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 09/10/2023.

Organisation de l'enquête publique

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

1

Rapport d'enquête

Nota : *Le présent rapport retrace le déroulement de l'enquête. Il est suivi, d'un deuxième document séparé intitulé : Conclusions et Avis du Commissaire-enquêteur.*

Département des Côtes d'Armor 1
Modification du Plan Local d'Urbanisme de Minihy-Tréguier. 1
Ouverture à l'Urbanisation de la zone 2AUE 1
Rapport d'enquête 1
A – OBJET DE L'ENQUETE 3
B – COMPOSITION DU DOSSIER 3
C – DEROULEMENT DE L'ENQUETE. 3
1 – Organisation de l'enquête. 3
2 – Réunion de mise au point du déroulement de l'enquête et d'échanges avec les intervenants en charge du dossier. 3
3- Visites sur le terrain 4
4– Publicité de l'enquête 4
4.1-Les avis dans les journaux : 4
4.2-L'affichage : 4
5- La tenue de l'enquête. 5
5.1-Les lieux de consultation du dossier et de réception des observations: 5
5.2-L'accueil du public et mes permanences 5
E – L'Avis des Services. 5
1°- Liste des Personnes Publiques associées, consultées : 5
2° - Avis des services : 6
F- La concertation préalable 6
G – Le recueil des observations 6
H- Remise du Procès-verbal des observations et réponse de la Collectivité 13
Fin de la Partie Rapport 13

A – OBJET DE L'ENQUETE

La présente enquête publique a pour objet la modification du Plan Local d'Urbanisme de Minihy-Tréguier (approuvé le 12 juin 2008) par l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe, située au cœur du bourg, en vue de la création d'une zone d'habitat sur un ensemble foncier d'environ 2,2 hectares.

Il s'agit d'un site particulièrement sensible en raison de la présence de l'église, toute proche, classée monument historique, d'éléments bâtis inscrits à l'inventaire des monuments historiques (ferme de Kernabot) et des caractéristiques morphologiques du bourg dans lequel l'opération est appelée à s'insérer.

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

B – COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier comporte, outre l'arrêté d'ouverture de l'enquête :

C – DEROULEMENT DE L'ENQUETE.

1 – Organisation de l'enquête.

Par arrêté, en date du 30 Octobre 2023, le Président de Lannion-Trégor Communauté a prescrit l'ouverture de l'enquête publique, laquelle s'est déroulée du lundi 20 novembre à 9h au jeudi 21 décembre à 12 h, heure de clôture.

Elle a pour siège la mairie de Minihy-Tréguier.

Préalablement, les services de Lannion-Trégor Communauté ont saisi le Tribunal Administratif en vue de la désignation du commissaire-enquêteur, laquelle est intervenue, par décision du Président du 09 octobre 2023, en ma personne.

2 – Réunion de mise au point du déroulement de l'enquête et d'échanges avec les intervenants en charge du dossier.

a- Rencontre préparatoire :

Cette rencontre s'est tenue le 19 octobre 2023 de 15h à 16h15, à la mairie de Minihy-Tréguier. Participaient à cette rencontre : Mme Claire BORGE, en charge du dossier au sein de Lannion-Trégor Communauté, Mme Marie Yvonne GALLAIS, 1ère Adjointe au Maire, Mme Muriel OLLIVIER et Mme Laëtitia CRAPPIN, Adjointes administratives à la mairie.

En préambule, Madame GALLAIS a fait une présentation, dans ses grandes lignes, de l'opération envisagée. Il s'agit pour la commune de créer un futur lotissement d'habitation afin de réponde à une attente en nouveaux terrains constructibles, pour de la construction individuelle, mais également de créer des logements à l'adresse des séniors.

A ce stade, l'échange a donc porté sur les considérations qui motivent cette opération d'aménagement de bourg, dans la mesure où l'opération se situe véritablement au cœur du bourg à proximité immédiate de la mairie.

Après ce tour d'horizon qui m'a permis d'approcher le contexte général du projet, ont été définies les conditions de déroulement de l'enquête : les dates, les affichages, les permanences.

b- Rencontre avec le Maire de Minihy-Tréguier :

Elle a eu lieu en début de ma première permanence le lundi 20 novembre 2023. Reprenant les éléments développés précédemment par Mme GALLAIS, le Maire insiste sur trois aspects majeurs :

- L'opération rentre dans les objectifs que s'est fixée la municipalité dans son programme d'actions soutenu lors des dernières élections ;

- La commune s'est rendue propriétaire de l'ensemble des terrains d'assiette de la zone prévue en ouverture à l'urbanisation ;
- Outre le parti d'aménagement qui donne lieu, selon ses propos, à un travail d'élaboration fondé sur une approche environnementale et patrimoniale, première démarche poursuivie, les réflexions menées visent également à s'attacher à réaliser des cheminements piétons en les inscrivant dans un schéma plus général à l'échelle de la commune (secteur de Ste Catherine).

3- Visites sur le terrain.

1°-Après ma première rencontre du 19 octobre j'ai fait un tour rapide du site concerné en compagnie de Mme GALLAIS.

2°- le 05/12/2023 avant la tenue de ma permanence, j'ai effectué le tour de l'ensemble de la zone bâtie dans laquelle se situe l'opération d'urbanisation projetée. J'ai également parcouru le bas du terrain.

3° - A l'issue de ma permanence je me suis rendu chez Mme CAROFF Anne dont la propriété se trouve au point bas de l'ensemble foncier dont l'ouverture à l'urbanisation est projetée. Il m'a apparu indispensable de prendre connaissance de visu de l'état physique des lieux, des phénomènes d'écoulement des eaux qui arrivent dans sa propriété : descente de limons et de ses craintes, quant à l'avenir, une fois l'opération de construction d'habitations effectuée.

La propriété est en pied de talus : sa maison se trouve sur une plateforme terrassée (en déblais) et au-dessus les terrains d'urbanisation dont il s'agit, à une hauteur de 4 à 5 mètres. Les remblais ont été dirigés vers la pointe sud-est du terrain, dans le talweg.

4– Publicité de l'enquête.

4.1-Les avis dans les journaux :

Les avis de publicité de l'enquête ont été diffusés dans les journaux suivants :
-première insertion : Ouest-France le vendredi 03 novembre 2023,
Le Télégramme le vendredi 03 novembre 2023
-deuxième insertion : Ouest-France le mercredi 22 novembre 2023
Le Télégramme le mercredi 22 novembre 2023.

4.2-L'affichage :

- à l'accueil de la mairie de Minihy-Tréguier située 15, Rue du Bourg - 22220 Minihy-Tréguier,
- au siège de Lannion-Trégor Communauté situé au 1, Rue Monge - 22300 Lannion,
- en haut du terrain faisant l'objet du projet d'ouverture à l'urbanisation,
- en bas du terrain faisant l'objet du projet d'ouverture à l'urbanisation,
- en entrée d'agglomération à proximité du rond-point de l'Intermarché.

Cet affichage a été effectué le 06 novembre 2023 ainsi que le rapporte le certificat établi ce jour par Le Président de Lannion-Trégor Communauté et qui comporte des photos en témoignant.
Ce certificat est joint en annexe du présent rapport.
Cet affichage est resté en place durant tout le temps de l'enquête.

4.3- Sur les sites internet :

- de Lannion-Trégor Communauté
- de la mairie de Minihy-Tréguier qui comporte un lien vers le site de Lannion-Trégor-Communauté pour accéder au dossier complet.

5- La tenue de l'enquête.

5.1-Les lieux de consultation du dossier et de réception des observations:

a- Sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté, en format dématérialisé, avec possibilité d'adresser les observations par voie électronique à l'adresse : pluih@lannion-tregor.com, lesquelles sont alors mises en ligne sur ce site: https://www.lannion-tregor.com.

c- A la mairie de Minihy-Tréguier :

Le dossier papier complet et le registre d'enquête étaient à la disposition du public pour recueillir ses observations. Par ailleurs, il était possible de m'adresser en mairie les observations par courrier, reversé ensuite au registre d'enquête. Une consultation par internet du dossier pouvait également se faire depuis la mairie à la demande.

5.2-L'accueil du public et mes permanences

1°-L'accueil du public à la mairie de Minihy-Tréguier s'est fait au bureau d'accueil de la mairie, accessible de plain-pied, aux heures habituelles d'ouverture.

2°- Permanences

Quant à mes permanences, en ma qualité de commissaire-enquêteur, elles se sont tenues, dans la salle du conseil municipal, située au rez-de-chaussée, depuis le hall d'entrée de la mairie, aux dates et heures suivantes :

- Le lundi 20 novembre de 9 h à 12 h
- Le mardi 05 décembre de 13h 30 à 16 h 30
- Le mercredi 13 décembre de 13h30 à 16h30
- Le jeudi 21 décembre de 09 h à 12 h.

E – L'Avis des Services.

1°- Liste des Personnes Publiques associées, consultées :

Monsieur le Président Chambre d'agriculture 4, avenue du Chalutier sans Pitié BP 540 - 22195 PLERIN CEDEX

Monsieur le Président Chambre de commerce et d'industrie 16, rue de Guernesey

CS 10514 22005 SAINTBRIEUC Cedex 1

Monsieur le Président Conseil départemental 9, place du Général De Gaulle CS 42 371

22023 SAINTBRIEUC Cedex 1

Monsieur le Président Conseil régional 283, avenue du Général PATTON CS 21101 - 35711 RENNES Cedex 7

Monsieur le Président CRPF de Bretagne 101A, avenue Henri Fréville - 35000 RENNES

Monsieur Le Préfet des Côtes d'Armor -DDTM Service planification, logement, urbanisme

5, rue Jules Vallès 22000 SAINTBRIEUC

Madame la Directrice INAO - DT OUEST 1, rue Stanislas Baudry 44000 NANTES

Monsieur le Président Chambre de métiers et de l'artisanat Campus de l'artisanat et des métiers BP 51 – 22440 PLOUFRAGAN

Monsieur le Sous-Préfet de Lannion 9, rue Joseph Morand - 22303 LANNION Cedex

Monsieur le Président CRC Bretagne Nord 2, rue du Parc au Duc CS 17844 - 29671 MORLAIX Cedex

Monsieur le Maire Mairie de Minihy-Tréguier 15, rue du bourg 22200 MINIHY-TREGUIER

2° - Avis des services :

MRAe de Bretagne : n'a pas pu étudier, dans le délai de trois mois qui lui était imparti, le dossier reçu le 09 mai 2023. En conséquence elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler. (Avis en date du 10 août 2023).

CCI des Côtes d'Armor : pas de remarques à apporter sur ce projet.

Département : ce projet n'appelle pas d'observations de la part de mes services.

L'INAO n'a pas de remarques à formuler.

F- La concertation préalable

Par délibération du 27 septembre 2022 le Conseil communautaire de Lannion-Trégor Communauté a défini les modalités de la concertation.

Elle s'est déroulée du 9 octobre 2022 au 20 novembre 2023, soit sur plus d'une année. La participation ***se concentre sur la période d'octobre à décembre 2022*** et donne lieu à : un courrier postal (pétition) signé par 74 personnes et à 3 contributions personnelles.

Ainsi que le précise la délibération, les remarques ont porté sur :

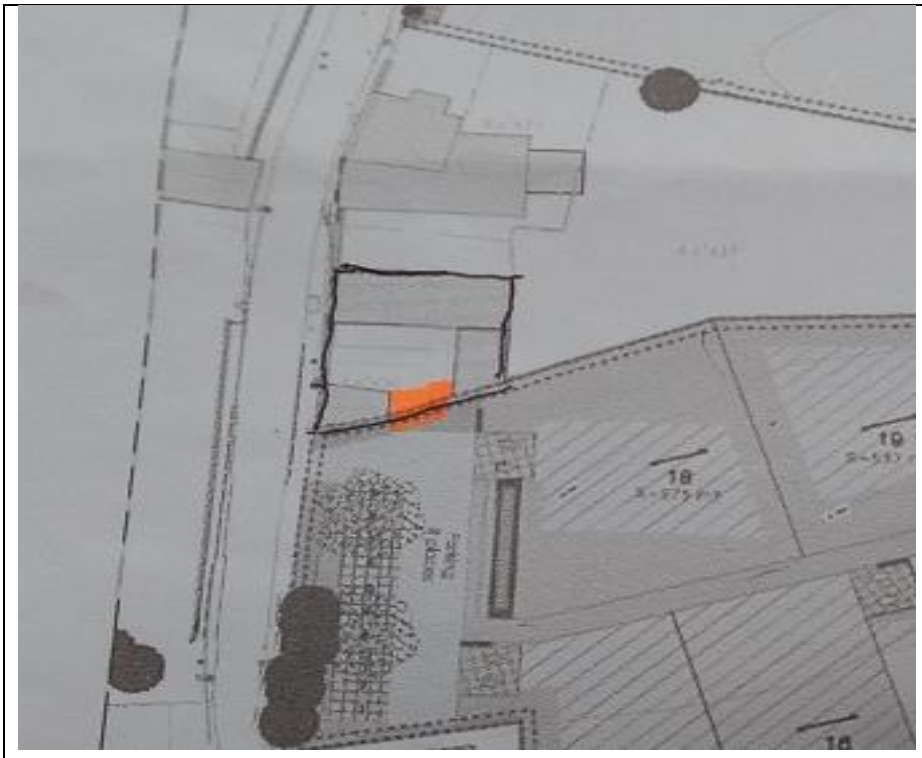
L'aménagement des accès projetés, sur l'élaboration d'un plan global de circulation routière, la réalisation de voies douces, la prise en considération du patrimoine bâti (église, manoir...) et paysager (talus et murets...) du centre-bourg, la préservation de l'environnement (gestion des eaux pluviales…).

G – Le recueil des observations

Observations	Sujets
01- **M. Yves GUILLOU – 12 Côte de Kéroudot – 22200 Minihy-Tréguier** Dans le cadre de la concertation préalable …Dans le cadre de l'enquête publique actuellement ouverte sur ce dossier, je souhaite par le présent courrier réitérer ces remarques : - 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 ; - 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 ; - 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.	Insertion du projet dans le quartier historique du bourg. La régulation eaux pluviales Le projet et son incidence sur les voies de circulation existantes

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.	
02- **Madame CAROFF Anne – 1 Côte de Keroudot – 22220 Minihy-Tréguier.** Nous faisons suite à l'enquête publique (arrêté n°23/289 du 30/10/2023) relative à la modification du PLU de Minihy-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 dûes 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.	La régulation des eaux pluviales
03- **Monsieur LE CAM Michel – 9 Ker Sant Erwan 22220 – Minihy-Tréguier.** Je voudrais apporter quelques remarques en complément des arguments qui apparaissent dans le teste de la pétition ci-jointe. 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. Si un débat avait été organisé, il aurait été intéressant de pouvoir préciser certains points du dossier LTC : - 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 entraine 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. - L'incidence de l'augmentation de la circulation dans le bourg de Minihy, route de Keroudot, ainsi que sur la route de Sainte Catherine dite « douces » c'est-à-dire non ouverte à la circulation motorisée, et	Les conditions de la concertation préalable La régulation des eaux pluviales Le projet et son incidence sur les voies de circulation existantes.

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 ». - 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 ! 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. Si la construction de logements ne peut être évidemment contestée dans son principe, il est certain que la commune de Minihy 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.	Insertion du projet dans le quartier historique du bourg. Le parking Le choix du site
04- M. ET Mme Yves BROUDIC 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. (plan ci-dessous)	Le Parking

 Eventuellement descendre l'entré au milieu ou au bas du talus pour éviter le passage un peu bruyant près de chez nous, à voir !	
05- Mme Corinne PETIT LUPY 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 Minihy 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. • 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. Sur l'esquisse de projet de lotissement, on peut voir qu'un long talus parallèle à cette même côte sera supprimé, est-ce bien judicieux ? Certes il semble prévu que l'on en reconstruise un autre plus près de la route mais je me permets de penser qu'il y aura de bonnes raisons pour ne pas le faire. • -Enfin, 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	Insertion du projet dans le quartier historique du bourg. La régulation des eaux pluviales Insertion du projet dans le quartier historique du bourg

pas faire un parc avec quelques résidences sénior en haut (puisque de résidences sénior il est aussi question). Il aurait été intéressant d'avoir, à ce stade du projet, **l'avis de l'architecte des bâtiments de France.** Par contre, je suis bien consciente qu'il est fort présomptueux de donner mon avis alors que bon nombre de personnes qualifiées ont déjà passé beaucoup de temps à mettre au point ce projet et à le peaufiner, mais puisque nous sommes invités à le faire…	Le choix du site Avis bâtiments de France
06- Courriel de Monsieur Jean-Pierre PETIT 10 Kêr Sant-Erwan 22220 MINIHY-TREGUIER Lannion Trégor Communautés (LTC) a lancé à la demande des élus de Minihy-Tréguier une enquête publique pour modifier une zone 2AUE en 1AU. Le dossier soumis à enquête publique (arrêté 23/289 de LTC, publié le 06 novembre 2023) contient les pièces suivantes selon le code général de l'environnement : • La notice de présentation, • L'avis de la Mission Régionale d'autorité environnementale de Bretagne (MRAe), • Les avis des personnes publiques associées. *** Évaluation environnementale Si le président de Lannion Trégor Communauté a jugé utile le 5 octobre 2022 de saisir la MRAe de Bretagne c'est bien parce que « Au vu des enjeux environnementaux et patrimoniaux présents à proximité du site, et compte tenu d'une approbation relativement ancienne du PLU, il convient donc de soumettre la modification du PLU à évaluation environnementale ». LTC a produit un très gros document de 93 pages (1_Notice_presentation_-_Evaluation_environnementale.pdf). Ce document a dû être envoyé à la MRAe en 2022. Dans l'enquête publique, l' « avis » de la MRAe se résume à un communiqué disant qu'elle n'a pas eu le temps (!!!) d'étudier le dossier et donc qu'il n'y a aucun problème. Je m'interroge sur cette situation et je demande si cela est bien réglementaire et conforme à la juridiction française et européenne. 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. Les impacts hydrologiques et écoulement des eaux sont largement sous-estimés. 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.** *** PLU de Minihy-Tréguier De plus : Le conseil de Lannion-Trégor communauté du 25 juin 2019 a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) à l'échelle des 60 communes de l'agglomération, dont fait partie Minihy-Tréguier. La Page 2 sur 5, réalisation de ce futur PLUi est actuellement en cours.	Les précisions ont été fournies lorsque M. PETIT est venu à ma permanence. Il n'y a pas lieu d'y revenir. Insertion du projet dans le quartier historique du bourg. L'absence de consultation de l'Architecte des Bâtiments de France.

En attendant l'approbation de ce PLUi, la commune de Minihy-Tréguier reste concernée par son PLU, approuvé le 12 juin 2008. Dans le PLU de Minihy-Tréguier il est clairement mentionné que : « Les zones 2AU et 2AUE peuvent devenir constructibles après modification (ou révision) du PLU suivant la procédure réglementaire. À cette occasion, la vocation et le règlement applicable aux zones seront définis. Dans cette zone, un schéma d'aménagement d'ensemble qui préfigure l'organisation urbaine future souhaitée est nécessaire préalablement à la délivrance d'autorisations d'occupation des sols » Donc il faut, pour modifier la zone 2AUE, donner dans le dossier un schéma d'aménagement d'ensemble qui préfigure l'organisation urbaine future souhaitée. Dans la notice de présentation de l'enquête publique, le schéma de principe avec un parking, deux cônes de visibilité, etc... ne peut en aucun cas à mes yeux préfigurer l'organisation urbaine future et son impact environnemental. À l'époque de l'intelligence artificielle et des puissants ordinateurs, il serait plus que souhaitable (nécessaire) de prévoir une simulation 3D du projet urbain pour le soumettre aux PPA, à la MRAe et aux électeurs afin de bien évaluer les impacts environnementaux, **les modifications profondes des « cônes de visibilité** » de ce site remarquable. Un projet précis doit donc être élaboré et soumis à approbation en même temps que la modification du PLU. Je continue (voir pétition en 2022) de penser que **ce « projet » avec les contraintes maintes fois répétés de « 17 habitations à l'hectare » n'est pas compatible avec la préservation du site concerné**. Je pointe encore une fois la difficulté de l'exercice car dans le document (Note_explicative_sur_l_OAP.pdf, heureusement fourni), certes document de travail, les deux schémas se contredisent (deux cônes de visibilité dans le Schéma de principes modifié) et l'alignement rectiligne d'habitations très proches l'une de l'autre (17 maisons à l'hectare) le long de la côte de Keroudot (Esquisse d'aménagement - Source : SPLA /Urba team) : alignement qui détruit le cône de visibilité le long de la côte de Keroudot (voir photos n°2 et 3) et je pense que ce cône de visibilité, si le « projet » était conduit à terme, devrait être très largement agrandi (au détriment de la densité d'habitations imposée par LTC et de l'utilisation de terres agricoles). Si les arguments (seniors, demande de logements « économiques », sociaux) avancés par les élus de Minihy-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 Minihy-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. De plus il faudrait prendre le temps et les moyens (LTC, PLUi) de replacer ce « projet » dans l'état d'urbanisation future dans le secteur (lotissement de 50 maisons à quelques Km à Langoat, lotissement l'Arche à Tréguier, projet de lotissement privé proche du Bourg de Minihy-Tréguier, …). L'aspect économique du « projet » global (coûts des aménagements, reconstruction de talus, ouvrages hydrauliques, voirie pour élargissement de la route de Keroudot très étroite, etc...) devrait être présenté aux électeurs. Merci de votre attention et j'espère la prise en compte de certains de mes arguments.	Les principes d'aménagement de l'OAP : la densification, les cônes de vue, paysage... Le choix du site
06-Bis -M. Jean-Pierre PETIT -10 Kêr Sant-Erwan 22220 MINIHY-TREGUIER Je pense qu'il serait possible d'aménager ce site exceptionnel (patrimoine historique, religieux, paysage) mail 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.	Les principes d'aménagement de l'OAP : la densification, les

	cônes de vue, paysage...
07- M. Jean Michel POTTIER – 1 Ker Zant Erwan - 22220 MINIHY-TREGUIER J'ai compris qu'il n'est pas prévu de construire un passage routier entre le lotissement Zant Erwan et le lotissement 1AU3. Je souhaite que cette décision soit pérenne dans le temps. Il est, en effet, indispensable qu'il n'y ait pas de transit (utiliser un raccourci par ex.) entre la rue Kerandot et le bas du village. Je trouve également que la densité de construction prévue n'est pas dans l'esprit d'un cœur de village.	Les principes d'aménagement de l'OAP : la densification, les cônes de vue, paysage...
08- LE CAM Christine 9, Ker Sant Erwan – Minihy-Tréguier Présentation orale à partir du document ci-après **:** **1- Modification simplifiée du PLU :** L'ouverture d'une zone 2AUE est-elle légale tant que toutes les zones 1AU ne sont pas urbanisées. Voir la loi Alur qui semble dire le contraire. La question a été posée lors d'une séance du conseil communautaire le 29mars 2022 par une élue, la réponse m'a semblée floue ! **2- 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 sollicités pour la préservation d'un site dans un rayon de 500 ml autour d'un monument historique. -Du Conseil d'architecture et d'urbanisme et de l'environnement. **3- Objectif 280 logements à Minihy 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 ? Minihy deviendrait une cité dortoir permettant à Tréguier de diminuer la pression démographique sur son propre territoire. La population de Minihy en 2020 est de 1254 h soit 2,4% de moins qu'au précédant 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 dans 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 »). **4- Dynamisation du bourg :** Comment et pourquoi évoquer la revitalisation du bourg « historique » alors qu'il n'y a jamais eu d'activité économique (pas de commerce, ni de café, pas de restaurant, pas d'école) elle a eu une existence éphémère à Kerguyomard situé sur la route de Lannion à 3 km du bourg. : **5-Liaisons douces :** Elles existent déjà, l'urbanisation pourrait les mettre en péril. **6- Tourisme :** 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	La procédure La procédure La justification de l'ouverture à l'urbanisation. Avis défavorable au projet

harmonieuse (le Pays Basque et l'Alsace veillent à préserver la spécificité de leurs villages malgré une très forte pression immobilière).	
09- M. Charles LE NY – 13, le bourg Minihy Je m'oppose à la modification du POS, ne pas transformer les terres agricoles en zone d'habitation.	Pour le maintien des terres agricoles
10- Mme Marie Claire HELLEQUIN 13, Kerzant Minihy-Tréguier Après consultation du plan, si vous maintenez le passage en voie douce et, un espace vert entre le talus et les propriétés, cela me convient.	Avis favorable

H- Remise du Procès-verbal des observations et réponse de la Collectivité

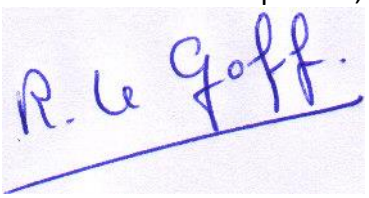
La remise commentée du procès-verbal a eu lieu à la mairie de Minihy-Tréguier le jeudi 27 décembre 2023, à 10 heures, au représentant de Lannion-Trégor Communauté en la personne de M. Etienne ROISNE et, en présence de M. Christian LE ROI, Maire de Minihy-Tréguier, M. LE GUERN, délégué aux finances, M. LE LUHERNE, Adjoint à l'urbanisme et Mme LE GOFF, Secrétaire générale de la mairie.

Les réponses de la collectivité territoriale se trouvent, en annexe, dans le mémoire qu'elle a produit.

L'analyse de l'ensemble sera effectuée, pour ma part, par thème dans la partie consacrée aux conclusions et avis du commissaire-enquêteur.

Fin de la Partie Rapport

Fait, le 18 Janvier 2024
Le Commissaire-enquêteur,



Raymond LE GOFF

Destinataires :
M. Le Président de Lannion-Trégor Communauté.
M. Le Président du Tribunal Administratif de Rennes.

Annexe :

- Certificat d'affichage établi le 06/11/2023 par le Président de Lannion-Trégor Communauté.
- Mémoire en réponse de la Collectivité territoriale avec ses annexes sauf celle ayant trait au bilan 2022 du système d'assainissement de Tréguier de plus de 80 pages et qui peut être consulté, par ailleurs, auprès de Lannion-Trégor Communauté.

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/