

Département des Côtes d'Armor

Communauté d'Agglomération de Lannion Trégor Communauté

Commune de Minihy-Tréguier

Modification du Plan Local d'Urbanisme de Minihy-Tréguier.

Ouverture à l'Urbanisation de la zone 2AUE

Enquête publique du lundi 20 novembre 2023 au jeudi 21 décembre 2023.

Commissaire-enquêteur : Raymond LE GOFF

Désigné par M. Le Président du Tribunal Administratif de Rennes, par décision du 09 octobre 2023.

Arrêté de M. Le Président de Lannion-Trégor communauté en date du 30 Octobre 2023.

2

Partie consacrée aux conclusions et à l'avis du commissaire-enquêteur.

Table des matières

Département des Côtes d'Armor	1
Modification du Plan Local d'Urbanisme de Minihiy-Tréguier.	1
Ouverture à l'Urbanisation de la zone 2AUE.....	1
Avis et conclusions	3
Préambule :	3
I- Appréciations préliminaires	3
II- Les références au cadre réglementaire	3
III- L'objet de la modification.....	4
IV- Les autorisations nécessaires pour la phase opérationnelle	6
V- L'étude environnementale	6
1- Les unités paysagères :.....	6
2- La trame verte et bleue :.....	7
3- Les études faune flore et diagnostic écologique :.....	8
4- La topographie, le sous-sol, l'hydrologie:	9
5- Le traitement des eaux usées par la station d'épuration :	10
VI- L'approche du projet.	11
1. La justification du besoin de logements pris en compte.....	11
2. L'intérêt du site et ses sensibilités	13
3. Le projet de modification du PLU.....	13
VII- Les observations et la réponse du Maitre d'ouvrage.....	17
1-L'insertion du projet dans le quartier historique du bourg :	18
O	20
2-La régulation des eaux pluviales, le contexte géologique, topographique et hydrologique	21
3- Le parking	23
4- Le projet et son incidence sur les voies de circulation existantes	23
5- Le choix du site.....	24
6- La justification d'une telle ouverture à l'urbanisation	25
7- La procédure et avis des bâtiments de France.....	26
VIII- Conclusions et avis du commissaire-enquêteur.....	27

Avis et conclusions

Préambule :

A la suite du rapport dressé en première partie, sur un document séparé, vient cette seconde partie qui porte sur **les conclusions et l'avis du commissaire enquêteur** au sujet de la modification du Plan Local d'Urbanisme de Minihy-Tréguier, par l'ouverture à l'urbanisation des zones actuellement classées en 2AUe et 1 AU, afin de développer un ensemble foncier d'environ 2 hectares 20 et former une nouvelle zone dite 1AU3.

Le projet est porté par la Communauté d'Agglomération de Lannion-Trégor Communauté, compétente en matière d'urbanisme.

Elle s'articule en sept parties de la manière suivante :

- 1- Les appréciations préliminaires
- 2- Les références au cadre réglementaire
- 3- L'objet de la modification
- 4- Les autorisations nécessaires pour la phase opérationnelle
- 5- L'examen de l'étude environnementale
- 6- L'approche du projet
- 7- L'analyse des observations et de réponses de la collectivité

Avant de déboucher sur mes conclusions et l'avis final. Dans chacune des parties figurent un ou plusieurs encadrés dans lequel j'exprime particulièrement mes appréciations.

I- Appréciations préliminaires

La participation du public et sa contribution:

Au total, dix observations ont été portées au registre ou adressées par mails reçus sur le site de Lannion-Trégor Communauté.

J'ai reçu toutes les personnes qui ont déposé des observations. Elles m'ont expliqué leurs interrogations, préoccupations, sujets d'inquiétude ou leur refus de voir urbaniser des terres agricoles. Elles ont aussi fait part pour certaines, oralement, de leurs regrets d'absence de réunions d'information durant la période de concertation. Par ailleurs elles m'ont fait des descriptions sur la nature des sols des terrains en question notamment au regard de l'écoulement des eaux de pluie.

Il en ressort globalement, selon mon approche, une vision assez mitigée bien différente de la pétition qui avait recueilli, lors de l'engagement de la concertation, quelque quatre-vingt signatures s'opposant au projet. En effet, les sujets abordés pendant l'enquête ont trait, certes, pour certaines personnes à un refus plus ou moins exprimé, mais surtout, plus particulièrement, questionnent la définition du projet, l'évaluation environnementale quant aux contraintes physiques du site.

Ainsi, les questions de densification, d'insertion du projet dans le quartier historique du bourg, au sens large, et de maîtrise des eaux pluviales, sont devenues les questions centrales.

De manière pratique, elles interpellent sur l'appréhension de la définition des enjeux environnementaux et, dans leurs prolongements, sur la pertinence des préconisations pour parvenir à y répondre.

II- Les références au cadre réglementaire

1. Le Schéma de Cohérence Territoriale (approuvé le 02/02/ 2020, exécutoire le 20/07/2020).

La commune de Minihy-Tréguier forme, avec celle de Tréguier, qu'elle jouxte, un ensemble urbain identifié dans le Schéma de Cohérence Territoriale du Trégor, en tant que pôle urbain secondaire. L'objectif de production de logements à l'horizon 2040 est fixé à 280 logements.

La délibération du 29/03/2022 du conseil communautaire de Lannion-Trégor Communauté précise :

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 1er 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).

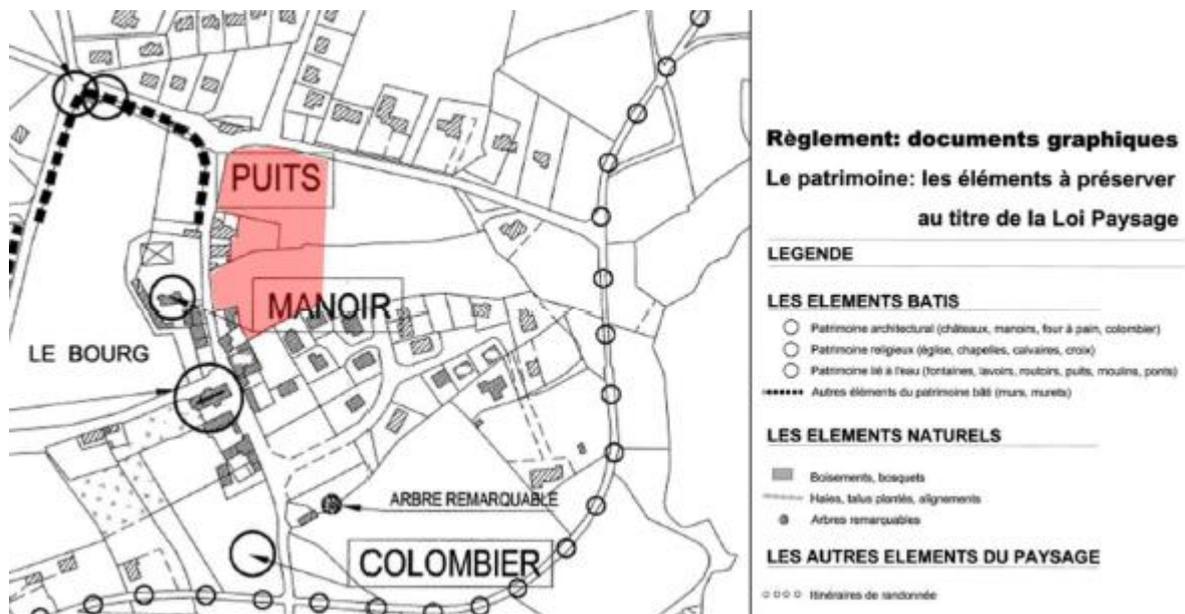
La Commune de Minihy-Tréguier est tenue de respecter une densité minimum de 17 logements par hectare.

La densité d'une opération d'habitat au sens du DOO est une densité brute de laquelle sont déduits : - les espaces non-urbanisables : espaces naturels et/ou nécessaires à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques, zones soumises à prescriptions ou servitudes administratives (marges de recul par rapport aux grands axes de circulation, etc.), secteurs déjà bâtis ayant vocation à être conservés ; - les espaces destinés à accueillir une autre fonction que l'habitat (bureaux, commerces, etc.) ; - les espaces destinés à accueillir des installations et ouvrages dont l'usage dépasse les besoins de l'opération ou du quartier (voirie de transit, ouvrage de régulation des écoulements d'eaux pluviales, etc.).

2. Le PLU de Minihy-Tréguier :

La commune est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12 juin 2008. Les zones 2AUe et 1AU s'inscrivent dans le périmètre de protection de monuments historiques classés et inscrits.

Les éléments à préserver au titre de Loi Paysage sont repérés sur le plan ci-dessous.



III- L'objet de la modification

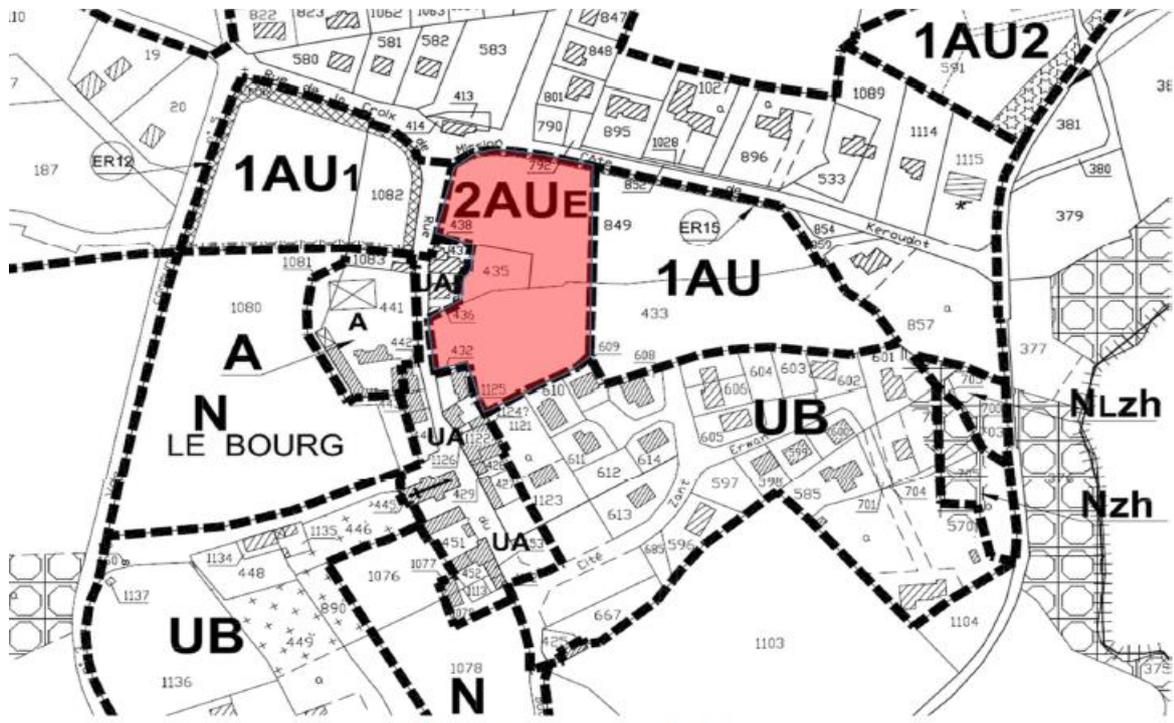
1. Le périmètre de la future zone 1AU3 :

La modification du PLU porte sur l'ouverture à l'urbanisation des zones actuellement classées, respectivement en 2AUe et 1 AU, en les réunissant pour former une nouvelle zone intitulée 1AU3, laquelle portera alors sur un ensemble foncier d'environ 2 hectares 20.

2. L'actuelle zone 2AUe :

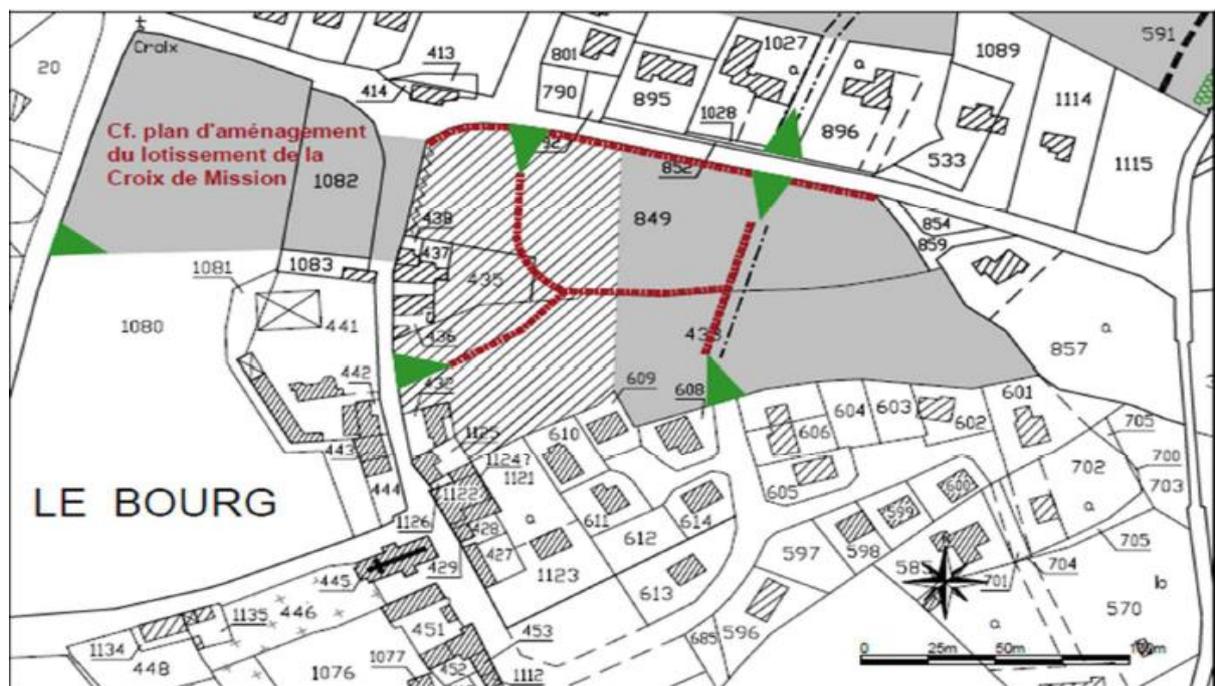
La zone 2AUe comprend, au PLU actuel, les parcelles A435, A849 (partiellement), A 850 (partiellement). En rouge au plan ci-dessous.

L'actuelle zone 2AUe figure au PLU en zone à urbaniser à vocation sportive ou de loisirs ou d'équipement d'intérêt collectif.



3. L'actuelle zone 1AU et son OAP commune avec la zone 2AUe :

La zone 2AUe et la zone 1AU sont liées par les orientations d'aménagement suivantes :



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)		

Les appréciations du commissaire-enquêteur

O

L'abandon du projet à vocation sportive ou de loisirs ou d'équipement d'intérêt collectif au profit de logements destinés aux seniors, vise à consacrer à cet ensemble foncier une destination d'habitat et, de ce fait, à lui conférer une plus grande cohérence urbaine en termes de bâti.

Elle est l'occasion, par la même, de remettre en cause fondamentalement les orientations précédentes, en recherchant à préserver l'unité des lieux, leurs caractéristiques patrimoniales et leur insertion dans le tissu urbain du cœur de bourg.

En d'autres termes à définir une nouvelle OAP (Orientation d'Aménagement Programmé).

IV- Les autorisations nécessaires pour la phase opérationnelle

• Dossier loi sur l'eau déclaration :

Le projet relève d'un régime déclaratif vis-à-vis du code de l'environnement au travers des rubriques 2.5.1.0 - rejet d'eaux pluviales pour une surface aménagée comprise entre 1 et 20 ha.

• Dossier de permis d'aménager :

Application des articles R. 441-1 à R. 441-8 du Code de l'urbanisme : autorisation des travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation des sols.

• Permis de construire des acquéreurs:

Les acquéreurs de terrain devront déposer une demande de permis de construire.

Les appréciations du commissaire-enquêteur

O

Il s'agit tout simplement de rappeler le cadre des autorisations qui sont nécessaires à la mise en œuvre de l'opération, dans sa phase opérationnelle, afin, aussi, d'inscrire le projet dans cette visée.

V- L'étude environnementale

1- Les unités paysagères :

Le territoire communal de Minihi-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

3- Les études faune flore et diagnostic écologique :

De ces études, pour la plupart documentaires, on relèvera :

1° zonage ZNIEFF :

- Qu'au sujet des zonages **ZNIEFF** (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) la zone de type II continentales : estuaire du Trieux et du Jaudy – code 530014726 se situe à 1,4 km du périmètre du site. *Le projet ne sera donc pas concerné par sur ces zonages.*

2° Site Natura 2000 :

- Qu'à 200 mètres du site se trouve la zone de protection spéciale « Trégor-Goélo » FR5310070 et, la zone spéciale de conservation « Trégor-Goélo » FR 5300010.

3° Caractérisation de la flore et habitats :

- Que la caractérisation de la flore et des habitats s'est déroulée lors de 2 visites les 22 septembre et 8 octobre 2022.
- Qu'il en résulte :
 - Habitats – qu'au regard de l'occupation des dominante et de la présence d'un contexte urbain assez proche, *il est assez évident que le site ne présente pas d'intérêts écologique ou d'enjeux du point de vue des milieux qui le compose.*
 - Flore – la flore présente sur l'emprise du projet est caractéristique de milieux artificialisés et semi-artificialisés. De plus, il est à noter un point important : le propriétaire de la parcelle au centre a planté (entre autres) de l'Arbousier qui se trouve être protégé en Bretagne, lorsqu'on le trouve en milieu naturel, *ce qui n'est évidemment pas le cas.*

4° Caractérisation de la faune :

- Que la caractérisation de la faune s'est déroulée sur 3 visites les 05 juillet, 22 septembre et 8 octobre 2022.
 - *La zone d'analyse se trouve peu fréquentée par la faune à l'exception de l'avifaune. La très faible présence de sujets arbustifs ou arborescents limite très fortement la capacité d'utilisation de l'avifaune.*

2° Zones humides :

- Qu'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.
- Qu'en janvier 2022 une technicienne (milieux aquatiques) de Lannion-Trégor Communauté s'est rendue sur le site et a effectué 7 sondages venant confirmer *l'absence de zone humide au sens de la réglementation en vigueur.*

4° Diagnostic écologique :

- Que dans le cadre de la révision du PLU un inventaire du bocage et des boisements a été réalisé et qu'ainsi sont protégés, en application de la loi Paysage, 10 km de trame bocagère et 0,8 ha de bois.
- Que dans le schéma régional de cohérence écologique Bretagne, Minihy-Tréguier se situe dans un ensemble (Trégor-Goëlo littoral) présentant une connexion des milieux naturels élevée. Les vallées du Jaudy et du Guindy y sont identifiées comme réservoirs de biodiversité régionaux.
- Que le site concerné par la modification se situe à proximité du réservoir-corridor de la vallée du Jaudy *mais, sans toutefois, y être intégré.*
- Que le PADD du PLU en vigueur précise les contours et les limites de la trame verte et bleue et que le site *en question n'y figure pas.*

5° Principaux enjeux relevés par l'évaluation environnementale :

- Possibles effets du projet sur l'intégration paysagère, la limitation de la pollution lumineuse, le traitement des eaux pluviales à la parcelle et celui des eaux usées dans la station d'épuration .
- Pas de zone humide.

4- La topographie, le sous-sol, l'hydrologie:

2.1°- La topographie :



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 bordent à l'ouest et au nord. En revanche, dans sa partie en pointe vers le Jaudy la déclivité est plus prononcée.

2.2°- Le sol et sous-sol :

- Géologique :

Aucun élément géologique ne figure au dossier.

Néanmoins, il est à relever qu'au titre des risques, il est noté un aléa faible pour le retrait-gonflement d'argiles pour une partie du site.



Les appréciations du commissaire-enquêteur

o

Le manque d'éléments techniques sur les caractéristiques géologiques du sol et du sous-sol, peut entacher la définition des principes d'aménagement du site, spécialement en l'espèce au regard du traitement des eaux pluviales à la parcelle – option retenue d'emblée – alors que n'est pas démontré la capacité d'absorption réelle des sols ni les effets que cela entraîne.

2.3°- L'hydrologie et la gestion des eaux :

La commune de Minihiy-Tréguier se situe dans le périmètre du SAGE Argoat-Trégor-Goélo, approuvé par arrêté préfectoral du 21 avril 2017 et fait partie de SDAGE Loire-Bretagne. La commune est bordée par le Jaudy (masse d'eau FRGT04 : état écologique moyen), le Guindy (masse d'eau FRGR 0045 : état écologique moyen) et, se trouve dans la masse d'eau souterraine « Jaudy-Guindy-Bizien » (masse d'eau FRGC040).

Les appréciations du commissaire-enquêteur

o

Le site en question –celui de la zone future 1AU3 – surplombe, à une distance de l'ordre de 40 m, le fleuve: le Jaudy, dans sa partie maritime. Les effets de marnage n'affectent pas le site (les lieux se situent dans l'estuaire); le Jaudy est bien en contre-bas.

Par contre, et ainsi que j'ai pu le voir sur place, en m'y rendant à plusieurs reprises, le terrain de la future zone 1AU3 – topographiquement sur un axe Ouest-Est – se termine en forme d'entonnoir ; c'est-à-dire par une dépression altimétrique ayant les aspects d'un talweg.

Selon les renseignements que j'ai collectés pendant l'enquête, il y avait, dans sa partie la plus proche du rivage, autrefois, un ouvrage de franchissement dépendant de l'antique ligne des chemins de fer bretons qui passait là.

Ce talweg a été remblayé en partie, (en dessous de la zone future 1AU3) lors de la construction de l'habitation qui a été réalisée, il y a une trentaine d'années.

Ceci contribue à la caractérisation des contraintes du site et à des implications, à mon sens, dans la définition des principes d'aménagement.

5- Le traitement des eaux usées par la station d'épuration :

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. 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 Minihiy-Tréguier, Trédarzec et Tréguier, 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.

Les appréciations du commissaire-enquêteur

O

Le futur raccordement de la zone à urbaniser à la station d'épuration, dans la période intermédiaire à venir, jusqu'à la réalisation du nouvel équipement prévu, n'affectera, à mon sens, qu'à la marge, la station d'épuration, compte tenu de son état de fonctionnement*, de sa charge actuelle et des faibles quantités supplémentaires que cela représente (au regard de la capacité nominale), lesquelles seront, de toute façon, étalées dans le temps.

*fondé sur le bilan de fonctionnement du service d'assainissement de Tréguier de l'année 2022 auquel je me suis référé pour produire les présentes appréciations.

VI- L'approche du projet.

1. La justification du besoin de logements pris en compte

1.1-Evolution démographique :

Année	Population
2015	1283
2024	1249

La commune de Minihi-Tréguier enregistre une baisse démographique avec une tendance marquée par un vieillissement de la population.

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.

1.2-Evolution du parc de logements :

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.

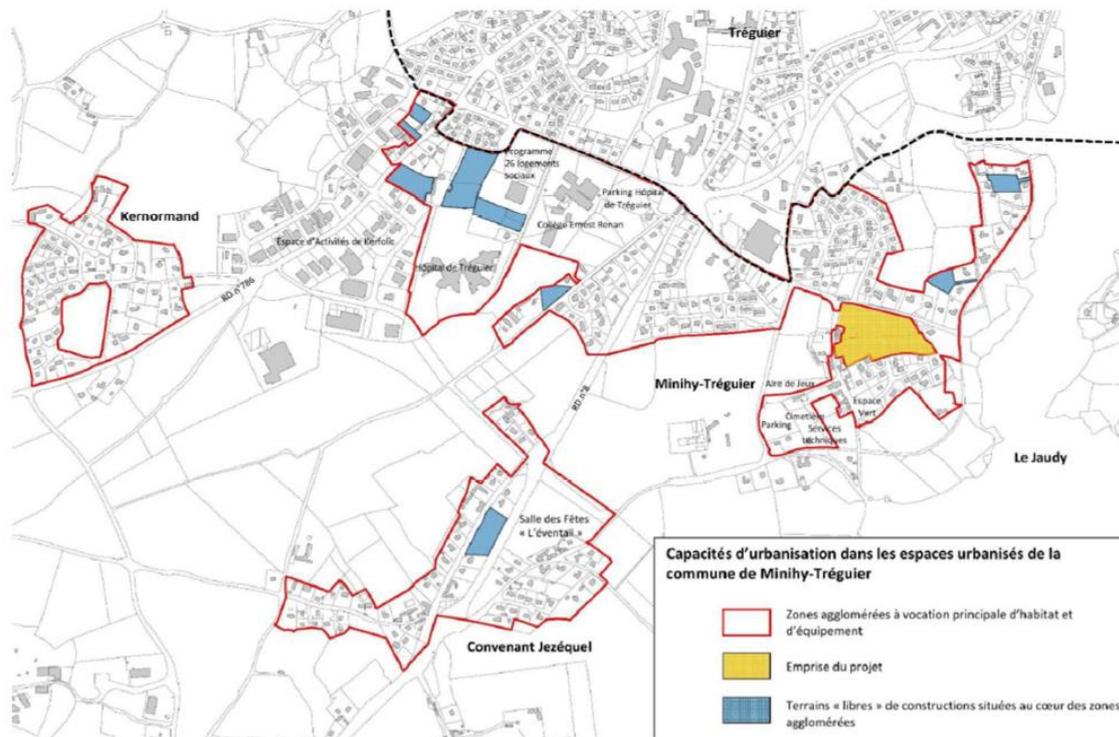
Le parc de logements croit régulièrement depuis cinquante ans. Le taux d'occupation moyen est de 2,09 personnes par ménage, dans la même plage que le département 2,1 et communautaire 2,01.

Le parc de résidences principales augmente régulièrement tout en étant décorréllé de l'évolution de la population malgré la production active de logements sociaux : 23 logements locatifs sociaux recensés en 2019. Ce chiffre est porté à 57 logements locatifs en 2022. Les objectifs de production de logements sociaux ont été atteints et même dépassés.

Le SCOT du Trégor prévoit une production de 280 logements pour la commune entre 2020 et 2040, soit 14 logements par an.

1.3-L'inventaire des terrains libres :

L'inventaire dressé par Lannion-Trégor Communauté, recense environ 3,6 ha libre de constructions. Il s'agit d'une offre morcelée et géographiquement dispersée.



1.4-La justification de l'ouverture à l'urbanisation :

La justification repose sur les objectifs de production de logements du SCOT et sur la prise en compte du « grand âge » : création de logements pour seniors qui est l'une des orientations du projet.

Les appréciations du commissaire-enquêteur

O

La lecture des données de population pourrait laisser à penser que les projections du SCOT (production de 280 logements d'ici 2040) seraient totalement décalées par rapport aux réalités démographiques communales, et donc, en définitive, le projet ne serait pas justifié.

Pour ma part, j'estime qu'il convient de s'en tenir au raisonnement du SCOT qui se situe au niveau supra communal. Il prend en considération les dynamiques observées sur le pôle secondaire de Minihy-Tréguier et Tréguier, deux territoires intimement imbriqués qui forment une unité urbaine. En effet, il prend en compte les différentes projections dressées, à l'échelle du territoire du SCOT, mais aussi les volontés exprimées en matière d'action publique et de développement et donc de politiques publiques.

C'est à ce niveau que se situent les enjeux dont il est question.

J'estime, par conséquent, que l'opération s'appuie légitimement sur les orientations du SCOT, les seules qui prévalent, sauf à remettre en cause ses pertinences et donc sortir de ce cadre général.

Pour autant, les projections peuvent paraître, toutefois, très optimistes au regard des tendances observées antérieurement, mais il s'agit d'un exercice de calcul de probabilités doublé d'une volonté affichée en matière d'organisation et de développement du territoire.

Je retiendrai, pour ma part, que c'est un exercice de prospectives et qu'elles s'inscrivent dans une trajectoire dans laquelle le projet a vocation à prendre place. Le poids du projet de l'ordre de 34 logements est à rapporter aux 280 logements cités ci-dessus, pour en pondérer l'importance et l'inscrire dans une réalité modeste.

2. L'intérêt du site et ses sensibilités

2.1- Les intérêts principaux du site :

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 (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.

2.2- Les sensibilités repérées :

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 • Site en pente • Terrain à usage agricole • Riverains à proximité immédiate.

Les appréciations du commissaire-enquêteur

o

L'opération envisagée participe à l'objectif de poursuivre l'urbanisation engagée, tout au long de ces dernières années, en procédant désormais à l'élaboration d'un projet qui prend place, au cœur du bourg, et qui a vocation à s'insérer dans le tissu bâti actuel, ainsi qu'à lui conférer une cohérence d'ensemble en raison de la place centrale de ce site, à la fois dans le centre-bourg historique de Minihiy-Tréguier et vis à vis de son articulation urbaine dans l'agglomération formée avec Tréguier. C'est aussi un trait dominant esquissé dans l'étude paysagère.

3. Le projet de modification du PLU

Trois aspects concourent à cette modification du PLU de Minihiy-Tréguier :

- La définition du nouveau périmètre de la zone 1 AU3,
- Les dispositions réglementaires spécifiques qui lui sont associées et,
- En troisième lieu une nouvelle Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP).

3.1– Le périmètre de la zone 1AU3 :



3.2- Dispositions réglementaires de la zone 1AU3 :

3.2.1- Vis-à-vis du règlement général (extrait de la note de présentation):

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 en question et également concernée par la proximité du centre ancien historique de Minihi-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.

3.2.2- Les dispositions spécifiques à la zone 1AU3 (extrait de la note de présentation) :

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.

3.2.2- Vis-à-vis du règlement écrit et de ses correspondances graphiques :

Deux formulations m'ont interpellé, lors de l'étude du dossier. Elles ont donné lieu à une réponse de Lannion-Trégor Communauté, à savoir :

- 1° - **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 Kérudot pour le secteur 1AU3.

- **Question :**

Quelle est la signification de « *autres que le volume principal de l'habitation* »

Le volume principal de l'habitation correspond au plus grand volume homogène de l'habitation. L'habitation peut en effet être composée de plusieurs volumes. Les volumes secondaires pourront donc présenter un angle différent par rapport aux voies.



- **2°- en matière de clôtures :**

La zone 1AU3 rejoint les dispositions générales applicables concernant les clôtures sur voies.

Plus loin il est mentionné ceci :

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).

Question :

N'y aurait pas une incohérence par rapport à l'orientation – volet environnemental et paysager – qui mentionne : « **préserver les éléments paysagers et environnementaux de qualité tels les talus-murs identitaires de la commune...** »

Le futur règlement graphique protège les talus murs (et les arbres s'y trouvant) et s'applique dans une relation de conformité. Pour ne pas perdre cette information, l'OAP, qui effectivement s'applique dans une relation de compatibilité, reprend cette

disposition (mais précise bien que les talus-murs sont protégés au règlement graphique dans la légende du schéma).

3.3-L'opération d'aménagement et de programmation de la zone 1AU3:

3.3.1- Considérations générales (extrait de la note de présentation) :

Il apparaît 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 Minihiy-Tréguier une densité moyenne minimale de 17 logements par hectare à respecter dans les secteurs à urbaniser.

3.3.2- La nouvelle OAP :

3.3.2.1 – Les principes et orientations :

Le 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).

Le volet mobilités – voirie :

- 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 \(clarification apportée par la note explicative de l'OAP versée au dossier avant le début de l'enquête à la demande du commissaire-enquêteur\)](#)
- 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.

Le volet orientation :

- 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).

3.3.2.2- Le schéma de principe :

Tel qu'il figure dans la note explicative de l'OAP versée au dossier à la demande du commissaire-enquêteur.

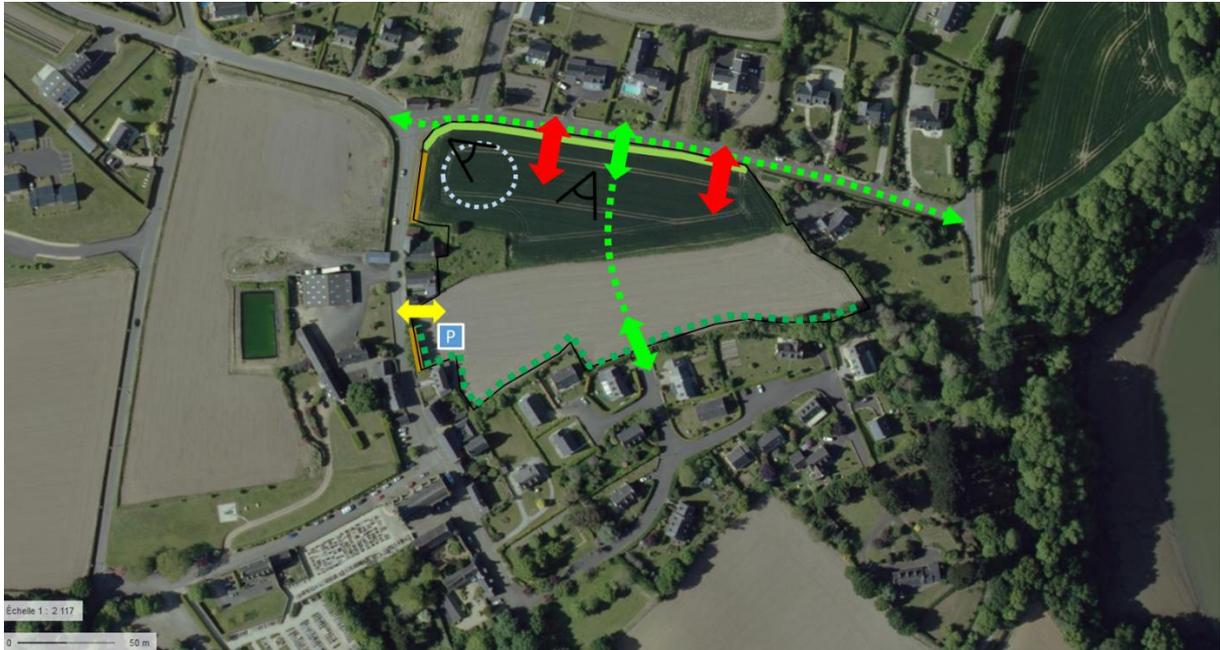


Schéma de principes modifié (simples flèches remplacées par des doubles flèches pour indiquer qu'il s'agit d'entrées/sorties ; suppression de la flèche pointillée et clarification de la légende pour ce qui relève des flèches rouges : *accès viaires à positionner rue de Keroudot, de manière à bénéficier d'une bonne sécurité routière, localisation précise et nombre indicatif.*).

-  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)

Les appréciations du commissaire-enquêteur

o

Je ne porterai pas d'appréciations sur le projet, à ce stade, laissant la controverse des observations et les réponses de la collectivité d'abord s'exprimer.

VII- Les observations et la réponse du Maitre d'ouvrage

Afin d'assurer l'analyse des différentes observations et contributions au regard du projet tel qu'il se présente au dossier à l'enquête, il m'est apparu judicieux de demander à la Collectivité que ses réponses, empruntent la forme **d'une approche thématique** tirée des observations pour mieux les exploiter, à savoir :

- 1-L'insertion du projet dans le quartier historique du bourg, la densification, cônes de vue, paysage...
- 2-La régulation des eaux pluviales, le contexte géologique, topographique et hydrologique
- 3- Le parking
- 4- Le projet et son incidence sur les voies de circulation existantes
- 5- Le choix du site
- 6- La justification d'une telle ouverture à l'urbanisation
- 7- La procédure et avis des bâtiments de France.

La collectivité a répondu, selon cette trame thématique, de manière argumentée.

Pour ma part, je me bornerai à tirer des commentaires sur des éléments de méthodologie. En effet, je me garde de m'inscrire dans une approche globale du projet au travers de ma conclusion, sachant que je me suis exprimé tout au long des pages précédentes lors de mon appréhension du projet.

1-L'insertion du projet dans le quartier historique du bourg

OB 01 : Comment faut-il comprendre (tableau de la page 12 de la note afférente à l'enquête publique) l'affirmation suivante : « la création d'une zone aménagée dans un secteur environnant à forte dominante urbanisée ne provoquera pas d'incidence significative sur le paysage ». Il suffit d'emprunter la côte de Keroudot pour se douter que l'auteur de ce texte n'est jamais venu visiter les lieux. La photo (page 10 de la note sus dite) est prise au niveau du sol et ne permet pas de juger de l'intérêt paysager !

OB 03 : Ce projet de lotissement doit s'intégrer dans un ensemble cohérent du bourg actuellement constitué par le centre bourg, les lotissements Zant-Erwan et Keroudot – afin de préserver voire renforcer, par ses orientations d'aménagement et le règlement spécifique qui lui sera appliqué, la qualité environnementale de cet espace de vie : nombre limité de constructions, aménagement paysager, réalisation de voies douces, préserver des talus, murets et cônes de vue ; L'idée d'inclure dans ce projet la création d'une résidence destinée aux séniors est intéressante.

OB 05 : Le but de cette transformation, en plein centre du bourg, est d'y construire un lotissement « financièrement accessible » (réalisant ainsi une promesse électorale).

Alors c'est vrai que nous sommes particulièrement sensibles à cette modification car cette zone se trouve juste derrière chez nous, mais c'est vrai aussi que, de ce fait, nous connaissons bien cette zone et il nous est plus facile d'en voir quelques inconvénients :

-esthétique, touristique : Simplement dit, le bourg de Minihiy et son église sont le lieu d'un grand nombre de pèlerinages mais aussi de promenades. Construire un lotissement en plein centre serait un irrémédiable gâchis esthétique. D'autres personnes, plus compétentes, vous montreront l'impact visuel et les conséquences sur les cônes de visibilité.

OB 06 : Ce dossier parle beaucoup d'espèces végétales mais pas beaucoup de la proximité du monument historique et de son « environnement » exceptionnel à protéger (vision, cadre champêtre, patrimoine historique et religieux). L'environnement passe aussi par des sites remarquables à protéger. De plus même si je ne suis pas un expert en environnement, je remarque que ce gros document parle beaucoup de talus ou de talus-mur mais qu'il passe sous silence l'existence du talus-haie (voir photo n°1) qui sépare les deux terrains du « projet » dans l'axe Est-Ouest. Ce talus-haie contribue certainement à la biodiversité et à l'écoulement des eaux de ces terrains très en pente. Ce talus haie va donc être détruit et le « projet » envisage la création d'un talus le long de la côte de Keroudot. Je ne comprends pas cela.

OB 06 bis : Je pense qu'il serait possible d'aménager ce site exceptionnel (patrimoine historique, religieux, paysage) mais il faut absolument lever la contrainte de 17 maisons à l'hectare afin de dégager de larges et indispensables cônes de visibilité et dégager le paysage.

OB 07 : Je trouve également que la densité de construction prévue n'est pas dans l'esprit d'un cœur de village. J'ai compris qu'il n'est pas prévu de construire un passage routier entre le lotissement Zant Erwan et le lotissement 1AU3.

OB 08 : Le Trégor gagnera-t-il en attractivité si tous les petits villages perdent leur identité et leur charme à cause d'une urbanisation trop dense et peu harmonieuse (le Pays Basque et l'Alsace veillent à préserver la spécificité de leurs villages malgré une très forte pression immobilière).

OB 09 : Je m'oppose à la modification du POS, ne pas transformer les terres agricoles en zone d'habitation.

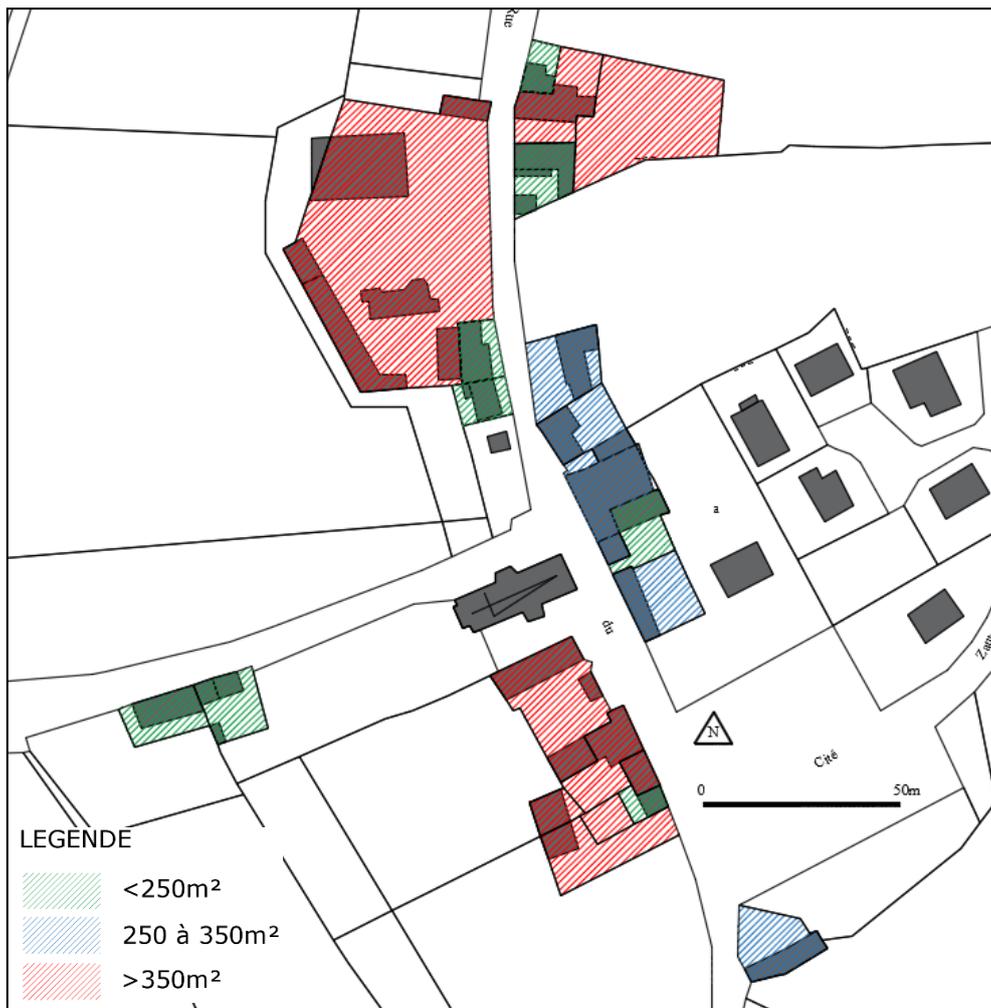
Réponse de Lannion-Trégor Communauté :

Le dossier fait bien état de la sensibilité paysagère du site et de la proximité du patrimoine du bourg ancien et de la vallée du Jaudy (cf. p. 17 à 21, p. 56 de la note de présentation). Il fait également état du bâti pavillonnaire qui s'est développé en appui immédiat du bourg historique (lotissement de Zant-Erwan et bande le long de la côte de Keroudot). L'insertion paysagère est évaluée à hauteur d'homme depuis l'espace public.

Le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation proposées visent à encadrer le futur projet pour s'assurer d'une bonne intégration paysagère vis-à-vis de l'environnement bâti et naturel : préservation et création de talus et haies, préservation des cônes de vues vers la vallée et le clocher, architecture reprenant les codes de l'architecture traditionnelle, clôtures en matériaux naturels, communication uniquement piétonne vers le lotissement Zant-Erwan. Ce parti d'aménagement est très différent de la version figurant au PLU en vigueur et a été dicté par ces préoccupations. Le permis d'aménager porté par la commune de Minihy-Tréguier, permettra de mettre en application les dispositions du PLU en les traduisant concrètement et plus finement dans le dessin du projet et le règlement du lotissement. Ce permis est actuellement en cours d'étude, avec une esquisse provisoire ajoutée au dossier d'enquête publique pour information. Il est prévu la création de visuels 3D pour évaluer l'insertion du projet dans l'environnement, et notamment le respect des cônes de vue demandé par les orientations d'aménagement du PLU.

Le talus herbacé central n'est pas identifié spécifiquement comme à préserver dans le projet de modification du PLU, contrairement à ceux situés en limite ouest qui sont identifiés au règlement graphique. Etant implanté globalement dans le sens de la pente, le rôle de ce talus est limité pour la rétention des eaux pluviales. Son intérêt environnemental est estimé faible, se réduisant à un rôle de connectivité potentielle pour la faune. Toutefois, le projet d'aménagement à l'étude par la commune prévoit sa préservation en limite des lots 6 à 9, 10, 11 et 19. Il est en revanche supprimé entre les lots 25 et 26 et en traversée du lot 24 mais le projet crée environ 420ml de talus soit plus de 5 fois le linéaire de talus détruit (80ml).

La densité de 17 logements par hectare correspond à celle prévue pour Minihy-Tréguier par le Schéma de Cohérence Territoriale du Trégor en vigueur. Il s'agit d'une densité qui est déjà relativement faible par rapport aux attentes actuelles et à venir en matière de densité. Dans les bourgs et quartiers traditionnels bretons, la densité observée est forte, souvent largement supérieure à 17 logements par hectare. Au sein du bourg historique de Minihy-Tréguier, la plupart des habitations traditionnelles s'implante par exemple sur des terrains compris entre 100 et 350m², comme l'illustre la carte ci-après.



*Emprise des propriétés occupées par du bâti traditionnel au sein du bourg de Minihy-Tréguier
(source : Cadastre)*

Les appréciations du commissaire-enquêteur

O

La modification du PLU poursuivie, vise la réalisation d'un lotissement d'habitations (de l'ordre de 34 à 35 logements) dont la conception est en cours.

Ceci se traduit, avec intérêt, par une double approche : celle, d'une part, tenant à l'étude environnementale et d'urbanisme au regard du P.A.D.D. (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) et du SCOT en matière de densification et, celle, d'autre part, tenant à l'élaboration du projet d'aménagement envisagé au stade de l'esquisse.

Cette dernière alimente, à bon escient, la réflexion sur la déclinaison des enjeux identifiés et des prescriptions qui s'y rapportent en termes de parti architectural et urbain.

Elle permet de passer du simple concept à la dimension de projet et d'en vérifier la portée et sa pertinence.

Cette démarche est particulièrement appropriée, compte tenu du caractère très spécifique et sensible de la modification visée au regard des enjeux et de l'importance du détail.

Elle répond à la préoccupation qui s'est exprimée au cours de l'enquête : de connaître réellement ce vers quoi l'opération pourrait prendre corps et donc l'estimer.

2-La régulation des eaux pluviales, le contexte géologique, topographique et hydrologique

OB 01 : L'écoulement des eaux pluviales lié à cette future urbanisation devra être bien maîtrisé afin que les propriétés bâties en contrebas ne subissent aucune nuisance.

OB 02 : Nous faisons suite à l'enquête publique (arrêté n°23/289 du 30/10/2023) relative à la modification du PLU de Minihiy-Tréguier portant sur l'ouverture à l'urbanisation, à destination d'habitat, de la zone 2AUE située au centre bourg.

Nous avons des inquiétudes au sujet de la mise en construction des deux terrains bordant notre propriété (modification du plan local d'urbanisme, arrêté 22/44 du 3 mars 2022).

J'ai construit cette maison en 2001. Depuis cette date, je suis confrontée à des écoulements d'eau, des ruissellements et même des coulées de boue qui se déversent dans le bas du jardin. Ces coulées de boue ont pris jusqu'à 20 ou 30 centimètres de plus au fil des années.

Avez-vous vraiment étudié les conséquences dues au projet de construction de ces 34 maisons ? L'eau descend toujours, même avec une retenue d'eau, il faudra une évacuation très efficace. La terre risque de s'écouler sous la pression de l'eau.

Nous aimerions avoir des réponses écrites sur ce sujet très délicat.

OB 03 : La pente du terrain et en particulier dans la partie inférieure est très forte et lors de pluies torrentielles, des quantités importantes de terres y sont transportées. Le ruissellement est tel qu'il a dégagé un tunnel d'évacuation de l'eau mêlée de terre (voir photo) qui entraîne en contrebas des dépôts de plusieurs dizaines de cm sur la parcelle cadastrée 857. Les perturbations climatiques dans 5, 10, 15 ans risquent de s'aggraver entraînant des dégâts encore bien supérieurs. Aucune étude du problème n'a été envisagée.

OB 05 : Cette zone est particulièrement humide (sans doute est-elle très argileuse) et il n'y a qu'à voir, lorsqu'il pleut, le petit torrent qui émerge de la propriété située tout en bas de la côte de Keroudot, pour en être convaincu. Les terrains à construire ne seront donc pas forcément des « cadeaux » pour les personnes qui en feront l'acquisition.

OB 06 : Les impacts hydrologiques et écoulement des eaux sont largement sous-estimés

Réponse de Lannion-Trégor Communauté :

La modification du PLU s'attache à définir les conditions de l'urbanisation future du site et non à concevoir une esquisse. La question de la gestion des eaux pluviales y est donc traitée de manière générale, avec une OAP demandant la limitation de l'imperméabilisation, l'infiltration des eaux pluviales en surface dans des espaces semis-naturels. La collectivité estime ce sujet primordial. Pour prendre en compte les préoccupations de la population, il est proposé d'ajouter au règlement qu'une gestion des eaux pluviales à la source est demandée (rédaction type élaborée par Lannion-Trégor Communauté dans le cadre de son engagement du 14/12/2021 à développer la gestion des eaux pluviales à la source) :

« Une gestion des eaux pluviales à la source et à la parcelle est demandée pour les zones IAU. 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 30 mm ou, en cas d'impossibilité avérée, un évènement moindre qui ne pourra pas être inférieur à 10 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.

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.

Le concepteur pourra notamment mettre à profit les ressources techniques fournis en annexe (guide Perifem et support de Lannion-Trégor Communauté. »

Indépendamment du PLU, tout projet d'urbanisation portant sur un site de plus d'1 hectare est soumis à la loi sur l'eau. Ainsi, le projet opérationnel qui intègre la zone 2AUE à ouvrir à l'urbanisation et la zone IAU voisine, devra concevoir des dispositions garantissant la résolution des problèmes actuellement constatés et la bonne gestion des eaux pluviales. La situation future sera donc améliorée par rapport à la situation actuelle. Ces dispositions seront exposées dans un dossier dit « loi sur l'eau » et soumis à l'avis de la police de l'eau. Le projet opérationnel sur le site, qui fera l'objet d'un permis d'aménager, est actuellement en cours d'étude. Dans ce cadre, une étude de perméabilité incluant une analyse des caractéristiques hydrologique du secteur a été conduite. Le dossier d'enquête publique comporte l'esquisse envisagée par la commune qui prend en compte les conclusions de cette étude. Cette esquisse prévisionnelle prévoit notamment en lien avec la gestion des eaux pluviales:

- la création de plusieurs linéaires de talus arbustifs parallèles à la pente
- plusieurs noues d'infiltration des eaux pluviales parallèles à la pente
- des zones inconstructibles dans chaque lot (hors abri de jardin) pour limiter l'imperméabilisation des lots
- la plantation d'arbres
- des voies partagées, stationnements publics et liaisons douces perméables

A noter que cette esquisse n'est pas définitive et devra évoluer pour prendre en compte les OAP et le règlement définis dans le cadre de la présente procédure de modification.

Par ailleurs, le règlement du lotissement, encore non formalisé à ce stade, pourra par exemple imposer un coefficient d'espace perméable en dehors de la construction, maintenir des espaces de stationnement perméable, interdire les dalles béton pour les terrasses, imposer une cuve de récupération des eaux pluviales, préconiser les toitures végétalisées pour les annexes, etc.

Les appréciations du commissaire-enquêteur

O

La question de la gestion des eaux pluviales est une question centrale en raison du site, du contexte hydro géologique et du voisinage.

Lannion Trégor-Communauté indique, notamment :

Que : La question de la gestion des eaux pluviales y est donc traitée de manière générale, avec une OAP demandant la limitation de l'imperméabilisation, l'infiltration des eaux pluviales en surface dans des espaces semis-naturels. La collectivité estime ce sujet primordial. Pour prendre en compte les préoccupations de la population, il est proposé d'ajouter au règlement qu'une gestion des eaux pluviales à la source est demandée (rédaction type élaborée par Lannion-Trégor Communauté dans le cadre de son engagement du 14/12/2021 à développer la gestion des eaux pluviales à la source)...

Que : 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...

Que : Dans ce cadre, une étude de perméabilité incluant une analyse des caractéristiques hydrologique du secteur a été conduite.

Cette démarche soulève les questions suivantes.

1°-Elle part du postulat de la gestion des eaux pluviales à la source et à la parcelle. Or il n'est pas démontré que la perméabilité des sols le permette.

2°-Quel intérêt de mettre en place un tel dispositif sur le plan de la gestion des nappes phréatiques, compte tenu de l'extrême proximité du lit très encaissé du fleuve le Jaudy, dans sa partie maritime avec un fort marnage et sans risque de débordement ?

3°-En quoi les inquiétudes légitimes de résurgences dans la propriété bâtie qui se situe en contre bas seraient résolues ? (au titre du droit des tiers). Rien ne le démontre.

4°-Pourquoi ne pas se garder la possibilité de la mise en place d'un réseau d'eaux pluviales vis-à-vis du bilan : bénéfiques / risques, alors même que l'exutoire des eaux pluviales régulées ou pas empruntera le talweg et par conséquent la propriété en cause ?

5°- En d'autres termes, de ne pas s'en tenir uniquement à ce paradigme, d'autoriser une solution alternative qui n'a pas été étudiée.

De toute façon, la collecte des eaux pluviales par l'intermédiaire de noues ou pas, passe par la propriété dont il s'agit, elle implique une servitude à constituer juridiquement par l'opérateur de l'aménagement et qui, par ailleurs, sera tenu, au titre du droit des tiers, par les conséquences de ses choix.

Ceci mérite donc une analyse critique fondée sur des éléments factuels, et non sur la seule base d'un paradigme décliné.

3- Le parking

OB 03 : D'autres points du document de la LTC pourraient être analysés et discutés ligne par ligne. Un seul exemple : permettre le développement de la capacité de stationnement au bourg. Pour quel usage : pas de commerce, pas d'école ! Un parking peu utilisé à 100 mètres de la mairie suffit largement au stationnement des voitures.

OB 04 : Nous sollicitons de faire une entrée entre notre garage et notre pièce d'habitation (séjour) pour nous permettre de rentrer en voiture dans notre cour. (Cf. plan ci-dessus).

Eventuellement descendre l'entrée au milieu ou au bas du talus pour éviter le passage un peu bruyant près de chez nous, à voir !

Réponse de Lannion-Trégor Communauté :

Le parking proposé vise à répondre aux besoins des riverains qui ne disposent pas de stationnement privés. Le parking du cimetière répond difficilement à ces besoins en raison de son relatif éloignement (à environ 150m des habitations sans stationnement), qui peut être ressenti comme important pour des personnes à mobilité réduite et/ou chargées de courses.

L'accès à ce parking est dicté par l'accès existant, qui permet de limiter l'impact sur le talus. L'entrée demandée par le riverain au nord est possible.

4- Le projet et son incidence sur les voies de circulation existantes

OB 01 : - Il conviendra également de se pencher sur l'augmentation de la circulation routière dans ce secteur. Un plan global de circulation sera peut-être à étudier dès les entrées de la commune (giratoire

Super U et Boulevard Jean Guéhenno). Pourquoi ne pas imaginer, en concertation avec la Ville de Tréguier (voiries mitoyennes), une circulation à sens unique dans la rue de Traou-Miquel (Super U/Croix de Mission) dans le sens de la descente vers le bourg (Le croisement des véhicules dans cette rue est actuellement difficile avec la bordure de trottoir) et l'aménagement d'un giratoire à l'intersection du chemin St-Yves/Bd J. Guéhenno de nature à sécuriser ce carrefour dont la dangerosité actuelle est manifeste.

S'agissant de cet aspect lié à la circulation, l'intersection des voies du centre bourg/Croix de Mission/Côte de Keroudot doit être sécurisée. Dans cet objectif, la commune doit saisir l'opportunité de faire l'acquisition de la maison Geffroy, située à cette intersection, actuellement en vente, en vue de sa démolition afin de disposer d'un espace élargi permettant un aménagement sécurisé de cette intersection.

OB 03 : L'incidence de l'augmentation de la circulation dans le bourg de Minihiy, route de Keroudot, ainsi que sur la route de Sainte Catherine dite « douces » c'est-à-dire non ouverte à la circulation motorisée, et du Traou Martin est à peine évoquée. Ce sont les lieux de promenade de très nombreux marcheurs dont la tranquillité sera fortement perturbée. Comment assurer, comme le dit le document (page16) « maillage de liaisons douces permettant de connecter le site et ses abords aux points d'intérêts proches ».

Réponse de Lannion-Trégor Communauté :

L'évaluation environnementale (p. 69) estime le trafic généré par le futur projet à 70 véhicules par jour. Au stade de la modification du PLU, l'accent est mis sur le positionnement des futurs accès. Pour la partie habitation, l'ensemble des accès se concentrera sur la côte de Keroudot, sous forme d'accès groupés suffisamment éloignés de l'intersection, sauf à reconfigurer celle-ci. Le réaménagement de l'intersection est envisagé par la commune de Minihiy-Tréguier, qui s'interroge sur l'acquisition de la maison Geffroy. La question du plan global de circulation, à l'échelle de la commune, est également en réflexion sur la commune, cette dernière ayant à cœur de développer un maillage de liaisons douces, de sécuriser et d'apaiser la circulation pour un cadre de vie agréable.

La circulation supplémentaire générée se situera donc principalement sur la côte de Keroudot. La rue du bourg et la route de Sainte-Catherine ne devraient pas être affectées de manière significative, la route la plus évidente pour se rendre vers les zones de commerces et services ou vers les pôles d'emplois se situant rue de Traou Mickaël / rue de la croix de mission qui prolonge la côte de Keroudot et permet de rejoindre au plus court la RD 786. Des dispositions dissuasives pourront être prises pour éviter une augmentation de la circulation motorisée sur la rue du bourg et la route de Sainte-Catherine.

Les appréciations du commissaire-enquêteur

O

Les préoccupations exprimées sont appelées à prendre place dans la réflexion qui va être menée au titre du plan global de circulation en réflexion par la commune.

5- Le choix du site

OB 03 : Si la construction de logements ne peut être évidemment contestée dans son principe, il est certain que la commune de Minihiy est riche en terrains constructibles, en particulier sur la zone de Kerfolic partiellement aménagée et disposant de services et commerces. Pourquoi, dès lors, mettre en péril l'intérêt patrimonial, paysager et architectural de cet espace qui aurait dû être, non pas le premier mais le dernier territoire de la commune à être aménagé.

OB 05 : Je ne vois pas l'**urgence** de ce lotissement-là quand il y en a d'autres en cours de réalisation ou en projet dans des rayons de quelques km à quelques centaines de ml, sur des terrains autrement plus

sains. Si le but est de gâcher des terres agricoles alors pourquoi ne pas faire un parc avec quelques résidences sénior en haut (puisque de résidences sénior il est aussi question).

OB 06 : Si les arguments (seniors, demande de logements « économiques », sociaux) avancés par les élus de Minihiy-Tréguier peuvent être reçus (à l'exception de la création du parking de 8 places alors qu'un très grand parking sous employé à côté du presbytère existe déjà), je pense qu'il y a d'autres zones 1AU à Minihiy-Tréguier (par exemple proche de Kerfolic, EHPAD PYT et de la salle Polyvalente bien isolée) qui seraient beaucoup plus propices pour tenir ces objectifs. La maîtrise du foncier par la commune (bien commun à long terme) ne peut tout justifier.

OB 10 : Je m'oppose à la modification du POS, ne pas transformer les terres agricoles en zone d'habitation.

Réponse de Lannion-Trégor Communauté :

La justification du choix du site est exposée dans la délibération justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation, reproduite dans la notice de présentation du dossier de modification du PLU.

A noter par ailleurs que l'ouverture à l'urbanisation ne porte que sur une surface de 0,99ha, le reste du site concerné par le projet d'aménagement de la commune étant déjà immédiatement constructible, mais avec des orientations d'aménagement datées et sans ambitions environnementale et paysagère.

Les appréciations du commissaire-enquêteur

O

Le choix du site me paraît judicieux.

6- La justification d'une telle ouverture à l'urbanisation

OB 08 : Objectif 280 logements à Minihiy en 2040 :

-N'est-ce pas trop optimiste de programmer un nombre aussi élevé de logements (sur quels critères démographiques ce calcul est-il fait ? Minihiy deviendrait une cité dortoir permettant à Tréguier de diminuer la pression démographique sur son propre territoire. La population de Minihiy en 2020 est de 1254 h soit 2,4% de moins qu'au précédent recensement en 2014. Cette tendance s'observe également dans les communes voisines.

-Les emplois dans le Trégor sont et seront créés à Lannion qui possède une gare SNCF et routière, un Hôpital, des établissements d'enseignement supérieur.

-Il est par ailleurs certain que des quelques années la Loi imposera l'interdiction d'utiliser les terres agricoles pour l'aménagement urbain (c'est le concept dit de « zéro artificialisation des terres »).

Réponse de Lannion-Trégor Communauté :

L'objectif de 280 logements à produire d'ici 2040 est déterminé par le Schéma de Cohérence Territoriale du Trégor, sur la base de la répartition d'un objectif démographique intermédiaire global de +0,60 % de croissance annuelle moyenne entre 2020 et 2040, niveau jugé nécessaire pour répondre à son ambition d'équilibrage générationnel et de préservation de l'emploi. Ce taux a été projeté à partir de la population constatée par le recensement de 2014, millésime le plus récent disponible au moment de l'établissement du PADD du SCoT. La répartition de cet objectif sur le territoire est établie de manière à respecter l'organisation du territoire en pôles.

La mobilisation du site respecte les objectifs du zéro artificialisation nette en 2050 de la loi Climat & Résilience, qui prévoient pour la période 2021-2031 une première étape de réduction de 50% de la consommation foncière observée entre 2011 et 2021. Elle entre dans le calcul du compte foncier de la commune pour la période 2021-2031, ce qui limitera l'urbanisation d'autres zones 1AU potentielles à l'avenir.

Les appréciations du commissaire-enquêteur

Sur les objectifs de logements je me suis prononcé sous le titre la justification du besoin.
Je prends acte que la mobilisation foncière respecte les objectifs de la Loi Climat & Résilience.

7- La procédure et avis des bâtiments de France

OB 03 : Il est regrettable que pour un projet d'une telle ampleur (environs 30 constructions sur un espace de deux hectares à proximité du bourg), aucune réunion publique n'ait été organisée. Certes, l'information obligatoire et légale a été faite (affichages, documents mis en ligne sur le site de LTC) mais a minima. Une présentation publique à l'aide de cartes, de documents divers (les publications de LTC sont longues, peu accessibles, parfois complexes (sigles très nombreux) voire floues sur certains aspects), suivie d'un débat aurait été une manifestation de la volonté affichée par les élus de transmettre l'information, d'être transparents à l'égard des citoyens que nous sommes et dont ils sont les représentants.

OB 05 : Il aurait été intéressant d'avoir, à ce stade du projet, **l'avis de l'architecte des bâtiments de France.**

OB 06 : De plus je regrette (je ne dois pas être le seul...) qu'aucune concertation, réunion publique (même d'information) n'ait eu lieu avec les résidents du bourg, les électeurs, les paroissiens ... *** Avis des personnes publiques associées Je n'ai pas su ou pu (sur le site de LTC) trouver les comptes rendus de réunions des avis des personnes publiques associées (PPA). Je m'interroge sur la tenue de ces réunions et le contenu des comptes rendus et conclusions devant figurer dans l'enquête publique et je demande si les Architectes des Bâtiments de France ont été consulté sur le « projet » qui impacte grandement ce site du patrimoine historique et religieux.

OB 08 : Avis des organismes associés : pas d'avis : de la MRAe, question posée par Mathieu Orphelin à propos de la MRAe (question 24725) à l'assemblée nationale, de la Safer (un jeune agriculteur privé d'une surface agricole exploitée en face de sa ferme), des Bâtiments de France – Monuments historiques qui devraient solliciter pour la préservation d'un site dans un rayon de 500 m autour d'un monument historique, du Conseil d'architecture et d'urbanisme et de l'environnement.

Réponse de Lannion-Trégor Communauté :

La commune et Lannion-Trégor Communauté ont eu des échanges avec les riverains le souhaitant. Une réunion publique est envisagée dans le cadre de la conception du projet d'aménagement, préalablement au dépôt du futur permis d'aménager. Elle permettra aux riverains de discuter d'un projet concret.

Dans le cadre d'une modification, la procédure ne prévoit de réunion associant les PPA (Personnes Publiques Associées). Celles-ci, définies par le code de l'urbanisme, sont néanmoins consultées avant l'enquête publique. Elles reçoivent le dossier et un courrier sollicitant leur avis. Toutefois, elles ne sont pas tenues de répondre. L'UDAP (service des architectes des bâtiments de France) qui dépend de l'Etat, n'a pas été sollicité directement car il n'est pas une personne publique associée d'après le code de l'urbanisme. Les services de l'Etat dans leur ensemble l'ont en revanche été (DDTM, Sous-Préfet, Préfet). Le CAUE et la SAFER ne sont pas non plus des PPA. La Chambre d'Agriculture a en revanche reçu le dossier, mais n'a pas émis d'avis.

A noter que dans le cadre de l'instruction du permis d'aménager qui sera à déposer sur le site, l'UDAP donnera son avis sur le projet, que la commune sera tenue de respecter (avis conforme en raison de la covisibilité avec le clocher). De plus, la commune prévoit de consulter l'ABF préalablement, au stade de l'esquisse pour discuter du projet et des améliorations à apporter au projet d'esquisse, notamment sur la préservation des vues sur la chapelle et sur l'aspect architectural des futures constructions. D'ores et déjà, nous pouvons rassurer les intervenants sur le fait que nous serons sur des volumes à 2

pans ardoise. Une gamme de couleur d'enduits et autres matériaux de façade autorisés par l'ABF pourra être imposé dans le cadre du règlement. Cette rencontre est prévue en début d'année.

L'absence d'avis de la MRAE peut être déplorée mais le dossier a respecté la procédure. On peut supposer que si le dossier n'a pas reçu d'avis, il a toutefois été parcouru avant d'être écarté car il ne présentait pas de problèmes majeurs.

Les appréciations du commissaire-enquêteur

O

La démarche n'appelle aucun commentaire de ma part. Elle est plutôt bien pensée sur les plans de la procédure et de la conduite opérationnelle, dans la marge de manœuvre dont dispose la collectivité.

VIII- Conclusions et avis du commissaire-enquêteur

La modification du Plan Local d'Urbanisme de Minihy-Tréguier par la Communauté d'Agglomération de Lannion-Trégor Communauté, compétente désormais en matière d'urbanisme, est directement inspirée par la Commune de Minihy-Tréguier. Plus encore, le projet poursuivi était inscrit dans le programme d'actions sur lequel la municipalité a été élue, ce qui lui confère, dans sa pétition de principe, une légitimité en tant que politique publique d'autant que la commune est propriétaire d'ores et déjà de la presque totalité du terrain d'assiette nécessaire à sa concrétisation.

Le projet porte, précisément, sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE du PLU de la commune de Minihy-Tréguier, afin de former avec le secteur 1AU des genêts contigu, un ensemble qui serait dorénavant intitulé 1AU3, destiné à de l'habitat.

La justification de cette ouverture est appuyée par une référence aux orientations de production de logements que prévoit le SCOT, sur les quinze prochaines années, sur la commune de Minihy-Tréguier identifiée en tant que pôle urbain secondaire qu'elle forme intimement avec celle de Tréguier sur le plan urbain, économique, social, culturel et à certains égards historiques et patrimoniaux.

L'inventaire des terrains disponibles réalisé recense environ 3,6 ha libre de constructions. Il s'agit d'une offre morcelée et géographiquement dispersée comme cela a été présenté sous le titre : justification du besoin de logements. Elle a vocation à répondre à des attentes individuelles aux cours du marché.

En revanche, le projet tire, lui, selon ma perception, sa logique d'une offre directement engagée par la commune en vue de favoriser l'installation de nouveaux ménages à des conditions économiques encadrées et, par conséquent, d'être mue par la recherche d'une autre finalité de nature sociale et, générationnelle comme on le verra plus loin.

Il en résulte, par ailleurs, que le projet est doté d'une certaine dimension spatiale (2 ha20), mais aussi qu'il s'inscrit pleinement dans le cœur du bourg en ayant vocation à exercer une fonction structurante vis-à-vis du tissu bâti singulier préexistant, de ses talus typiques qui encadrent les voiries et des lotissements des années quatre-vingt qui y ont pris place, selon

une organisation dictée par des opportunités foncières, sans s'inscrire dans un schéma de cohérence d'ensemble.

L'ambition du projet est aussi celle-là et permet de jouer ce rôle, comme le démontre les principes et partis pris architecturaux et d'aménagement affichés et déclinés par la nouvelle OAP, ainsi qu'on le verra plus loin.

Ces différents aspects généraux ayant été relevés, il importe désormais pour moi de m'attacher plus précisément au contenu du projet, sans omettre de préciser que la modification envisagée ne remet pas en cause, suivant mon analyse, l'économie générale du P.A.D.D. (Projet d'Aménagement et de Développement Durables), au contraire, elle vient à travers son contenu indirectement le compléter en intégrant des aspects majeurs du SCOT qui lui est postérieur et en constatant que « *La mobilisation du site respecte les objectifs du zéro artificialisation nette en 2050 de la loi Climat & Résilience, qui prévoient pour la période 2021-2031 une première étape de réduction de 50% de la consommation foncière observée entre 2011 et 2021. Elle entre dans le calcul du compte foncier de la commune pour la période 2021-2031, ce qui limitera l'urbanisation d'autres zones 1AU potentielles à l'avenir* » ainsi que le cite la Collectivité dans sa réponse au sujet de la justification du projet ; D'où son intérêt primordial.

Je voudrais souligner, à ce stade, que le projet ne laisse pas indifférent la population puisqu'elle s'est manifestée à travers une pétition dès la phase de concertation, plus par crainte de voir dénaturer le paysage qui lui était familier et auquel elle s'est attachée, que par un rejet absolu de toute idée d'ouverture à l'urbanisation de cet espace agricole. Cette mobilisation s'est poursuivie à l'enquête mais en empruntant une autre forme argumentée qui interroge la consistance réelle du projet et sa représentation figurative future et c'est ainsi que j'ai souhaité que la collectivité verse au dossier une esquisse provisoire, ce qui a été fait. Elle va aujourd'hui plus loin en indiquant qu'*il est prévu la création de visuels 3D pour évaluer l'insertion du projet dans l'environnement, et notamment le respect des cônes de vue demandé par les orientations d'aménagement du PLU*. Le processus démocratique joue son rôle et on le verra également pour des sujets techniques.

Après ces considérations, venons-en maintenant au projet qui porte précisément sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE du PLU de la Commune de Minihiy-Tréguier, afin de former avec le secteur 1AU des genêts, un nouvel ensemble qui serait désormais intitulé 1AU3, destiné à de l'habitat.

Tout d'abord, le secteur 2AUE, a, dans sa dénomination actuelle, une vocation sportive ou de loisirs ou d'équipements d'intérêt collectif. Il est appelé à permettre dorénavant la localisation de la construction de logements pour des séniors dans le futur.

Secondement, ce nouveau secteur, ainsi défini 1AU3, prend place sur des terrains à usage agricole, situés au centre-bourg de Minihiy-Tréguier et couvre une superficie de quelque 2 ha 20.

Enfin, cet ensemble foncier, malgré le statut différent, au titre des règles d'urbanisme, des deux secteurs qui le composaient jusque-là, était lié par une seule et même O.A.P (Opération d'Aménagement Programmé) en raison de sa configuration, de l'unité physique qu'il

constitue, mais surtout en raison des enjeux qui s’y attachent en tant qu’espace situé au cœur du bourg, à caractère historique et patrimonial, mais aussi de son positionnement dans l’estuaire du Jaudy faisant partie de Grand Sites de Bretagne.

Quant à cette OAP, elle remonte à l’approbation du PLU le 12 juin 2008. Il s’avère que les partis d’aménagement d’alors sont devenus non seulement obsolètes mais qu’il convient d’élaborer une nouvelle O.A.P. en vue d’identifier les enjeux et les défis à relever à la lumière d’une analyse environnementale sans omettre d’intégrer les évolutions des normes en matière de densification et de consommation de l’espace.

Dès lors, cette ouverture à l’urbanisation est confrontée, de mon point de vue, à deux enjeux majeurs :

- Etablir des liaisons urbaines avec le tissu existant, s’inscrire dans le paysage historique, patrimonial et paysager du bourg pour former une cohérence globale,
- Définir l’aménagement du cœur d’îlot et les prescriptions architecturales appelés à répondre à ces exigences.

Le projet élaboré s’appuie :

- En matière d’intégration architecturale du site vis-à-vis de son environnement traditionnel, sur les dispositions spécifiques à la zone 1AU1 existante du PLU, qui lui sont donc étendues, à savoir :
 - o 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.
 - o 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.
 - o Dispositions architecturales sur les toitures pour imposer une toiture traditionnelle sur les volumes principaux des constructions.
- En matière de densification recherchée (satisfaire à la règle de 17 logements à l’hectare) sur des dispositions plus souples concernant l’implantation et l’emprise des constructions: 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.
- En matière de définition des principes d’aménagement essentiels au titre de l’OAP, sur :
 - o 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.
 - o 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.
 - o Intégrer la pente dans la conception des projets pour limiter les terrassements.
 - o Gérer les interfaces avec les riverains (prise en compte des vis-à-vis et ombres portées).
 - o Aménager une voie douce le long de la côte de Keroudot et assurer un maillage de liaisons douces existantes.

- Créer un cheminement doux transversal entre la côte de Keroudot et le lotissement Sant Erwan.
- Limiter l'imperméabilisation des sols et privilégier l'infiltration des eaux pluviales en surface dans des espaces semi-naturels.

Toutes ces dispositions conjuguées, issues de travaux d'études finement poussées, permettent, selon mon analyse, de répondre aux défis posés. Il convient de remarquer que le programme conjuguant l'habitat sénior et l'habitat individuel autorise un parti d'aménagement ayant des modulations de densité des constructions et des architectures, propres, me semble-t-il, à contribuer à satisfaire aux attentes en matière d'intégration dans ce bourg ; ce qui est le souci majeur des riverains.

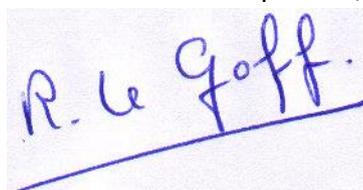
En revanche :

- Il me semble, cependant, à la lumière des craintes exprimées en matière de gestion des eaux pluviales, spécialement au regard de l'habitation mitoyenne dont il a été largement question dans les observations un peu plus haut, qu'il conviendrait, de mon point de vue, de 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.
- Il m'apparaît, par ailleurs, important 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 construction à venir, mais surtout d'en informer les acquéreurs.

Ayant tout pris en compte,

J'émet un avis favorable à la modification du PLU de Minihy-Tréguier par l'ouverture à l'urbanisation de la zone appelée au final à devenir : 1AU3, en suggérant à la collectivité d'étudier plus avant les deux recommandations qui précédent.

Fait le 18 Janvier 2024
Le commissaire-enquêteur,

A handwritten signature in blue ink that reads "R. Le Goff." with a horizontal line underneath.

Raymond LE GOFF

Destinataires :

M. Le Président de Lannion-Trégor Communauté.

M. Le Président du Tribunal Administratif de Rennes.

Diffusion : L'arrêté du 30 octobre 2023 du Président de Lannion Trégor Communauté stipule : une copie du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur sera déposée au siège de Lannion-Trégor Communauté à Lannion, en mairie de Minihy-Tréguier et en Sous-Préfecture de Lannion pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Une copie du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur sera publiée, pendant un an, sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté à l'adresse : <https://www.lannion-Trégor.com/>

