ENQUETE PUBLIQUE

NOTE EXPLICATIVE SUR L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Afin d'encadrer le futur projet opérationnel sur la zone à ouvrir à l'urbanisation dite 1AU3, le dossier de modification prévoit une évolution du règlement littéral du PLU, ainsi qu'une remise en question de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) figurant au PLU en vigueur.

Le règlement écrit s'impose au futur projet opérationnel dans une relation de conformité, tandis que l'OAP s'y impose dans une relation de compatibilité. Cette dernière signifie que les principes affichés doivent être respectés, mais que plusieurs options peuvent être envisagées pour les mettre en œuvre. Une OAP ne peut en effet fixer que des « orientations » et non des prescriptions. Trop précises, celles-ci n'auraient ainsi pas de valeur juridique car elles imposeraient une relation de conformité. Ainsi, une OAP ne peut constituer un plan d'aménagement précis. En ce sens, le choix a été fait dans le projet de nouvelle OAP pour la zone 1AU3 de ne pas détailler le tracé de la voirie interne, celui-ci relevant du projet opérationnel. Toutefois, l'OAP encadre les accès en précisant que :

- Seul un accès réservé aux mobilités douces (piétons/vélos) est possible en limite sud du site vers la voie du lotissement de Sant Erwan.
- Le ou les accès/sorties routiers des voies de desserte du site se situeront exclusivement sur la côte de Keroudot, à l'exclusion d'un accès à un espace de stationnement public prévu rue du bourg à l'emplacement d'un accès existant.
- Aucun accès individuel (notion « d'accès directs ») ne sera autorisé sur les rues bordant le site.

Les évolutions du PLU envisagées par la procédure sont rappelées ci-après (extraits de la note de présentation du dossier de modification du PLU):

Le règlement en vigueur s'appliquant aux zones 1AU s'appliquera 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 règlementation 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 apparait 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 séniors, 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)*

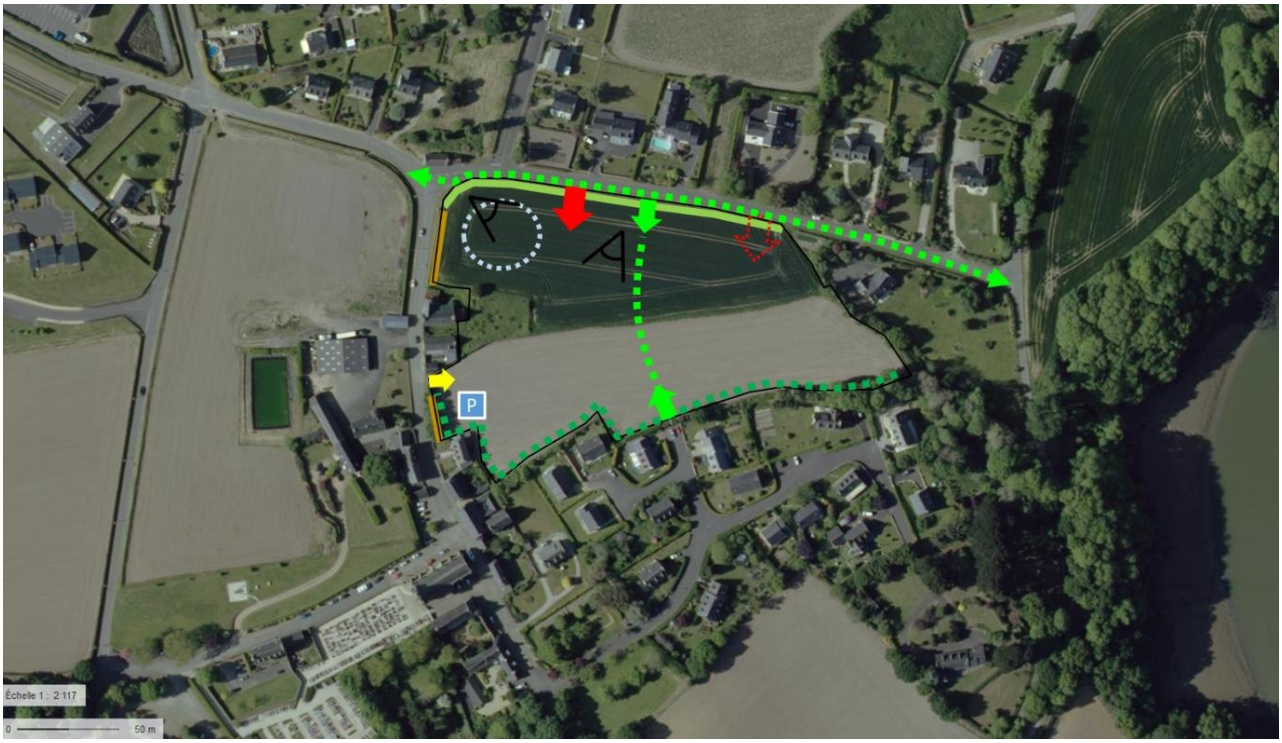


Schéma de principes figurant au dossier de modification

- 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
- 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)

Suite à la concertation préalable, il est proposé de faire évoluer cette OAP pour clarifier ses dispositions et éviter des erreurs d'interprétation, en particulier au niveau de ses flèches d'accès. En outre, cette OAP pourra encore être adaptée suite à l'enquête publique afin de prendre en compte les conclusions du commissaire-enquêteur relayant les avis exprimés considérés comme relevant de l'intérêt général et/ou permettant d'améliorer le projet.

L'évolution envisagée de l'OAP concerne la partie « mobilités » et est la suivante (extrait concerné, ajout en rouge) :

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. Aucun accès routier vers ce lotissement ne sera autorisé.*
- *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*

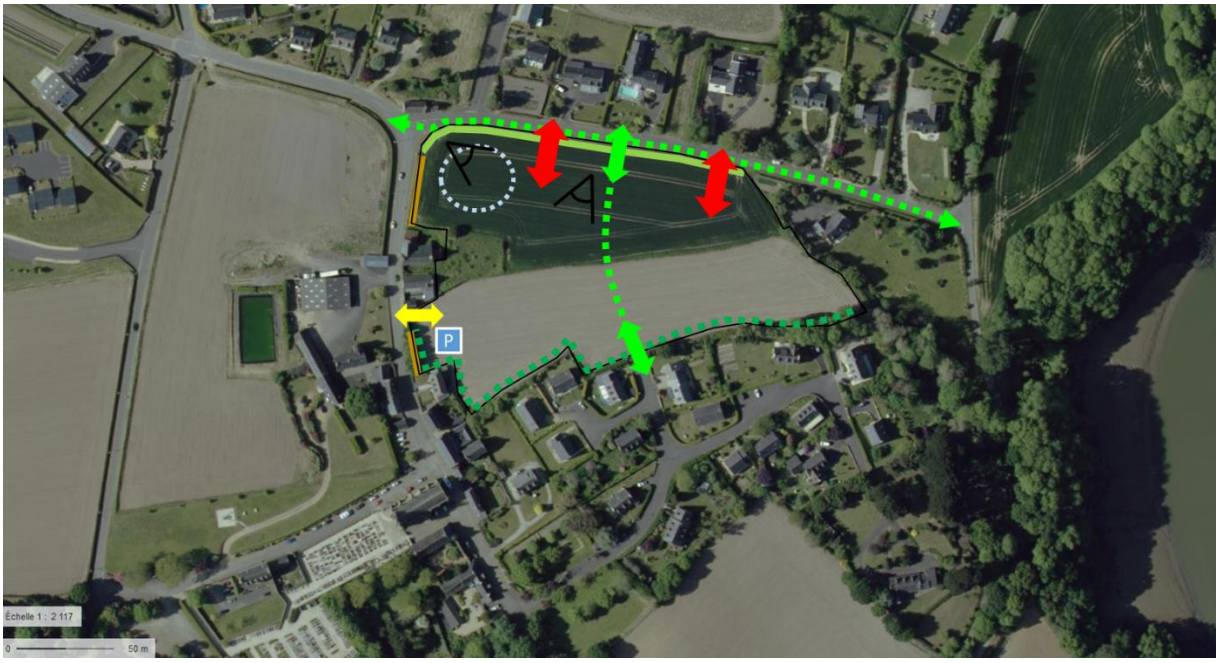


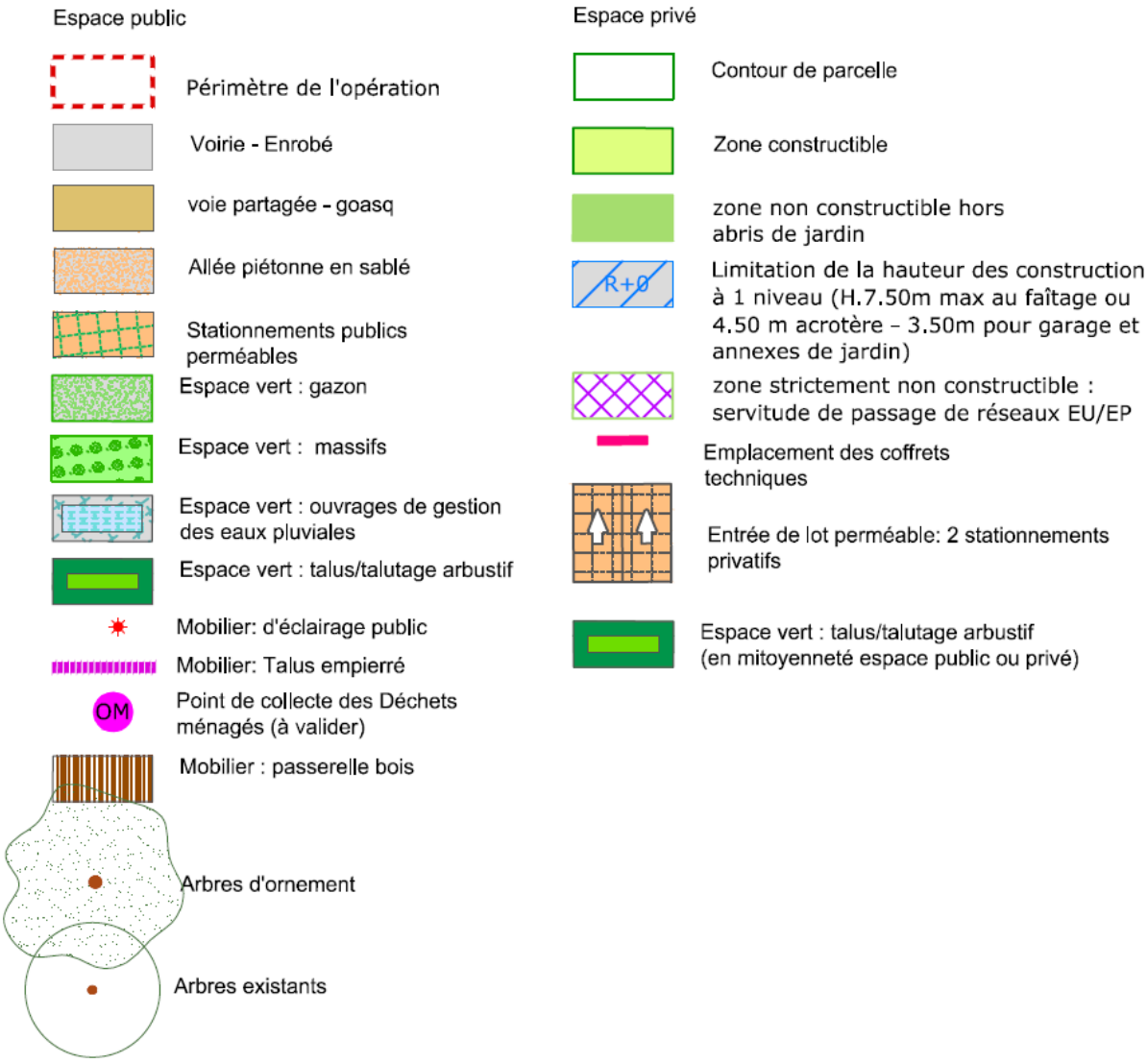
Schéma de principes modifié (simples flèches remplacées par des doubles flèches pour indiquer qu'il s'agit d'entrées/sorties ; suppression de la flèche pointillée et clarification de la légende pour ce qui relève des flèches rouges)

Légende

- 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 (localisation précise et nombre indicatif)
- 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)

La Société Publique Locale d'Aménagement Lannion-Trégor accompagne actuellement la commune de Minihy-Tréguier dans la réflexion sur l'aménagement du site, comprenant la zone à ouvrir à l'urbanisation et celle déjà immédiatement constructible à l'est. A titre d'information, l'esquisse envisagée est présentée ci-après. A ce stade, celle-ci n'est qu'indicative et ne pourra être finalisée qu'à l'issue de la procédure de modification du PLU.

Détail de la légende



Esquisse d'aménagement - Source : SPLA /Urbateam