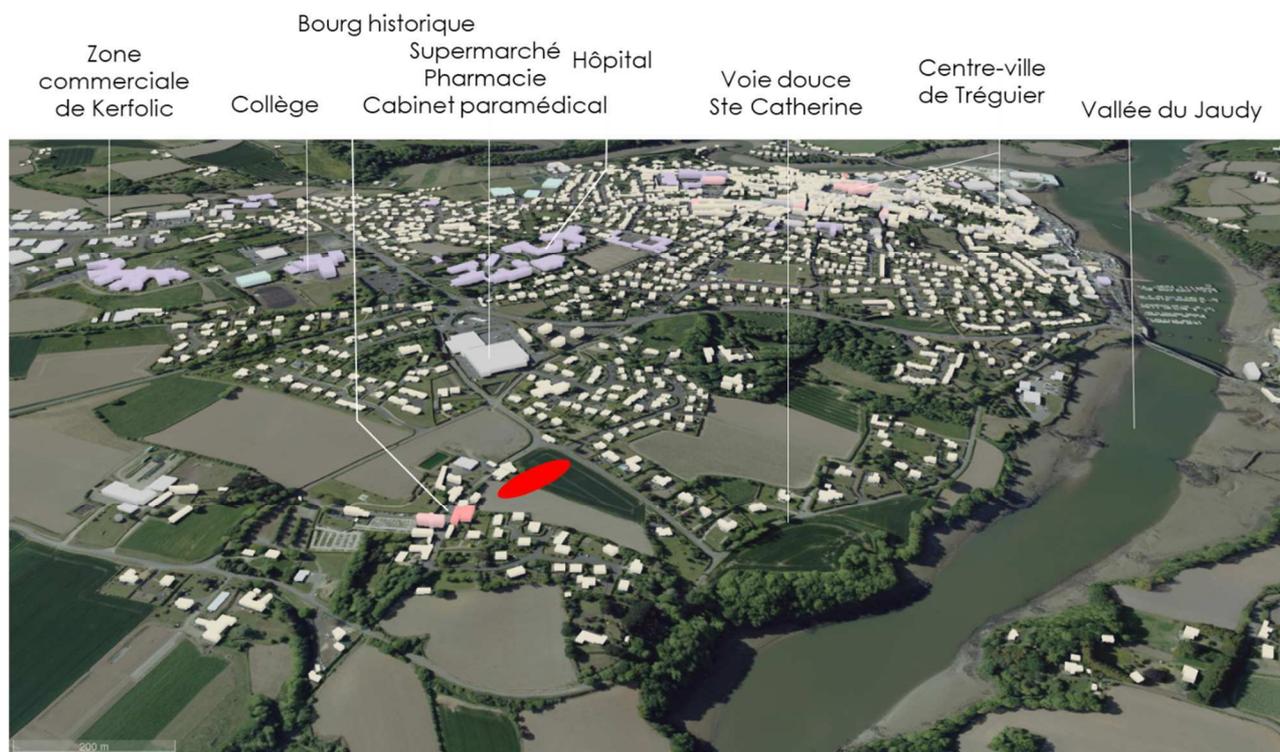
## 7/ PRESENTATION SYNTHETIQUE DU DOSSIER DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MINIHY-TREGUIER

### 7.1.SITE CONCERNE

La zone 2AUE concernée par la procédure d'ouverture à l'urbanisation 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.



Localisation et emprise cadastrale de la zone 2AUE



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

## 7.2. 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 ».

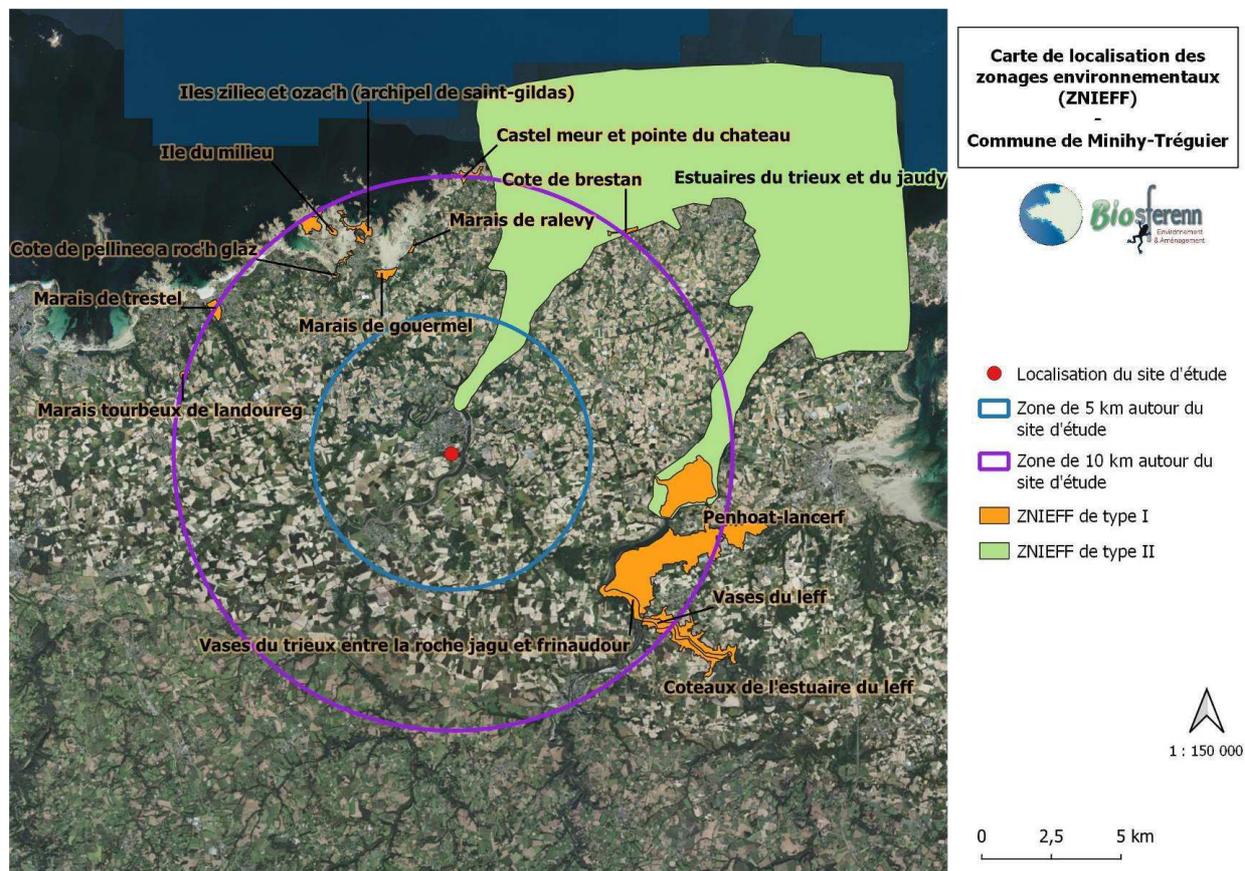


Figure 2 : carte des ZNIEFF de type 1 et 2 les plus proches (source : Géobretagne)

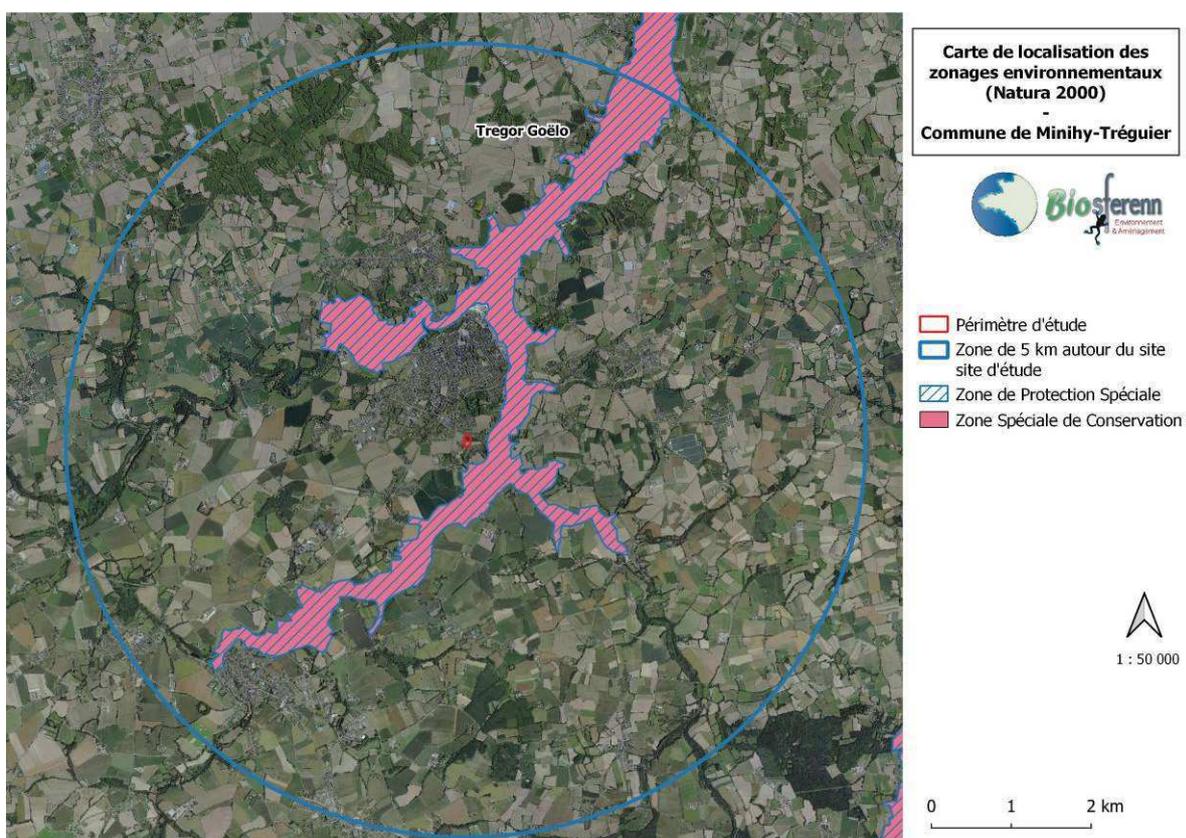


Figure 3 : carte des sites Natura 2000 par rapport au périmètre d'étude (source : Géobretagne)

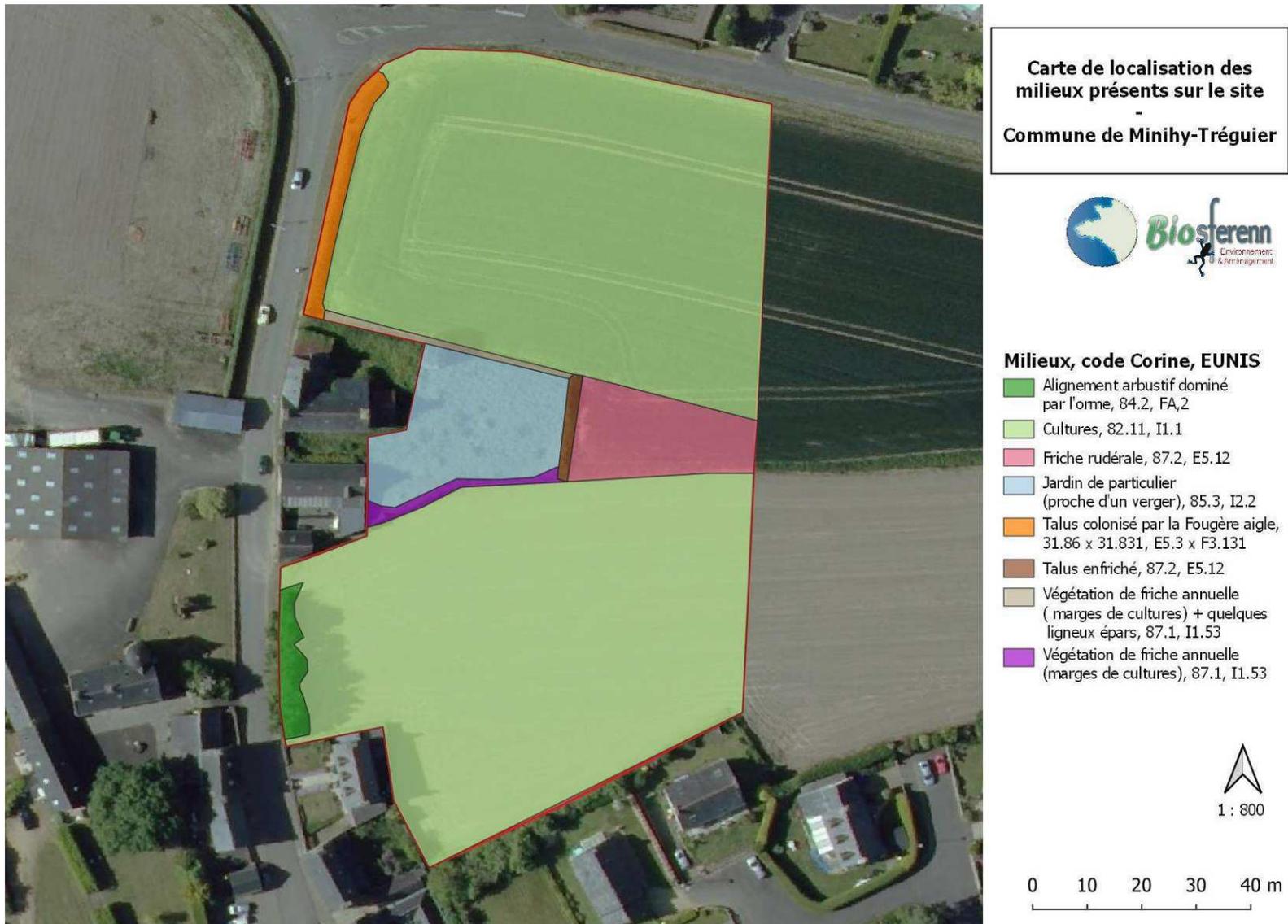


Figure 5 : carte de localisation des milieux présents sur le site (fond : source géobretagne.fr)

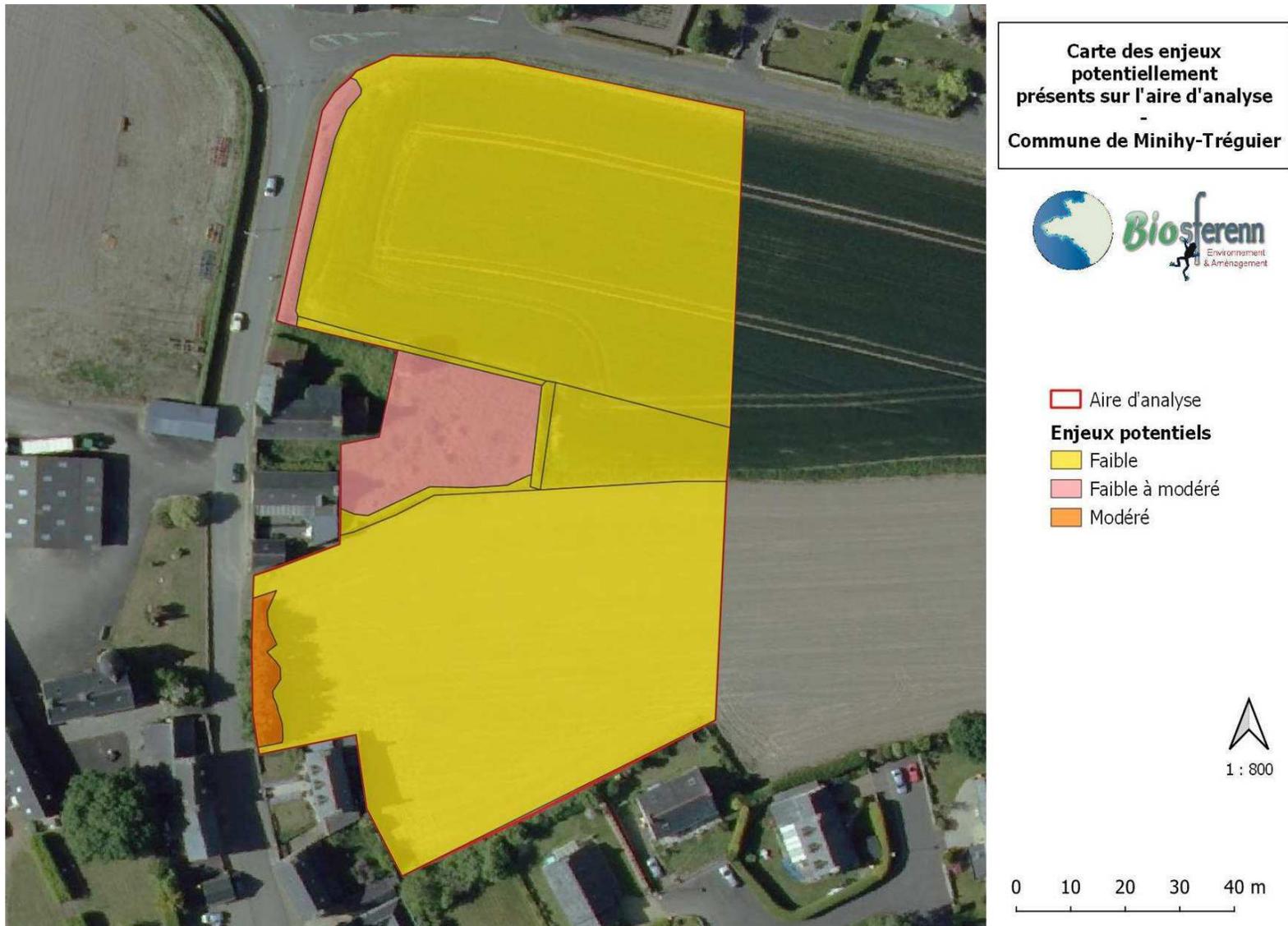


Figure 6 : carte de localisation des enjeux biologiques (fond : source géobretagne.fr)



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"><li>• Site intégré dans l'enveloppe urbaine avec un positionnement en appui du centre-bourg historique</li><li>• 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</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Gabarit rural de la rue de Keroudot et intersection complexe</li><li>• Site très exposé visuellement depuis son abord immédiat côte de Keroudot</li><li>• Covisibilité vis-à-vis du monument historique situé à moins de 500m du site</li></ul>

- 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

- Essences invasives identifiées
- Site en pente
- Terrain à usage agricole
- Riverains à proximité immédiate

### ENJEUX D'AMENAGEMENT DU SITE DE LA ZONE 2AU

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

### 7.3. INCIDENCES DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION SUR LE PLU

Au règlement graphique, la zone 2AU 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 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  
 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



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 faîtage 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.

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)

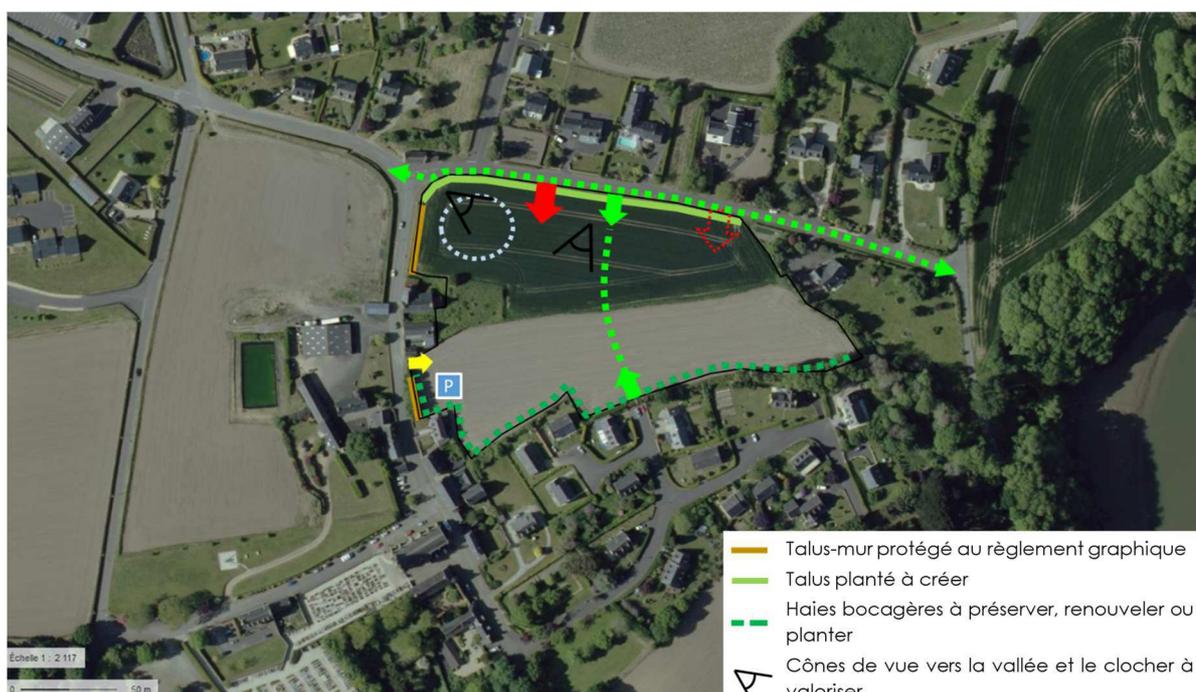


Schéma de principes

## Légende

- Talus-mur protégé au règlement graphique
- Talus planté à créer
- - Haies bocagères à préserver, renouveler ou planter
- V 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)

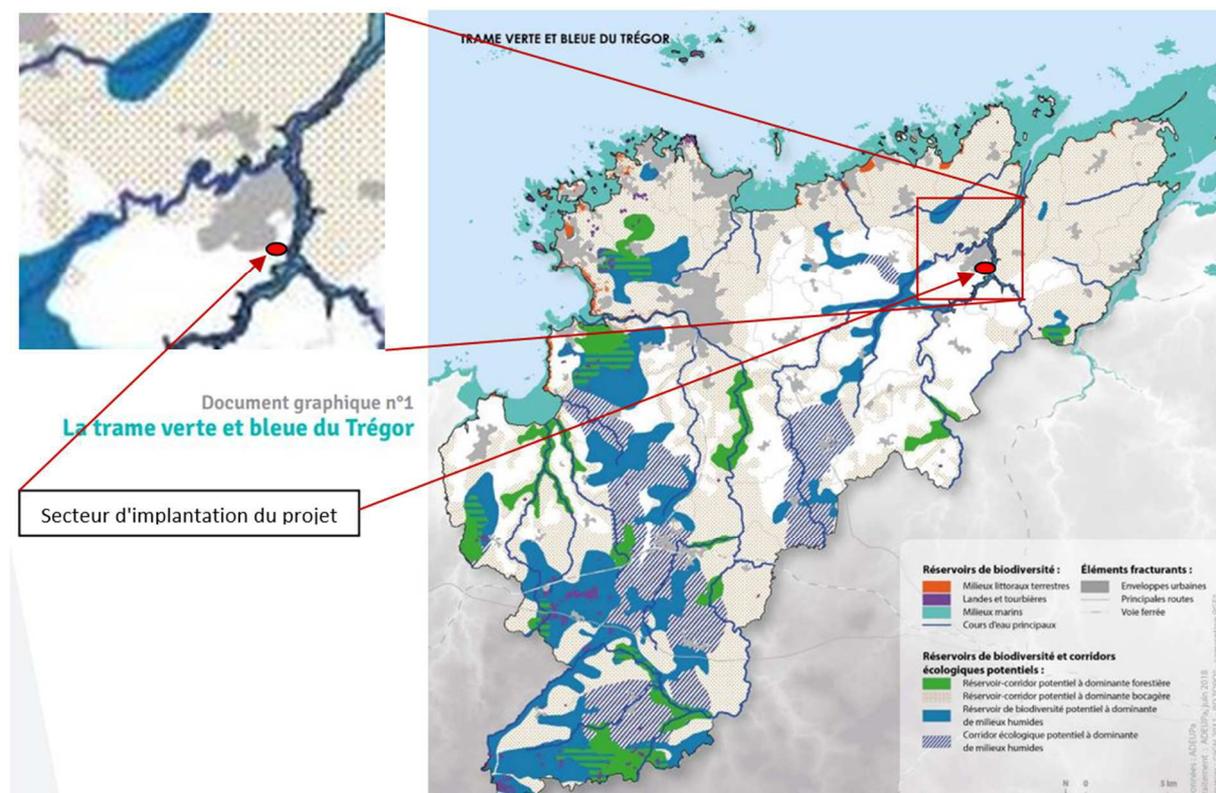
## 7.4. ANALYSE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

### 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 (survols / 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

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.

## 7.5. 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 Minihi-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 (850m<sup>2</sup>/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 raison des caractéristiques du foncier encore disponible, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE est cohérente avec ces besoins.

Son ouverture à l'urbanisation va permettre la production de 17 logements minimum, ce qui est cohérent avec les objectifs fixés par le SCOT et déclinés par le PLH et permettra d'atténuer légèrement la tension sur le marché du logement observée sur ce pôle urbain. La mobilisation de cette zone permettra par ailleurs de produire une offre de logements adaptés aux personnes âgées qui manque sur la commune, dans un contexte de vieillissement important de la population.