

LANNION TREGOR COMMUNAUTE

Enquête publique portant sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de TREGUIER

Arrêté n° 24/249 du Président de Lannion Trégor Communauté
du 30 décembre 2024

Dates de l'enquête : du lundi 03 février 2025 à 9 heures
au vendredi 7 mars 2025 à 12 heures

PARTIE 2 : CONCLUSIONS ET AVIS

Commissaire Enquêtrice :
Sylvie CABARET

Dossier E 24000202/35

Table des matières

1	Rappel du projet	4
1.1	Préambule.....	4
1.2	Objet de l'enquête	4
1.2.1	Évolution de la zone UE, avenue des États de Bretagne.....	4
1.2.2	Suppression des dispositions relatives aux zones US	4
1.3	Le déroulement de l'enquête	5
1.4	Bilan des observations	5
2	Analyse des observations	5
2.1	Le dossier	5
2.2	Le déroulement de l'enquête – communication	6
2.3	Le projet de modification.....	6
3.	Conclusions et Avis :	8

1 Rappel du projet

1.1 Préambule

La commune de Tréguier a sollicité Lannion Trégor Communauté (LTC) compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour lancer une procédure de modification dite n° 1 du PLU visant à répondre aux objectifs suivants :

- Reclasser une zone UE, dévolue à la construction d'un EHPAD en zone UC pour permettre l'implantation de logements et d'une brigade de gendarmerie, avenue des États de Bretagne.
- Supprimer les dispositions relatives à la zone US du PLU désormais couverte par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur approuvé le 25 février 2022.

Nota : la modification n°1 du PLU de Tréguier devait porter également sur l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AUc en zone 1AUe afin de permettre l'extension de la station d'épuration des eaux usées (STEP) du Bilo. Les études ont conclu que l'extension était en fait possible sur la zone 1AUe actuelle au Nord de la STEP. Ce point a donc été supprimé du dossier de modification.

La procédure de modification du PLU est prévue aux articles **L.153-36 à L.153- 44** du code de l'urbanisme. La modification dite de droit commun permet de faire évoluer le règlement (écrit et graphique) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) d'un PLU.

Elle a été initiée par un arrêté du Président de Lannion Trégor Communauté publié le 18 mars 2024.

Selon l'avis de la MRAe, le dossier n'est pas soumis à évaluation environnementale.

A l'issue de l'enquête publique, la modification du PLU sera approuvée par le Conseil Communautaire de Lannion Trégor Communauté, après d'éventuels ajustements tenant compte des observations formulées à l'enquête et de l'avis de personnes publiques associées

1.2 Objet de l'enquête

1.2.1 Évolution de la zone UE, avenue des États de Bretagne

Située dans la partie sud de la commune de TREGUIER, la zone concernée couvre 1,32 ha et correspond à un ancien terrain de sport en bordure de l'avenue des États de Bretagne. Le PLU en vigueur classe ce site en zone d'équipement UE, avec une OAP prévoyant l'extension de l'hôpital situé à l'ouest d'une part, et l'extension du collège situé au nord d'autre part. Or ces deux projets ne sont plus d'actualité. La commune a un projet de création d'une nouvelle brigade de gendarmerie pour donner de meilleures conditions de travail et de vie aux gendarmes. Initialement envisagé sur un autre site, la commune de TREGUIER souhaite mettre à profit cette opportunité foncière mieux adaptée techniquement et financièrement au programme des gendarmes. Le terrain non nécessaire à l'opération sera affecté à de l'habitat.

La modification vise donc à reclasser le site d'une zone UE à une zone urbaine UC et à actualiser l'OAP n°11 afin de permettre la réalisation de logements et non plus seulement d'équipements. La densité minimum est de 30 logements l'hectare sur la partie destinée à l'habitat avec une typologie de logements variée.

1.2.2 Suppression des dispositions relatives aux zones US

Un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) approuvé par arrêté préfectoral le 25 février 2022 couvre le Site Patrimonial Remarquable (SPR).

En application, de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, le PSMV ne doit pas se superposer au zonage du PLU. Ce dernier ayant été approuvé avant l'approbation du PSMV, il convient de supprimer la zone US qui couvre l'ensemble du SPR ainsi que les règles qui s'y appliquent. Seules les dispositions du PSMV trouvent à s'appliquer.

La modification apportera au document d'urbanisme les adaptations nécessaires (modification du zonage et du règlement écrit et modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°5 et Trame Verte et Bleue).

1.3 Le déroulement de l'enquête

Par décision n° E24000202/35 en date du 4 décembre 2024, la conseillère déléguée du Tribunal Administratif de Rennes a désigné Sylvie CABARET en qualité de commissaire enquêtrice pour l'enquête publique ayant pour objet la modification n°1 du PLU de la commune de Tréguier.

L'arrêté n°24/249 du Président de Lannion Trégor Communauté prescrivant l'enquête publique est signé le 30 décembre 2024.

L'enquête s'est déroulée du lundi 3 février 2025 à 9 heures au vendredi 7 mars 2025 à 12 heures.

Trois permanences ont été tenues à la mairie de Tréguier :

- le mercredi 5 février de 9 heures 30 à 12 heures 30 ;
- le lundi 17 février de 9 heures à 12 heures ;
- le vendredi 28 février de 13 heures 30 à 16 heures 30.

Le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public sous format papier toute la durée de l'enquête aux heures habituelles d'ouverture de la mairie de Tréguier. Il était également accessible sur le site internet de Lannion Trégor Communauté (www.lannion-tregor.com) et à partir du site internet de la commune.

L'avis d'enquête publique a été publié dans la presse locale Ouest France et le Télégramme à la rubrique des annonces légales le vendredi 17 janvier 2025 pour la première insertion et le mercredi 5 février pour la seconde.

L'avis d'enquête publique a été affiché au siège de Lannion Trégor Communauté, en mairie de Tréguier ainsi qu'en différents lieux de la commune et notamment sur les secteurs concernés. Des photos des emplacements et une attestation ont été réalisées.

Une communication complémentaire a été mise en place sur le site internet de la commune et des rappels ont été effectués dans la presse locale.

1.4 Bilan des observations

1 contribution a été enregistrée sur le registre papier. Elle émane de la commune de Tréguier et concerne le secteur de l'avenue des États de Bretagne.

Ce projet de modification n°1 du PLU de Tréguier n'a pas suscité d'observations du public, s'agissant d'une part d'une mise à jour réglementaire par rapport au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur et d'autre part d'une modification dans un secteur déjà classé en zone urbaine pour élargir à la construction de logements.

Le 14 mars 2025, j'ai transmis l'observation consignée dans le procès-verbal de synthèse, complétée de deux questions de la commissaire enquêtrice par courriel avec échange téléphonique.

Le 28 mars 2025, j'ai réceptionné le mémoire en réponse de Lannion-Trégor Communauté par courriel.

2 Analyse des observations

L'observation formulée par le public, les questions de la commissaire enquêtrice et les réponses émises par Lannion-Trégor Communauté figurent dans le mémoire en réponse annexé à la partie 1 du rapport.

Au regard des points évoqués, ont été repris s'il y a lieu l'avis des Personnes consultées, les questions de la commissaire enquêtrice et les réponses apportées par LTC.

Chaque point est suivi des appréciations de la commissaire enquêtrice.

2.1 Le dossier

Question de la commissaire enquêtrice :

Est-ce que la disposition consistant à porter un vide à l'emplacement du Plan de Sauvegarde est réglementaire car elle gêne la vision globale du document graphique du PLU et le repérage en cas de consultation. Est-il possible de laisser apparaître le fond de plan cadastral ?

Réponse de LTC : Cela est possible et favorisera une meilleure compréhension du document graphique qui sera donc modifié.

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Le dossier mis à disposition du public permettait d'avoir une bonne connaissance du projet de modification. Il répondait dans sa composition et son contenu aux dispositions réglementaires. Le dossier est clair, lisible et documenté. La note afférente à l'enquête publique fait une bonne synthèse.

Pour la modification concernant le secteur de l'avenue des États de Bretagne, il était complété d'un cadrage écologique faune/flore/zones humides détaillé permettant de bien évaluer les incidences environnementales et la manière dont elles sont prises en compte. Les éléments transmis à la MRAe dans le cadre de l'examen au cas par cas étaient joints ainsi que l'avis conforme de cette dernière.

Pour la suppression de la zone US, je constate qu'il s'agit d'une mise à jour suite à l'approbation du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, les dispositions de cette zone ne trouvant plus à s'appliquer.

En ce qui concerne la représentation graphique du périmètre du secteur sauvegardé, je prends acte de la réponse de la commune et de LTC de reporter le fonds de plan cadastral pour une meilleure lisibilité du plan de zonage dans sa globalité facilitant ainsi le repérage du bâti et des voies lors de la consultation du document.

2.2 Le déroulement de l'enquête – communication

Question de la commissaire enquêtrice :

La commune envisage-t-elle de communiquer sur le projet de construction à venir avant le démarrage des travaux ?

Réponse de LTC : Le projet de future gendarmerie est régulièrement évoqué dans les journaux par les comptes rendus des conseils municipaux. Si la temporalité de sortie du magazine municipale le permet, un article sera mis dans le bulletin après obtention du permis de construire et avant le commencement des travaux. Par ailleurs, le maire de Tréguier s'est entretenu avec le propriétaire de la parcelle voisine pour lui expliquer le projet

Appréciation de la commissaire enquêtrice

Les mesures de publicité faites pour la présente enquête publique permettaient aux riverains et au public d'être bien informés en s'appuyant notamment sur les sites internet de la commune et de l'agglomération. L'affichage en différents lieux de la commune et sur site a bien été réalisé. Des rappels ont été diffusés dans la presse pendant la durée de l'enquête. Le dossier papier était accessible à la mairie pendant toute la durée de l'enquête et la version dématérialisée consultable sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté et accessible depuis le site de la ville de Tréguier. Aussi, même si le public ne s'est pas mobilisé, celui-ci a eu tous les moyens d'accéder à l'information et de s'exprimer au cours de l'enquête.

J'ai pu par ailleurs constater lors de mes échanges avec les élus de Tréguier qu'une communication était bien établie pendant la phase d'élaboration du projet de la gendarmerie d'une part avec les riverains institutionnels (Hôpital et collège) et d'autre part avec le riverain immédiat du projet.

Je prends note que la commune confirme le souhait de poursuivre cette communication au commencement des travaux.

2.3 Le projet de modification

Observation du public : commune de Tréguier

Changer le nom de l'OAP n°11, le projet n'étant plus lié à l'hôpital

Réponse de LTC :

Modification de l'appellation dans la notice de présentation et le titre de l'OAP 11.

Avis de PPA :

Département des Côtes d'Armor :

L'accès au site prévu au Sud Est devra présenter des conditions de sécurité optimales en garantissant des distances de visibilité en sortie. Il devra être aménagé de façon à éviter tout arrêt ou manœuvre des véhicules sur la RD 8 par l'aménagement d'une aire privative non close par rapport à la voie de 5 m de profondeur minimum sur 6 m de largeur minimum.

Les aménagements envisagés sur la RD n°8 devront être étudiés en concertation avec l'agence technique de Lannion et seront conditionnées à l'approbation du Département.

Dossier loi sur l'eau à transmettre à l'agence technique de Lannion.

Région Bretagne :

Prendre en compte le changement de modèle prévu par la loi climat et résilience et sa déclinaison régionale, notamment l'enveloppe maximale en consommation foncière défini pour le SCoT de Lannion-Trégor Communauté, celle-ci devant se décliner par communes au sein du PLU intercommunal en cours d'élaboration.

Réponse de LTC :

Les OAP seront modifiées pour prendre en compte les remarques sur la question des accès et corriger les dimensions de l'aire privative non close.

La commune se rapprochera de l'Agence Technique de Lannion pour la conception des accès et tout aménagement portant sur la RD8. Une campagne de mesure du trafic et de vitesse sur l'avenue des États de Bretagne sera réalisée.

Un dossier loi sur l'eau sera élaboré en parallèle du futur permis d'aménager et sera transmis pour information à l'Agence Technique de Lannion.

Les objets de la modification n'entraînent pas de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers au sens du mode d'occupation des sols de Bretagne.

Question de la commissaire enquêtrice :

À quelle échéance sera mis en œuvre le projet d'aménagement de l'avenue des États de Bretagne ? Sera-t-il réalisé à l'ouverture de l'école de gendarmerie ou à l'achèvement de l'aménagement du secteur.

Réponse de LTC : La commune s'engage à finaliser l'aménagement de l'avenue des États de Bretagne pour la livraison du programme de la brigade de gendarmerie.

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Je prends acte de la réponse de LTC sur la modification du nom de l'OAP par « avenue des États de Bretagne ».

Je prends note également de l'engagement de la commune à répondre favorablement aux remarques du département en les intégrant dans l'OAP par modification du paragraphe « accès et desserte ». La commune s'engage par ailleurs à finaliser l'aménagement de l'avenue des États de Bretagne à l'ouverture de l'équipement.

Le projet, avenue des États de Bretagne consiste uniquement en un changement de zonage UE (équipements) en UC (mixte) pour permettre une constructibilité pour des logements. Il répond ainsi aux besoins de la commune de développer une offre de logements pour répondre à ses besoins. Les projets envisagés initialement sur ce foncier ne sont plus d'actualité et ce site est mieux adapté au programme des gendarmes. Le règlement de la zone UC n'est pas modifié et l'OAP intègre la préservation des haies paysagères et protège les constructions riveraines. Le projet permet d'optimiser un foncier en site urbain. Il n'est pas consommateur d'espaces et s'inscrit donc dans les objectifs de la loi ZAN et les orientations de la région dans le cadre du SRADDET. Il est cohérent avec le PLUiH en cours d'élaboration sur le territoire de LTC.

3. Conclusions et Avis :

Tréguier appartient à la communauté d'agglomération Lannion-Trégor Communauté qui à l'échelle de son territoire met en place les différents documents de planification dans le domaine de l'habitat, des déplacements, de l'énergie et du climat et de l'organisation de l'espace. Un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal intégrant un Programme Local d'Habitat est en cours d'élaboration. Le PLU de Tréguier a été approuvé le 04 février 2020.

La modification du zonage d'un terrain de 1,32 hectares avenue des États de Bretagne en site urbain, doit permettre d'accueillir la nouvelle gendarmerie et les logements associés. Elle offrira aussi la possibilité de développer une autre opération de logements sur la partie de foncier non dédiée aux gendarmes. La modification consiste à faire évoluer la zone UE dédiée aux équipements en zone urbaine mixte UC. Les terrains sont maîtrisés par la commune et desservis par les réseaux. Ils sont accessibles par l'avenue des États de Bretagne dont le réaménagement sera réalisé en lien avec le projet d'urbanisation.

Lors de la visite du site, j'ai pu évaluer la nature du terrain d'implantation, sa situation et son environnement.

La procédure de modification dite de droit commun est adaptée à l'évolution du document d'urbanisme.

Le public a été correctement informé de l'enquête et le dossier mis à disposition était complet, lisible et bien documenté notamment sur le volet environnemental. Il permettait une bonne compréhension des enjeux liés aux modifications envisagées. La concertation menée par la commune sur le projet de la gendarmerie a sans doute contribué à l'absence de remarques lors de l'enquête publique. Cette volonté de concertation sera poursuivie pendant la phase travaux.

Le dossier est précis sur le contenu des modifications et les justifications sont tout à fait argumentées et pertinentes.

La modification prend en compte des évolutions intervenues dans le temps sur des projets identifiés à l'approbation du PLU et qui ne sont plus d'actualités (hôpital, collège et programme de la gendarmerie). Elle met le document à jour par rapport au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur dont la transcription graphique sera améliorée par report du fonds de plan cadastral.

La modification avenue des États de Bretagne est cohérente avec le futur PLUiH et les objectifs de sobriété foncière en densifiant une parcelle « non consommante » d'espace naturel.

La commune de Tréguier a prévu des travaux d'aménagement sur l'avenue de États de Bretagne en lien avec le développement du site pour en améliorer les conditions de sécurité. L'OAP sera modifiée en fonction des remarques du département.

Les enjeux environnementaux sont bien intégrés dans l'OAP et le règlement par des mesures de protection des haies bocagères et de la bande végétale avenue des États de Bretagne.

En conclusion, j'estime que ce projet de modification ajusté répond aux nouvelles orientations de développement de la commune de Tréguier sur le site de l'hôpital en intégrant un programme mixte équipements/logements d'une certaine densité tout en préservant des éléments de paysage et en prenant en compte la proximité de constructions riveraines.

Le PLU modifié sera par ailleurs cohérent au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

En conséquence, j'émetts un avis favorable au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Tréguier.

A Trélévern, le 08 avril 2025
La commissaire enquêtrice,
Sylvie CABARET

