

Saint-Brieuc Armor Agglomération

<p>Modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de TREGUEUX (22)</p>

**Arrêté n°AG-060-2023 du Président de Saint-Brieuc Armor
Agglomération du 5 octobre 2023**

Enquête publique du 3 novembre 2023 au 6 décembre 2023

<p>Rapport d'enquête-Partie 1</p>
--

Destinataires :

Mr le Président du Tribunal administratif de Rennes

Saint-Brieuc Armor Agglomération

Sommaire

1-Objet de l'enquête	3
2-Cadre règlementaire-Justification de la procédure et de l'opération	3
3-Le dossier mis à l'enquête	4
4-Le contexte du projet	6
4.1-Au niveau intercommunal : le SCoT	6
4.2-Au niveau communal : le PLU de TREGUEUX-Dispositions actuelles	6
5-La concertation préalable.....	6
5.1-Les modalités de la concertation	7
5.2-Bilan de la concertation.....	7
6-Le projet du Mitan 2	8
6.1-Présentation du site	8
6.2-Le projet du Mitan 2.....	9
7-La modification du PLU pour l'aménagement du secteur Mitan 2	10
8-Avis de la MRAe.....	13
9-Avis des personnes publiques	13
10-Le contexte règlementaire	15
10.1-Le Plan de Déplacement Urbain (PDU) de Saint-Brieuc Armor Agglomération.....	15
10.2-Le Plan Climat Energie Territorial (PCAET) de Saint-Brieuc Armor Agglomération	15
10.3-Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la Bretagne	16
10.4-Le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE Baie de Saint-Brieuc	16
10.5-Le Schéma d'Orientaion Stratégique des Parcs d'Activités 2018-2024 (SOSPA) de Saint-Brieuc Armor Agglomération	17
11-Organisation et déroulement de l'enquête	17
11.1-Désignation du commissaire enquêteur	17
11.2-Modalités de l'organisation de l'enquête publique.....	17
11.3-Contacts préalables.....	18
11.4- Consultation des dossiers d'enquête, dépôt des observations,.....	18
11.5-Réception du public par le commissaire enquêteur	18
11.6-Publicité-Information du public	19
11.7-Déroulement de l'enquête.....	19
12-Les observations du public	19
13-Clôture de la partie 1-Rapport d'enquête	19
ANNEXE 1 : Avis d'enquête - Publicité : parutions presse	21
ANNEXE 2 : Procès-verbal de synthèse	28
ANNEXE 3 : Mémoire en réponse de Saint Brieuc Armor Agglomération	34

1-Objet de l'enquête

Le Plan Local d'Urbanisme de la ville de TREGUEUX, approuvé le 9 septembre 2009 par délibération du conseil municipal, identifie plusieurs zones potentielles d'urbanisation sous l'intitulé 2AU, dont l'une, au sud-est du territoire communal, est identifiée comme un secteur à vocation économique : zone 2AUy. Selon le Projet d'Aménagement et de développement Durable (PADD) du PLU, elle correspond à la création du parc d'activités économiques (PAE) du Perray dit « Le Mitan ».

En janvier 2016, est intervenu l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de cette zone 2AUy, sur une surface de 9 ha, concrétisant la réalisation de la première tranche du PAE du Perray, dont les lots sont aujourd'hui tous commercialisés ou en cours de commercialisation.

Il s'agit maintenant de poursuivre l'aménagement du PAE du Perray sur 15 ha pour répondre aux besoins d'implantation des entreprises identifiés au niveau de l'agglomération de Saint-Brieuc. Cet aménagement est conditionné par l'ouverture préalable à l'urbanisation de la totalité de la zone 2AUy.

Pour ce faire, le Conseil Communautaire de Saint-Brieuc Armor Agglomération a décidé le 20 septembre 2018 d'engager la modification n°5 du PLU de TREGUEUX, qui constitue l'objet de la présente enquête.

Cette modification n°5 du PLU de TEGUEUX vise à modifier le règlement écrit et le règlement graphique du PLU pour permettre :

- d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AUy du Perray (rue des Vallées et rue du Mitan à l'Est du territoire communal) par la création d'un sous-secteur 1AUya (correspondant au projet d'extension de la zone d'activités du Perray MITAN 2, environ 15,88 ha),
- de classer en zone A une partie de la zone 2AUy (environ 1 ,88 ha),
- de classer en zone Nh une partie de la zone 2AUy (environ 0,08 ha),
- de supprimer la marge de recul tout le long de l'ex RD 10 rue des Vallées,
- de réaliser une OAP « Mitan 2 » permettant d'identifier le secteur et ses grands principes d'aménagement.

2-Cadre réglementaire-Justification de la procédure et de l'opération

Depuis le 7 mars 2017, la compétence « Plan Local d'Urbanisme » a été transférée à Saint-Brieuc Armor Agglomération, en application de la loi ALUR du 24 mars 2014.

Dans le cas présent, **la modification du PLU est possible pour procéder à cette ouverture à l'urbanisation** pour les raisons suivantes :

- le projet s'inscrit dans les orientations du PADD du PLU de la commune de TREGUEUX,
- le projet n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- le projet ne modifie pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels ; il n'induit pas non plus de graves risques de nuisances.

D'autre part, Saint-Brieuc Armor Agglomération a procédé aux acquisitions foncières nécessaires à cet aménagement depuis plusieurs années. Aussi, bien que la zone 2AUy ait été créée il y a plus de 9 ans lors de l'approbation du PLU en 2009, l'ouverture à l'urbanisation de la zone n'est pas soumise à l'engagement d'une révision générale du PLU comme le prévoit l'article L153-31 du Code de l'urbanisme.

Enfin, l'article L153-38 du Code de l'urbanisme stipule que, lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée du conseil communautaire **justifie** l'utilité de cette ouverture au regard des capacités encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. **La délibération du Conseil communautaire de Saint-Brieuc Armor Agglomération du 20 septembre 2018 explicite cette justification comme suit :**

-le besoin :

Le Schéma stratégique d'orientation et d'aménagement des parcs d'activités économiques établi par Saint-Brieuc Armor Agglomération, en cours de révision, confirme la nécessité d'un parc d'activités sur ce secteur Est de l'agglomération qui constitue une véritable porte d'entrée de l'agglomération depuis le bassin rennais également en développement.

L'ouverture à l'urbanisation de la tranche 2 du parc d'activités économiques du Perray permet à Saint-Brieuc Armor Agglomération de respecter les recommandations du SCoT du pays de Saint-Brieuc en matière de foncier à vocation économique.

La commercialisation de la tranche 1 du PAE du Perray et les nombreuses demandes d'implantation sur ce secteur confirment la pertinence d'y réaliser cette extension en continuité de la première partie aménagée.

-l'insuffisance des zones urbaines pour répondre au besoin identifié :

Au niveau du territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération, de nombreux parcs d'activités sont déjà pleinement commercialisés, et la disponibilité foncière tend à se réduire. Ainsi, le secteur Est de l'agglomération n'a aujourd'hui plus de foncier disponible pour accueillir des entreprises. Depuis 2017, c'est une réelle reprise économique qui est constatée, avec une intensification de la commercialisation du foncier et des demandes d'implantation.

-le choix du secteur proposé pour l'urbanisation :

Le secteur du PAE du Perray bénéficie d'une bonne accessibilité via la RN 12, la RD 22 et au-delà la RD 700, et par sa proximité avec le bassin briochin. L'absence de foncier économique sur le secteur Est de l'agglomération constitue un frein au développement économique du territoire, d'où l'importance de la poursuite du développement de la ZA du Perray et son effet porte d'entrée qui contribue à l'attrait d'autres sites de l'agglomération.

-la faisabilité opérationnelle d'un projet dans cette zone :

La zone présente de nombreux atouts environnementaux (entrée d'agglomération/effet vitrine, desserte optimale, éloignement des zones agglomérées denses, ...) et atouts techniques (nombreux réseaux en périphérie réduisant les coûts de viabilisation, franchissement sous la RN 12 pour le rejet d'eaux pluviales ;;;etc..).

3-Le dossier mis à l'enquête

Outre le registre papier destiné à recevoir les observations du public, le dossier d'enquête soumis au public, contenu dans une chemise cartonnée, comprenait :

-dans une chemise « 0-Pièces administratives » :

-l'avis d'enquête publique,

-l'arrêté n°AG-060-2023 du Président de Saint-Brieuc Armor Agglomération du 5 octobre 2023 : prescription de l'enquête publique de la modification n°5 du PLU de la commune de TREGUEUX,

-la délibération n°DB-151-2023 du Conseil d'agglomération de Saint-Brieuc Armor Agglomération du 29 juin 2023 : bilan de la concertation préalable dans le cadre de la procédure de la modification n°5 du PLU de TREGUEUX,

-le bilan de la concertation relative à la modification n°5 du PLU de TREGUEUX (10 pages),

-la délibération n°DB-045-2023 du 2 mars 2023 du Conseil d'agglomération de Saint-Brieuc Armor Agglomération : définition des modalités de la concertation dans le cadre de la modification n°5 du PLU de TREGUEUX et engagement de la concertation dans le cadre du projet d'extension du PAE du Perray de TREGUEUX-tranches 2 et 3,

-l'arrêté n°AG-014-2023 du président de Saint-Brieuc Armor Agglomération du 14 février 2023 : engagement de la modification n°5 du PLU de TREGUEUX,

-la délibération n°DB-258-2018 du Conseil d'agglomération de Saint-Brieuc Armor Agglomération : PLU TREGUEUX-Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUy située dans le secteur du Perray (MITAN).

-dans une chemise « 1-Notice de présentation » :

- plans de situation : format A4 et format A3,
- un document « Notice de présentation-Modification N)5 du PLU », format A4-44 pages,
- un document « Evaluation environnementale » - Format A4 paysage-111 pages,
- une document « Diagnostic Zones Humides-Pae du Preray-Tregueux-Juin 2021 » - Format A4-18 pages +11 pages d'annexes.

-dans une chemise « 2-OAP » :

- Orientation d'aménagement du PLU de TREGUEUX : secteur dit du MITAN, avant et après modification du PLU - Format A3-2 pages.

-dans une chemise « 3-Règlement » :

- un document 3.1-Extrait du Règlement en cours : Titre III-Dispositions applicables aux zones à urbaniser (34 pages), Titre IV-Dispositions applicables aux zones agricoles (13 pages), Titre V-Dispositions applicables aux zones naturelles (24 pages),
- un document 3.2-Extrait du projet de Règlement : Titre III-Dispositions applicables aux zones à urbaniser (34 pages), Titre IV-Dispositions applicables aux zones agricoles (13 pages), Titre V-Dispositions applicables aux zones naturelles (24 pages),

-dans une chemise « 4-Zonage » :

- zonage projet de modification n°5-Format A4-2pages.

-dans une chemise « 5-Avis PPA » :

- l'avis de la MRAe-1 page A4, du 26 août 2023,
- l'avis de SNCF Immobilier-format A4-3 pages + annexes, du 19 septembre 2023,
- l'avis de la Chambre de commerces et d'industrie (CCI) des Côtes d'Armor, du 1^{er} septembre 2023,
- l'avis du Département des Côtes d'Armor, du 17 août 2023,
- l'avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Bretagne, du 13 juillet 2023,
- l'avis de l'INAO, du 10 juillet 2023,
- l'avis de RTE (Réseau Transport Electricité), du 31 juillet 2023,
- l'avis de la commune de TREGUEUX, du 27 septembre 2023,
- l'avis du Syndicat Mixte de la Baie de Saint-Brieuc (Décision du Bureau, séance du 29 septembre 2023.,
- l'avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, Service planification, logement, urbanisme, Unité planification et actions transversales, du 30 octobre 2023,
- l'avis de la Direction Habitat et Cadre de vie-Service Habitat logement, de Saint Brieuc Armor Agglomération du 13 novembre 2023.

Nota : ces deux derniers avis ont été intégrés au dossier d'enquête à mesure de leur arrivée, après le début de l'enquête.

-dans une chemise « 6-Remarques reçues par mail » : aucune remarque n'a été reçue par mail.

--dans une chemise « 7-Annonces légales » :

- avis d'enquête publique paru dans Ouest France et Le Télégramme (16 octobre 2023 et2023),

-une recueil des textes régissant l'enquête publique et présentant la manière dont l'enquête s'insère dans la procédure de mise en compatibilité du plan Local d'Urbanisme (21 pages A4).

4-Le contexte du projet

4.1-Au niveau intercommunal : le SCoT

Le Schéma de cohérence territoriale du Pays de Saint-Brieuc a été approuvé par le comité syndical du Pays de Saint-Brieuc le 27 février 2015. Le DOCOB (pièce essentielle du SCoT) met en exergue la recherche de la densification comme pierre angulaire des stratégies de développement économique, avant d'envisager la création de nouveaux espaces pour l'accueil d'entreprises. Il fixe pour les documents d'urbanisme tels que le PLU de TREGUEUX, les prescriptions suivantes :

-veiller au renouvellement urbain et justifier l'optimisation du foncier, au moyen d'un schéma concerté des ZAE permettant des ouvertures progressives et coordonnées des nouveaux espaces,

-privilégier le développement en profondeur aux extensions linéaires le long des axes routiers structurants (RN 12, RD 768, RD 700).

A noter que la commune de TREGUEUX est identifiée dans le PADD du SCoT comme « une commune à privilégier pour le développement économique ».

D'autre part, le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT prévoit une enveloppe foncière dédiée à l'activité économique pour le PAE du Mitan à TREGUEUX répartie sur deux périodes : 10 hectares pour 2014-2020 (correspondant à l'ouverture à l'urbanisation de la tranche 1 en 2016), et 15 hectares pour 2020-2030. La présente modification du PLU correspond à l'ouverture de la tranche 2 de 14 ha, modification qui est donc compatible avec le SCoT du Pays de Saint-Brieuc.

4.2-Au niveau communal : le PLU de TREGUEUX-Dispositions actuelles

Le projet de parc d'activités du Mitan 1 et 2 a été inscrit dans le PLU de TREGUEUX lors de son approbation en 2009.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) cite le projet de parc d'activités du Mitan à l'appui de l'objectif de développement de l'emploi et des activités économiques. **Le zonage** retenu pour le secteur du Mitan a été celui d'une zone d'urbanisation future, à savoir une zone 2AUy en prévision du parc d'activités. Une première tranche a été ouverte en 2015 avec la création d'une zone 1AUy sur le Mitan 1. Le reste de la zone étant en 2AUy, une modification du PLU est nécessaire préalablement à l'aménagement de la zone.

Le règlement applicable à la zone du Mitan 2 est celui de la zone 2AUy (zones non équipées où l'urbanisation est prévisible à moyen ou long terme pour des activités économiques). Les occupations et utilisations du sol rendant la zone impropre à l'urbanisation sont interdites. Les activités agricoles y sont possibles tant qu'elles ne sont pas ouvertes à l'urbanisation. Les Orientations d'Aménagement du PLU de TREGUEUX comportent un volet sur le secteur du Mitan.

5-La concertation préalable

En application de l'article R.104-12 du Code de l'urbanisme, le projet de modification du PLU de TREGUEUX a été soumis à un examen au cas par cas par la MRAe, laquelle a alors soumis cette modification du PLU de TREGUEUX à évaluation environnementale.

De ce fait, et conformément à l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, le projet de modification du PLU de TREGUEUX a fait l'objet d'une concertation associant pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et autres personnes concernées.

5.1-Les modalités de la concertation

Définies par la Délibération du Conseil d'Agglomération du 2 mars 2023, elles prévoyaient :

- outre l'affichage de la délibération en Mairie de TREGUEUX, la publication d'un avis de concertation dans deux journaux locaux ou régionaux au moins 15 jours avant le début de la concertation,
- la mise à disposition du public d'un dossier papier pendant toute la durée de la concertation, du 3 avril au 2 mai 2023, consultable aux heures et jours habituels d'ouverture de la Mairie, dossier complété en tant que de besoin suivant l'avancement du projet,
- l'organisation d'une réunion publique à TREGUEUX,
- le dépôt des observations du public par voie électronique (à l'adresse urbanisme@sbaa.fr), de manière manuscrite sur le registre papier mis à disposition à cet effet en Mairie, par courrier postal adressé au Président de Saint Brieuc Armor agglomération.

5.2-Bilan de la concertation

Plusieurs observations ont été inscrites sur le registre dédié à cet effet. Elles ont concerné :

- les impact du projet sur la gestion des eaux pluviales de la parcelle d'un particulier vers le terrain du projet, et l'existence ou non d'un raccordement des eaux usées : ces remarques sur le projet lui-même ne concerne pas la procédure de modification simplifiée n°5 du PLU de TREGUEUX ;
- des interrogations quant au type des futures plantations, et du devenir des haies bocagères en place. A cet égard, il est rappelé que le règlement du PLU de la zone 1AUyprévoit la protection des haies et espaces boisés identifiés au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme. D'autre part, des ajouts au règlement de la zone 1AUya stipuleront que pour chaque unité foncière, il devra être prévu au minimum 20% d'espaces verts en pleine terre ou respecter un coefficient de biotope supérieur ou égal à 2.
- la consommation foncière et l'artificialisation générées par le projet. En réponse, il est indiqué que le Schéma de gestion durable du foncier économique a été approuvé par l'Agglomération en 2023 ; il identifie les potentiels de densification, de renouvellement et de renaturation afin de mieux positionner et dimensionner les zones d'activités à créer ou étendre, et permet ainsi à l'agglomération une vision stratégique à horizon 2032 en tenant compte des enjeux de la loi Climat et Résilience. Le projet d'extension du PAE du Perray répond à un besoin sur ce secteur du territoire porte d'entrée de l'agglomération), génère une artificialisation de terres agricoles, mais s'inscrit aussi dans ce Schéma. Le SCoT et le PLUi en cours d'élaboration intègrent l'objectif de diviser par deux le rythme annuel d'artificialisation d'espaces agricoles, naturels et forestiers entre 2021 et 2031, afin de viser le Zéro Artificialisation Nette en 2050.
- le devenir de la rue de la Lande, les modes et les vitesses de circulation, de dessertes et de liaison, et la présence d'un éclairage. En réponse, sont rappelés les principes de l'OAP sur ce secteur en matière de sécurisation des traversées pour les piétons et les cycles, la mise en place de transport en commun, etc... :

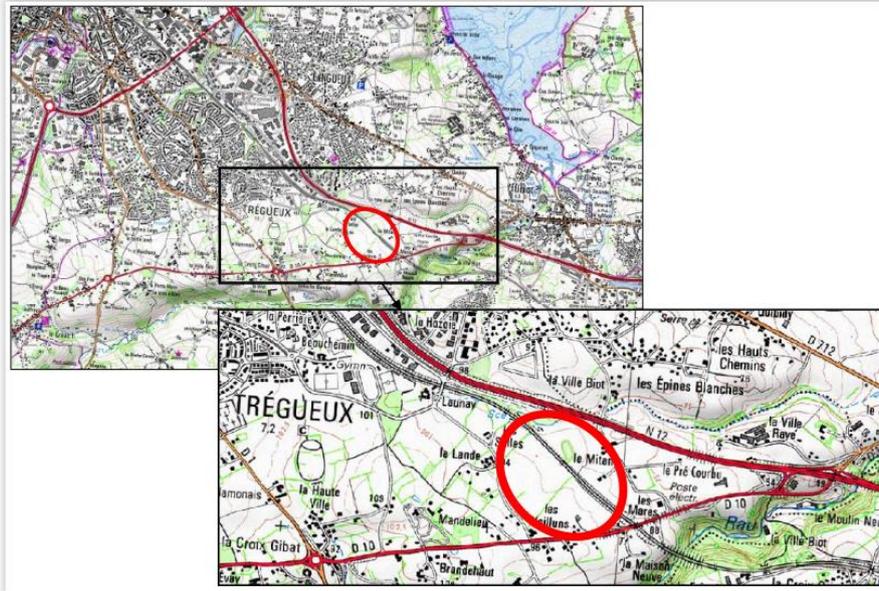
La Réunion Publique s'est tenue le 25 avril 2023 en Mairie de TREGUEUX, et a réuni une quinzaine de personnes. L'essentiel des questions a porté sur le projet lui-même. Concernant la modification du PLU, les interrogations ont porté sur la hauteur maximale des constructions, la hauteur et les essences d'arbres sur la zone du projet, et les conséquences de la suppression de la marge de recul par rapport à l'ex RD.

Le Bilan de la concertation a été approuvé et arrêté par le Conseil d'Agglomération de Saint-Brieuc Armor Agglomération lors de sa séance du 29 juin 2023 (délibération n°DB-151-2023).

6-Le projet du Mitan 2

6.1-Présentation du site

Le site du Mitan est situé en entrée Est de l'agglomération de Saint-Brieuc ; il marque aussi l'entrée de la commune de TREGUEUX.

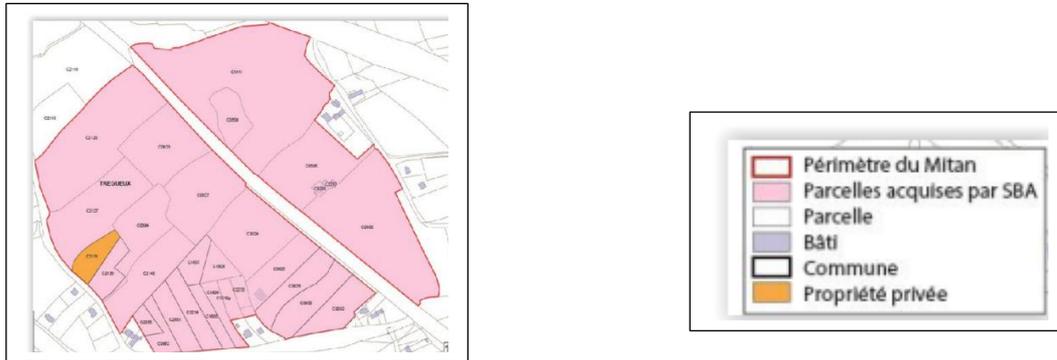


Il est encadré par les infrastructures de transport : la rue des Vallées au sud, et la rue de la lande à l'Ouest. La voie ferrée s'inscrit entre le site Mitan 1 et le site Mitan 2. Par la rue des Vallées, le secteur est en lien direct avec la RN 12.



Du point de vue patrimonial, aucun Monument Historique n'est présent à moins de 500 m du périmètre du Mitan. Le site ne fait l'objet d'aucune prescription de fouilles archéologiques. Le périmètre du Mitan 2 ne compte aucune habitation ; plusieurs logements existent en limite sud le long de la rue des vallées et de la rue de la Lande. Le trafic observé sur la rue des Vallées est de l'ordre de 1500 véhicules /jour. Du point de vue acoustique, il faut distinguer une ambiance moyennement calme au sud-est de la voie ferrée (rue des Vallées), et une ambiance calme sur le reste du site, l'impact acoustique le plus significatif étant lié au trafic de la RN 12.

Concernant l'agriculture et le foncier, la quasi-totalité de la zone est maîtrisée par l'intercommunalité.



Maîtrise foncière publique (décembre 2021)

6.2-Le projet du Mitan 2

Le projet pourra accueillir une trentaine de lots sur environ 8 ha de cessible pour un périmètre d'environ 14 ha.



Schéma de principe de composition

Il s'agit d'accueillir les entreprises à vocation artisanale, industrielle et de services, hors commerces exceptés ceux liés à une production sur place.

L'accès au site du Mitan 2 interviendra via un carrefour sécurisé implanté sur la rue des Vallées ; **la desserte du parc d'activités** suivra un tracé sinueux s'adaptant aux courbes de niveaux pour faciliter la gestion des eaux pluviales et minimiser les terrassements. **Les déplacements doux** se feront sur une voie mixte isolée de la chaussée par une bande végétale ; ces voies mixtes seront connectées au nord-ouest sur l'itinéraire cyclable rejoignant le centre de TREGUEUX. Aucune place de stationnement n'est prévue sur l'espace public.

La gestion des eaux pluviales privilégiera une gestion à la source le long du parcours de l'eau, à plusieurs échelles selon les petites, moyennes et fortes pluies :

- gestion à la parcelle par l'encadrement de l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration des petites pluies et diminuer les quantités ruisselées rejetées sur le domaine public, la mise en œuvre de revêtement perméable sur un tiers des surfaces de stationnement, et l'obligation de 20% d'espaces verts en pleine terre ;

-gestion le long des linéaires de voiries : mise en oeuvre de noues d'infiltration gérant les petites pluies tant du point de vue quantitatif que qualitatif ;

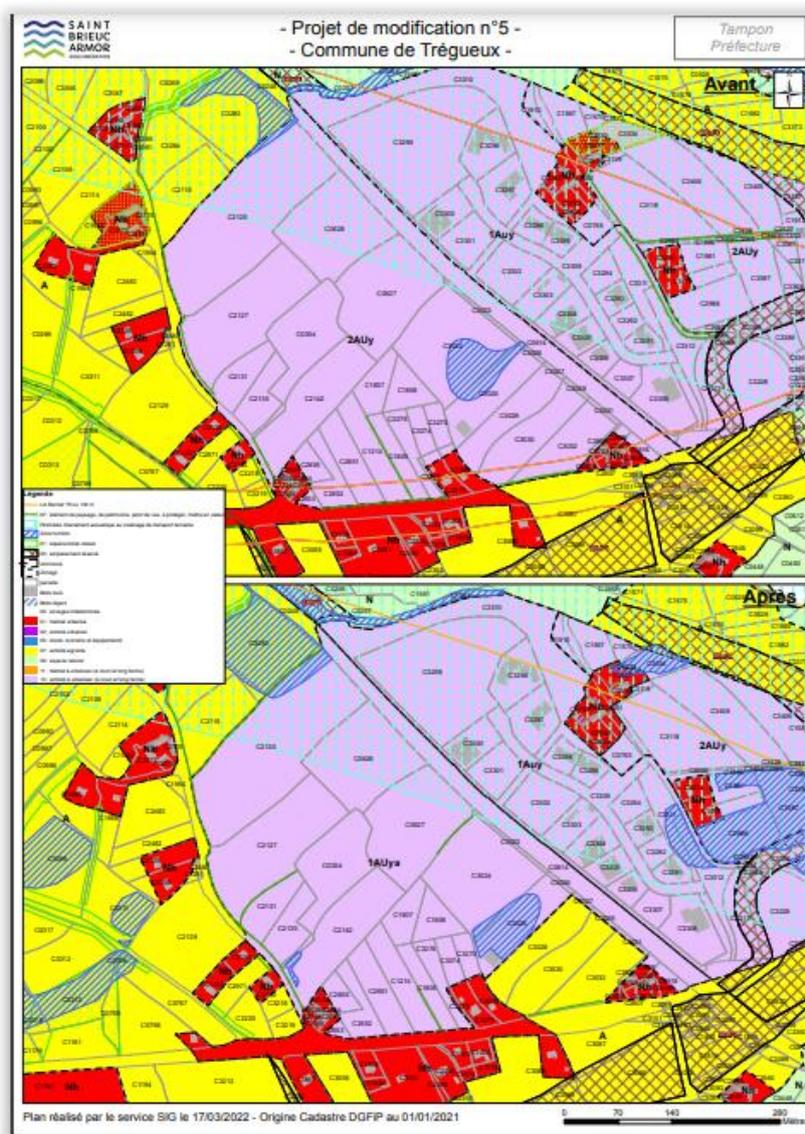
-gestion aux points bas du site (pluies moyennes à fortes) : mise en oeuvre d'ouvrages de rétention permettant de réguler les eaux excédentaires avant rejet dans le milieu récepteur.

Les continuités écologiques et paysagères sont assurées par deux coulées vertes perpendiculaires aux voies ferrées et à la RN 12. En outre de nombreux dispositifs assurent la transition avec les lisières du parc d'activités (zones tampons bocagères, merlons et bassins tampon) réduisant notamment les nuisances sonores ou visuelles. A noter que la frange ouest de la zone n'accueillera pas d'entreprises non compatibles avec le voisinage de l'habitat.

7-La modification du PLU pour l'aménagement du secteur Mitan 2

-le PADD : aucune modification, puisqu'il intègre déjà le projet de parc du Mitan.

-le zonage : en remplacement de la zone 2AUy, il est créé une zone 1AUya. La marge de recul le long de la rue des Vallées (ex RD 10) est supprimée ; la zone humide reste en 1AUya pour assurer sa valorisation (le dessin des zones humides est corrigé suite à l'étude réalisée en 2021) ; afin de limiter l'impact sur le monde agricole, une portion de la zone 2AUy devient zone agricole.



Ainsi, la zone 1AUya créée a une surface de 15,88 ha, et 1,88 ha est classée en zone A. Un reliquat de 0,08 ha passe en zone Nh pour faire correspondre la limite de zone avec la limite cadastrale.

Zones	PLU en cours	PLU après modification	Différence
2AUy	17,87 ha	0 ha	-17,87 ha
1AUy	10,1 ha	10,1 ha	0 ha
1AUya	0 ha	15,9 ha	+15,9 ha
A	85,65 ha	87,53 ha	+1,88 ha
Nh	3,22 ha	3,31 ha	+0,09 ha

-le règlement écrit du PLU :

La zone 1AUy comprendra un sous-secteur 1AUya qui correspond au projet d'extension de la zone d'activités du Perray-Mitan 2.

-concernant les eaux pluviales : Afin de permettre une gestion alternative des eaux pluviales, le règlement de la zone 1AUya autorisera le raccordement au réseau collectif des eaux de ruissellement des espaces publics et voiries. En outre, **l'article 3 de la zone 1AUy est modifié** pour intégrer une gestion mixte des eaux pluviales : à la parcelle, au niveau des voies et le long de la voir ferrée.

« En sous-secteur 1AUya, en cas d'opération d'ensemble, lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés. Celles-ci ne doivent pas être rejetées avec les eaux usées. De plus, il est demandé une gestion à la parcelle privative, afin que les aménagements réalisés sur un terrain soient réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales par infiltration dans le sol ou par récupération les mesures de rétention peuvent être conçues selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration....) en complément d'éventuels bassins de rétention ».

-concernant les aires de stationnement : afin d'aller vers un aménagement plus qualitatif et paysager des parcelles privatives, **l'article 12 de la zone 1AUy est modifié** et demande un paysagement des stationnements cohérent avec le caractère d'activité économique du site.

« En sous-secteur 1AUya, pour les activités autorisées, il est imposé la création d'une aire de stationnement vélos.

En sous-secteur 1AUya, les aires de stationnement des véhicules légers doivent être conçues de manière à favoriser le développement de la biodiversité (noues, haies arbustives, arbres...). Elles doivent comprendre un écran végétal de 2 m de large minimum sur au moins un des côtés de l'aire de stationnement et un revêtement perméable (pavés à joints enherbés...) à hauteur d'un tiers de la surface de l'aire de stationnement. Dans le cas où l'aire de stationnement jouxte une clôture végétalisée de 2 m de marge, celle-ci vaut écran végétal ».

-concernant la limitation de l'imperméabilisation des sols, il est imposé un pourcentage de surface de parcelle à aménager en espaces verts de pleine terre ou de respecter un coefficient de biotope de même importance ; **l'article 13 de la zone 1AUy est ainsi modifié** :

« En sous-secteur 1AUya, pour chaque unité foncière, le pétitionnaire doit respecter au minimum 20% d'espaces verts en pleine terre ou respecter un coefficient de biotope d'au moins 0,2. Les espaces verts devront être composés de plusieurs strates (herbacés, arbustives, arborée) favorisant la biodiversité locale.

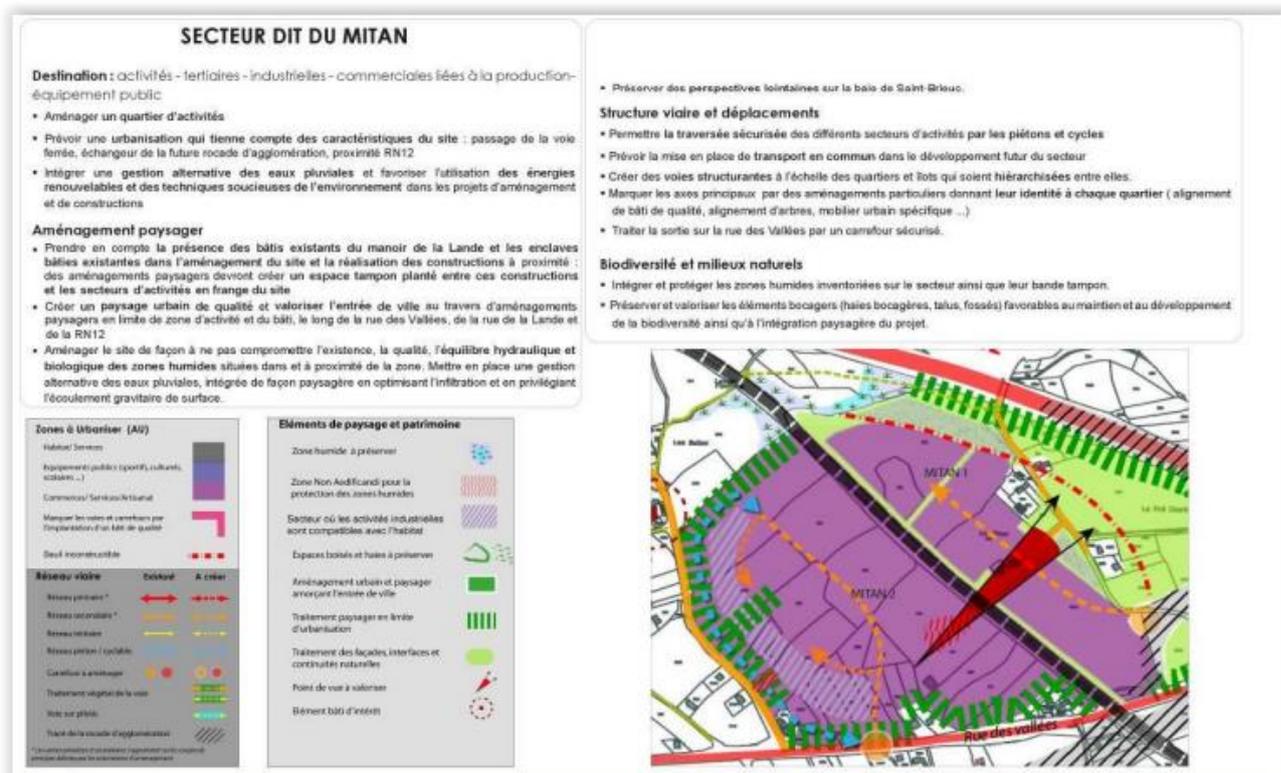
Le coefficient de biotope par surface est calculé selon la formule suivante:

$$CBS = \text{surface éco-aménagée} / \text{surface de la parcelle.}$$

La surface éco-aménagée est la somme des différentes surfaces favorables à l'environnement et à l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, pondérées par un ratio tenant compte de leurs caractéristiques et qualités environnementales

La plantation d'espèces invasives est interdite (cf tableau en annexe) ».

-une **OAP du Mitan 2 est réalisée** (afin d'être en cohérence avec l'OAP actuelle du Mitan 1) : elle maintient la préservation de la zone humide, poursuit la mise en place de protection et du traitement paysager en limite de secteur, reprend la préservation des arbres du PLU, préserve les constructions riveraines en interdisant les activités non compatibles en frange ouest.



-les servitudes : elles ne sont pas affectées par la présente modification.

-la suppression des marges de recul sur la rue des Vallées (RD 10 transférée à la commune de TREGUEUX en 2018)

L'ouverture à la circulation de la rocade de contournement par le sud de l'agglomération briochine a permis de relier la RD 700 (axe Loudéac-Saint-Brieuc) à la RN 12 via l'échangeur du Perray. De ce fait, la vocation de la RD 10 (la rue des vallées dans son extrémité Est) a changé et n'est plus destinée à une circulation d'envergure départementale, justifiant son transfert à la commune de TREGUEUX, transfert qui s'est fait en deux temps, en 2015 et 2018.

La présente modification du PLU de TEGUEUX a également pour objet de supprimer la marge de recul de 35 m qui s'appliquait à cette route départementale (dont la finalité première était d'éviter la présence de constructions empêchant son éventuel élargissement). En effet, le changement de statut des routes transférées dans le domaine public communal remet en question l'existence de cette marge de recul ; la circulation actuelle ayant nettement diminué depuis la mise en circulation de la rocade, le gabarit des anciennes voies départementales est suffisant pour le flux de circulation à venir (y compris l'aménagement de pistes cyclables ou cheminements piétonniers).

Cette modification comprend la suppression, sur le plan de zonage du PLU, des marges de recul de la RD qui a été transférée à la commune, à savoir la rue des Vallées, et la modification du règlement écrit du PLU de l'article 3.1 du zonage 1AUy (accès directs interdits exclusivement sur la RN 12, et non plus sur la RD 10/rue des Vallées), et des articles 6 des zonages 2AU, 2AUe, 2AUy, A, Nh, Na, Ne, Nk, N (interdiction des constructions sur une bande de 35 m exclusivement en rive de la RD 1 (avenue de Saint-Brieuc) et la RD 27 (rue des Rochers), et non plus en rive de la RD 10 (rue des Vallées).

8-Avis de la MRAe

La MRAe Bretagne a reçu le 25 mai 2022 le dossier de la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de TREGUEUX (22). Elle a informé la commune de TREGUEUX le 26 août 2022 qu'elle n'a pu étudier ce dossier dans le délai de trois mois qui lui était imparti, et qu'en conséquence elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler.

9-Avis des personnes publiques

-Avis de l'INAO (Institut National de l'Origine et de la Qualité)

Est située dans les aires de production de signes de qualité sous Indications Géographiques Protégées IGP « Whisky de Bretagne » et IGP « Cidre de Bretagne », Farine de blé noir de Bretagne », Pâté de campagne breton » et « Volailles de Bretagne ».

Aucun opérateur n'est identifié en production pour l'un ou l'autre de ces signes de qualité. Aucune objection n'est à formuler sur le projet, celui-ci n'affectant pas l'activité des productions sous signes de qualité.

-Avis de la Chambres de Métiers et de l'Artisanat de Bretagne : aucune observation particulière, avis favorable sur le projet de modification du PLU.

--Avis de RTE (Réseau de Transport d'Electricité) :

Sur la commune de TREGUEUX, sont implantées 3 lignes aériennes 225 000 volts, 10 lignes aériennes 63000 volts, et 1 ligne souterraine 63000 volts. RTE formule les remarques suivantes quant au PLU de TREGUEUX :

-sur le plan des servitudes d'utilité publiques affectant l'utilisation des sols, les ouvrages électriques présents sur la commune ne sont pas bien représentés ;

-sur la liste des servitudes, doit être mentionnée l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseau en charge des opérations de maintenance sur le territoire de la commune (RTE, GMR Bretagne, ZA de Kerourvois Sud, 29556 QUIMPER) ;

-Concernant le règlement du PLU, RTE signale que les règles de construction et d'implantation présentes dans le PLU ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE. Il est donc demandé d'y remédier, dans les chapitres spécifiques des zones concernées par un ouvrage du réseau de transport d'électricité (à savoir Ud, Uya1, Uya2, UyB, Uyc, UyZAC), au niveau des dispositions générales (préciser la nature des équipements) et des dispositions particulières (lignes électriques HTB/autorisations des constructions d'intérêt collectif et des exhaussements/affouillements de sol) ;

-Concernant l'incompatibilité avec les Espaces Boisés Classés : RTE demande que, sur les documents graphiques, soient retranchés des espaces boisés classés une bande 20 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes à 63000 volts, et une bande de 30 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes à 225 000 volts.

-Avis du Département des Côtes d'Armor, Direction de l'environnement : aucune observation particulière.

-Avis de la Chambre de Commerces et d'Industries des Côtes d'Armor :

La CCI met l'accent sur le fait que le règlement du PLU de TREGUEUX n'autorise en zone AUya (qui sera le zonage de l'extension du PAE du Mitan) les activités commerciales qu'à condition qu'elles soient associées à une production sur place. Elle rappelle la nécessité d'être vigilant pour éviter l'implantation de commerces de détail au sein de ce Parc d'Activités Economiques (PAE).

-Avis de la SNCF (Direction Immobilière Territoriale Centre-Ouest):

Sont développés successivement les préconisations relatives :

- aux passages à niveau,
- aux travaux d'entretien et de maintenance,
- au rejet des eaux pluviales (lors de nouvelles opérations d'aménagement, ne pas rejeter les eaux pluviales sur les emprises ferroviaires),
- aux périmètres de protection réglementaire aux abords des parcelles ferroviaires (notamment en termes de vigilance quant aux OAP pouvant influencer la réalisation de travaux),
- à la maîtrise de la végétation,
- aux plans de zonage et règlements des PLU (maintien des emprises ferroviaires dans un zonage banalisé, autorisation des constructions nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation ferroviaire),
- les servitudes d'utilité publique (la commune de TREGUEUX (et notamment le site du Mitan) est traversée par la ligne 420 000 de Paris-Montparnasse à Brest), et la mise en œuvre de la servitude T1 et sa fiche,
- le plan de servitudes (figuration des terrains du chemin de fer sur le plan des servitudes).

-Avis de la commune de TREGUEUX - délibération n°2023-076 du 29 septembre 2023 : avis favorable au dossier de modification n°5 du PLU de la commune de TREGUEUX sous réserve de modifier la légende de la future OAP en remplaçant la phrase « secteur où les activités industrielles sont compatibles avec l'habitat » par la mention « secteur où les activités industrielles sont limitées à celles compatibles avec l'habitat ».

-Avis du Syndicat Mixte de la Baie de Saint-Brieuc - décision n°09-2023/01 du Bureau du 29 septembre 2023 adoptée à l'unanimité : Le projet prend globalement en compte les orientations du SCoT en vigueur ; l'attention de Saint-Brieuc Armor Agglomération est attirée sur la mutualisation des espaces et l'optimisation du foncier disponibles, la protection des zones humides telle que définie dans l'article 4 du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc, la perméabilité des sols, la protection des fenêtres paysagères identifiées dans le SCoT.

-Avis du Service Habitat de Saint-Brieuc Armor Agglomération du 13 novembre 2023 : les dispositions présentées ne modifient pas le contexte d'exercice de la compétence Habitat-Logement.

-Avis de la DDTM-Service planification, logement, urbanisme/ Unité planification et actions transversales du 30 octobre 2023 :

-le SCoT en révision (approbation prévue en fin d'année 2024) prévoit un objectif de consommation foncière de 12,9 ha pour la zone du Perray pour la période 2021-2031 en plus d'un potentiel de densification de 2,5 ha. Il conviendrait que le projet anticipe l'application du SCoT en révision dans le cadre de l'ambition de « zéro artificialisation nette » avec par exemple une limitation de la constructibilité du secteur ou une réduction de la surface de la zone.

-dans un objectif de sobriété foncière, les PAE doivent donner la priorité au renouvellement urbain : un inventaire des potentiels de renouvellement des espaces délaissés et potentiels de densification devra être réalisé. Un phasage

pour l'aménagement de la zone semblerait judicieux pour permettre de privilégier la densification et le renouvellement urbain selon la surface nécessaire à l'entreprise demandeuse.

-la mutualisation du stationnement, l'optimisation des espaces extérieurs et la construction à étage devront être favorisées. L'OAP ne prévoit pas de stationnement sur la voie publique, aucune mutualisation ne semble prévue ; il conviendrait de retravailler l'OAP dans ce sens.

-conformément à la règle n°4 du SAGE de la baie de Saint-Brieuc (approuvé le 3 à janvier 2014), il conviendrait que l'OAP reprenne graphiquement les zones humides identifiées en indiquant leurs bandes tampon.

-la zone humide au sud-est de secteur semble s'être déplacée entre l'inventaire de 2009 et celui de 2021. Elle a été délimitée au plus près des sondages réalisés en 2021. Il semblerait pertinent de protéger en totalité la surface accueillant le déplacement naturel de cette zone humide (celle de 2009 et celle de 2021). Artificialiser la zone en amont peut conduire à favoriser l'écoulement de l'eau vers cette zone humide qui risque de s'étendre.

-lors d'épisodes pluvieux exceptionnels, il faudra veiller à ce qu'il n'y ait pas de débordement sur la voie ferrée située en contre-bas ni sur la route.

10-Le contexte réglementaire

10.1-Le Plan de Déplacement Urbain (PDU) de Saint-Brieuc Armor Agglomération

Approuvé en juin 2019, le PDU de Saint-Brieuc Armor Agglomération est en cours de révision. Les actions qu'il prévoit consistent notamment :

-à compléter le maillage d'aires de covoiturage (à TREGUEUX, une telle aire de 54 places existe au nord du PAE du Perray 1, e, bordure de la RN 12),

-à étendre le Schéma directeur cyclable à l'ensemble des communes de Saint-Brieuc Armor Agglomération.

Le projet de modification du PLU est compatible avec les dispositions du PDU : il intègre, au sein de l'OAP, la desserte du secteur en liaisons piétonnes et cyclables.

10.2-Le Plan Climat Energie Territorial (PCAET) de Saint-Brieuc Armor Agglomération

Le PCAET 2019-2025 de Saint-Brieuc Armor Agglomération, approuvé le 26 septembre 2019, comprend 48 actions. Le projet de modification du PLU apporte des réponses aux thématiques du PCAET et est donc compatible avec ce dernier :

-des solutions sont préconisées pour améliorer la performance énergétique des bâtiments (action 9 du PCAET : accompagner le changement de pratiques et l'innovation des entreprises et industries),

-la création d'une recyclerie est prévue par Saint-Brieuc Armor Agglomération sur le site de l'extension du PAE du Perray (action 18 du PCAET : développer la valorisation énergétique issue des déchets/ressources du territoire),

-l'OAP intègre l'objectif de favoriser la performance énergétique (action 17 du PCAET : faciliter le développement de toutes les énergies renouvelables),

-le règlement du PLU impose au minimum 20 % d'espaces verts en pleine terre (action 27 du PCAET : adapter l'aménagement et l'entretien des espaces publics pour répondre aux enjeux climatiques),

-l'OAP impose la création de cheminements doux qui seront connectés à la rue de la lande (action 41 du PCAET : avoir une lecture climat-air-énergie des projets communautaires, notamment à travers le budget et ses outils).

10.3-Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la Bretagne

Adopté le 2 novembre 2015, le SRCE de Bretagne a vocation à aider les collectivités à mettre en œuvre la trame verte et bleue à l'échelle locale. La commune de TREGUEUX est incluse dans le Grand Ensemble de Perméabilité (GEP) n°15 « le bassin de Saint-Brieuc, de Saint-Quay -Portrieux à Erquy» qui présente un niveau de connexion des milieux naturels faible, où l'objectif est de restaurer la fonctionnalité écologique des milieux naturels.

Le site du Mitan ne s'inscrit ni dans un réservoir de biodiversité ni dans un corridor écologique. Il est entouré de plusieurs obstacles : la RN 12 à 2x2 voies, la RD 222 et la voie ferrée Rennes-Brest.

Le projet de modification du PLU répond aux actions prioritaires identifiées par le SRCE :

-action Urbanisation D13.1 : élaborer des documents d'urbanisme conjuguant sobriété foncière et prise en compte de la trame verte et bleue ; **le projet s'attache à conserver le réseau bocager présent, qui concentre les enjeux écologiques identifiés ;**

-action urbanisme D13.2 : développer et généraliser à l'échelle des projets une prise en compte globale de la biodiversité et de sa fonctionnalité ; **le projet favorise les connexions écologiques (préservation des éléments bocagers favorables à la biodiversité et à l'intégration paysagère) ;**

-action Urbanisation D14.2 : mettre en œuvre des aménagements et des pratiques de gestion des espaces publics et privés favorables à la biodiversité et à la trame verte et bleue ; **le règlement prévoit le respect d'au moins 20 % d'espaces verts en pleine terre pour chaque unité foncière, constitués de plusieurs strates, la gestion des eaux pluviales interviendra pour partie via des noues plantées en rive de la voirie interne ;**

-action Trame bleue C9.2 : préserver et restaurer les zones humides, les connexions zones humides/cours d'eau, les connexions cours d'eau/annexes hydrauliques et leurs fonctionnalités écologiques ; **les zones humides ont été précisées (délimitation stricte) et intégrées au projet, en prévoyant une bande tampon.**

10.4-Le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE Baie de Saint-Brieuc

La commune de TREGUEUX s'inscrit dans le grand bassin hydrographique Loire-Bretagne dont le SDAGE 2016-2021 a été approuvé le 18 novembre 2015. Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) déclinent à une échelle plus fine les objectifs des SDAGE, et visent à concilier la satisfaction et le développement des différents usages de l'eau, et la protection des milieux aquatiques. La commune de TREGUEUX est intégrée au SAGE de la Baie de Saint-Brieuc approuvé le 30 janvier 2014, dont les grands objectifs sont : Mieux s'organiser sur le bassin, Améliorer et préserver la qualité des eaux, Améliorer et préserver la qualité des milieux, Satisfaire les usagers littoraux et d'alimentation en eau potable, Lutter contre les inondations.

Le SDAGE et le SAGE fixent des orientations et des dispositions pour atteindre leurs objectifs. Le dossier met en exergue la compatibilité du projet de modification n°5 du PLU de TREGUEUX avec ces dernières pour les raisons suivantes :

-l'OAP du PLU modifié prend en compte les zones humides et leur bande tampon, et impose qu'elles soient précisées dans le cadre de l'aménagement du site. Elles devront être intégrées au projet et protégées (règle n°4 du SAGE : interdire la destruction des zones humides, dispositions 8E-1, 8A-1, et 8B-1 du SAGE) ;

-le projet d'OAP prescrit que le projet intègre une gestion alternative des eaux pluviales à la parcelle. D'autre part, le règlement littéral du PLU modifié prévoit que les aires de stationnement des véhicules légers doivent comprendre un écran végétal de 2m de large sur au moins une limite et un revêtement perméable pour 1/3 de leur surface (recommandations 1 et 2 du SAGE, dispositions 3D-1, 3D-2, 3D-3, 3C-1, 3C-2 du SAGE) ;

-les espaces verts communs seront gérés par Saint-Brieuc Armor Agglomération engagée dans la démarche « Zéro phyto » qui favorise la diversité faunistique et floristique ; le règlement du PLU modifié impose la plantation d'espèces locales (prescription 3 et 4 du SAGE, dispositions 4C du SAGE) ;

-le site d'étude n'est pas situé en zone inondable (dispositions 1-1, 1-2, 3-1, 2-1 et 2-3 du SDAGE).

En résumé, le projet de modification du PLU est compatible avec les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc notamment en ce qui concerne la préservation des zones humides, la gestion des eaux pluviales, et la lutte contre les inondations.

REMARQUE : le dossier fait état du SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021, alors que le SDAGE 2022-2027 a été approuvé le 18 mars 2022, pour une entrée en vigueur le 4 avril 2022.

10.5-Le Schéma d'Orientation Stratégique des Parcs d'Activités 2018-2024 (SOSPA) de Saint-Brieuc Armor Agglomération

Ce Schéma, issu des échanges avec les acteurs économiques du territoire, les élus communautaires et municipaux, a vocation à déterminer les grands enjeux économiques pour le territoire et à définir les principes d'action en priorité.

Le projet de modification n°5 du PLU de TREGUEUX (qui permet l'extension de la zone d'activités du Perray) est compatible avec les dispositions du SOSPA et notamment les dispositions de son axe 2 :

- 2.7 : densifier et optimiser le foncier des Parcs d'Activités Economiques (identification des espaces économiques stratégiques)
- 2.8 : aménager et anticiper les besoins fonciers de demain (proposer une diversité des tailles de lots répondant à tous les besoins),
- 2.10 : entretenir et moderniser les Parcs d'Activités Economiques (création de liaisons douces favorisant la mobilité entre le Parc d'Activités et le centre-ville de TREGUEUX, zones d'activités desservie par des infrastructures routières).

11-Organisation et déroulement de l'enquête

11.1-Désignation du commissaire enquêteur

Le Président de Saint-Brieuc Armor Agglomération, compétent pour organiser la procédure d'enquête publique relative à la Modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de TREGUEUX, a demandé au Président du Tribunal administratif de Rennes la désignation d'un commissaire enquêteur le 16 août 2023. J'ai été désigné commissaire enquêteur le 21 août 2023.

11.2-Modalités de l'organisation de l'enquête publique

Autorité organisatrice de l'enquête :

Saint-Brieuc Armor Agglomération

Direction urbanisme-Foncier

Service Planification

5 rue du 71^{ème} Régiment d'Infanterie – CS 54 403

22044 SAINT-BRIEUC Cedex 2

Dossier suivi par : Cyrielle CRUS, chargée de mission, tel : 02 96 77 60 75, mail : cyrielle.crus@sbaa.fr

Par Arrêté en date du 5 octobre 2023, Monsieur le Président de Saint-Brieuc Armor Agglomération a prescrit l'ouverture d'une enquête publique du vendredi 3 novembre 2023 à 9h au jeudi 6 décembre 2023 à 16h00, enquête relative à la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de TREGUEUX.

Le siège de l'enquête est fixé à la mairie de TREGUEUX, 1 rue de la République, 22950 TREGUEUX.

11.3-Contacts préalables

Plusieurs échanges sont intervenus avec les services de Saint-Brieuc Armor Agglomération afin de finaliser l'organisation de cette enquête (notamment entretien téléphonique du 11 septembre 2023 avec Madame Cyrielle CRUS) : dates d'enquête, dates et lieu des permanences du commissaire enquêteur, lieux d'affichage de l'avis d'enquête.

Par ailleurs lors d'une réunion en mairie de TREGUEUX le 25 septembre 2023, le projet de modification n°5 du PLU de TREGUEUX, objet de l'enquête, m'a été présenté.

Enfin, le 12 octobre 2023, j'ai paraphé et coté le dossier d'enquête et le registre papier associé, et à cette occasion, j'ai également pu visiter le site du projet, et échangé avec le Service Urbanisme de la commune de TREGUEUX (Madame GIRAUDO) sur les modalités d'affichage de l'avis d'enquête sur le terrain.

11.4- Consultation des dossiers d'enquête, dépôt des observations,

Le dossier d'enquête pouvait être consulté

-en Mairie de TREGUEUX, 1 rue de la République 22950 TREGUEUX aux jours et heures habituels d'ouverture au public (du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30.

-sur le site Internet de la commune de TREGUEUX (www.tregueux.bzh), via un lien depuis le site internet de Saint-Brieuc Armor Agglomération (www.saintbrieuc-armor-agglo.bzh) renvoyant vers celui de la commune.

Les observations du public pouvaient être formulées dans les conditions suivantes :

-par courrier à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur en Mairie de TREGUEUX, 1 rue de la République 22950 TREGUEUX. Les courriers reçus ont été agrafés dans le registre d'enquête publique disponible en mairie.

-par voie électronique à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse suivante : urbanisme@sbaa.fr en indiquant en objet « Modification n°5 du PLU de TREGUEUX ». Les observations reçues par mail devaient être mises en ligne sur le site Internet de Saint-Brieuc Armor Agglomération et sur le site de la commune.,

-par écrit, aux jours et horaires d'ouverture au public sur le registre d'enquête, établi sur feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le Commissaire enquêteur,

-par écrit et par oral, auprès du Commissaire enquêteur lors de ses permanences en mairie de TREGUEUX.

11.5-Réception du public par le commissaire enquêteur

En exécution de de l'arrêté de Monsieur le Président de Saint-Brieuc Armor Agglomération, j'ai assuré trois permanences en Mairie de TREGUEUX pour recevoir le public aux dates suivantes :

-vendredi 3 novembre 2023 de 14h00 à 17h00,

-mardi 21 novembre 2023 de 14h00 à 17h00,

-mercredi 6 décembre 2023 de 14h00 à 16h00.

11.6-Publicité-Information du public

La publicité de l'enquête est intervenue de la manière suivante :

-par publication d'une annonce légale dans les journaux « Ouest France 35 » et « Le Télégramme », quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique, puis rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci (voir parutions presse en annexe 1),

-par voie d'affichage d'un avis d'enquête, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique et pendant toute sa durée, au siège de Saint-Brieuc Armor Agglomération, en mairie de TREGUEUX et sur le site du Mitan (rue des Vallées),

-par mise en ligne de l'avis de l'enquête sur le site internet de Saint-Brieuc Armor Agglomération et sur le site internet de TREGUEUX, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique et pendant toute sa durée.

11.7-Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein et dans d'excellentes conditions matérielles.

Lors des deux premières permanences du commissaire enquêteur, en Mairie de TREGUEUX, aucune personne n'est venue consulter le dossier ou rencontrer le commissaire enquêteur. Lors de la troisième permanence, une personne habitant en rive de la rue des vallées est venue consulter le dossier. Elle a déposé une observation sur le registre papier.

En dehors des permanences du commissaire enquêteur, aucune personne n'est venue consulter le dossier. Aucune observation n'a été déposée. Aucun courrier n'a été adressé au commissaire enquêteur.

12-Les observations du public

Une seule observation a été déposée par le public.

Il s'agit d'une personne (Madame BENOIT Francis) dont l'habitation est sise au 80 rue des vallées soit quasiment en face du carrefour de la rue de la lande avec la rue des vallées. Elle s'interroge quant aux nuisances acoustiques dues à la proximité, par rapport à son habitation, du carrefour giratoire d'accès à la zone du Mitan 2. Elle souhaitait savoir si un dispositif anti-bruit (merlon paysager ?) était prévu en lieu et place de l'emprise délaissée de la rue des vallées. En outre elle souhaite connaître la position de la recyclerie dans la zone d'activité.

13-Clôture de la partie 1-Rapport d'enquête

Je clos ce jour la Partie 1 – Rapport d'enquête. La partie 2 Conclusions et avis sur la Modification n°5 du PLU de TREGUEUX fait l'objet d'un document séparé clos ce même jour et associé au présent rapport.

Fait à Rennes, le 2 janvier 2024



Bernard PRAT, Commissaire enquêteur

ANNEXE 1 : Avis d'enquête - Publicité : parutions presse

Le Telegramme le 9 novembre 2023

Le Télégramme | 17

ES OFFICIELLES - CÔTES D'ARMOR

Enquêtes publiques



SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMÉRATION

PRESCRIPTION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE DE LA MODIFICATION N° 5 DU PLU DE TREGUEUX

Article 1 : objet et durée.
Il sera procédé à une enquête publique portant sur la modification de droit commun n° 5 du plan local d'urbanisme de Trégueux pour une durée de 14 jours consécutifs, du vendredi 06/12/2023 à 9 h au mercredi 06/12/2023 à 16 h.

Article 2 : objectifs du projet de modification du PLU.
La modification de droit commun n° 5 du plan local d'urbanisme de Trégueux vise à modifier le règlement écrit et le règlement graphique du PLU pour permettre d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AUJ du Pery (rue des Vallées et rue du Miris, à l'est du territoire communal) par la création d'un sous-secteur 2AUJ qui comprend au projet d'aménagement de la zone d'activités économiques du Pery MITAN 2 (environ 15,88 ha) ; de classer en zone A une partie de la zone 2AUJ (environ 1,28 ha) ; de classer en zone N1 une partie de la zone 2AUJ (environ 0,56 ha) ; de supprimer la marge de recul tout le long de l'ex-RD 10 rue des Vallées ; de réaliser une "calle haltes V" permettant d'identifier le secteur et ses grands principes d'aménagement.

Suite à l'avis de l'autorité environnementale du 08/04/2019, le dossier a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Un observatoire relatif à cette évaluation environnementale sont consultables dans la notice du dossier. L'avis de l'autorité environnementale sera joint au dossier d'enquête publique au même titre que le bilan de la concertation et les avis des personnes publiques associées, dans les mêmes modalités que le reste du dossier.

Article 3 : nomination du commissaire enquêteur.
Par décision du tribunal administratif de Rennes en date du 21/06/2023, désignant M. Bernard Prat, ingénieur en retraite, en qualité de commissaire enquêteur pour cette enquête.

Article 4 : siège et permanence de l'enquête.
Le siège de l'enquête est fixé à la mairie de Trégueux, 1, rue de la République, 22950 Trégueux. Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations, propositions et contre-propositions écrites et orales à la mairie de Trégueux : vendredi 06/12/2023, de 14 h à 17 h ; mardi 12/12/2023, de 9 h à 17 h ; mercredi 06/12/2023, de 9 h à 16 h.

Article 5 : consultation du dossier.
Un dossier d'enquête publique en version papier sera mis à disposition du public à la mairie de Trégueux, 1, rue de la République, 22950 Trégueux, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie : du lundi au vendredi, de 8 h 30 à 12 h 30 et de 13 h 30 à 17 h 30, du 05/12/2023 où la consultation pourra s'établir à partir de 9 h, et du 06/12/2023 où elle se clôture à 16 h.
Toute personne ayant, sur sa demande et à ses frais, obtenu communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie pendant la durée de l'enquête publique. Le dossier pourra également être consulté sur le site internet de la commune www.trégueux.bzh et sera accessible par un lien depuis le site internet de Saint-Brieuc Armor Agglomération (www.saintbrieucarmor-agplo.bzh) renvoyant vers celui de la commune.
Un registre d'enquête à l'échelle des motifs, coûts et paragraphes par le commissaire enquêteur, sera disponible à la mairie de Trégueux pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie : du lundi au vendredi, de 9 h 30 à 12 h 30 et de 13 h 30 à 17 h 30.
Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations :
- Sur le registre d'enquête (version papier).
- Par courrier à l'attention de M. le Commissaire enquêteur, en mairie de Trégueux, 1, rue de la République, 22950 Trégueux. Les courriers reçus seront agrafés dans le registre d'enquête publique disponible en mairie.
- Par voie électronique, à l'attention du commissaire enquêteur, avant la clôture de l'enquête publique, à l'adresse suivante : commissaire@sb-agglo.bzh en indiquant en objet "Modification n° 5 du PLU de Trégueux".
Les observations reçues par email seront mises en ligne sur le site internet de Saint-Brieuc Armor Agglomération (www.saintbrieucarmor-agplo.bzh) et sur le site de la commune (www.trégueux.bzh) dans les meilleurs délais.
L'ensemble des courriers ou e-mails reçus seront annexés au registre d'enquête publique dans les meilleurs délais.
Pour être prises en compte, les observations devront être déposées entre le vendredi 06/12/2023 à 9 h et le mercredi 06/12/2023 à 16 h, dernier délai. Les observations déposées seront consultables et communicables, au frais de la personne qui en fait la demande, du jour de reproduction en vigueur, durant toute la durée de l'enquête.

Article 6 : autorité responsable du projet.
Le projet de modification de droit commun n° 5 du plan local d'urbanisme de Trégueux est conduit par Saint-Brieuc Armor Agglomération. Toute information relative au projet et à l'organisation de l'enquête publique pourra être demandée auprès du service planification urbaine de Saint-Brieuc Armor Agglomération (enquai@urbanisme@sb-agglo.bzh) (par téléphone 02 96 77 66 73).

Article 7 : clôture de l'enquête.
À l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur. Le commissaire enquêteur renseignera le responsable du projet, dans les huit jours après avoir reçu le registre et les documents annexés, pour lui remettre un procès-verbal de synthèse des observations, le responsable du projet disposant de 15 jours pour lui faire part de ses observations.

Article 8 : rédaction du rapport et des conclusions.
Le commissaire enquêteur dispose d'un délai de 30 jours, à compter de la date de clôture de l'enquête, pour transmettre le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées à l'autorité compétente pour organiser l'enquête (M. le Président de Saint-Brieuc Armor Agglomération).
Le commissaire enquêteur transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions au président du tribunal administratif de Rennes. Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête publique, à la mairie de Trégueux et au siège de Saint-Brieuc Armor Agglomération, aux jours et heures habituels d'ouverture. Ces documents seront également consultables sur le site internet de Saint-Brieuc Armor Agglomération (www.saintbrieucarmor-agplo.bzh) et sur le site internet de la commune (www.trégueux.bzh).

Article 9 : information du public.
Un avis d'enquête sera publié dans les journaux Le Télégramme et Ouest-France, quinze jours au moins avant le début de l'enquête, et rappelé de même dans les huit premiers jours de celle-ci. Une copie de cet avis publiée dans la presse sera annexée au dossier d'enquête avant l'ouverture de l'enquête, en ce qui concerne la 1^{re} insertion et au cours de l'enquête pour la 2^e insertion.
Cet avis sera affiché au siège de Saint-Brieuc Armor Agglomération, à la mairie de Trégueux, sur leurs sites internet respectifs et sur le site de projet (rue des Vallées). L'accomplissement de cette mesure de publicité fera l'objet d'un certificat par le président de Saint-Brieuc Armor Agglomération.

Article 10 : autorité décisionnaire.
À l'issue de l'enquête publique, le dossier du projet de PLU, éventuellement modifié pour tenir compte de la concertation, des avis des services et des personnes publiques associées qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, sera soumis pour approbation au conseil d'agglomération de Saint-Brieuc Armor Agglomération, après avis du conseil municipal de Trégueux.

ANNEXE 2 : Procès-verbal de synthèse

Saint-Brieuc Armor Agglomération

**Modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de
TREGUEUX (22)**

**Arrêté n°AG-060-2023 du Président de Saint-Brieuc Armor
Agglomération du 5 octobre 2023**

Enquête publique du 3 novembre 2023 au 6 décembre 2023

**PROCES-VERBAL DE SYNTHESE
DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

Bernard PRAT

Commissaire enquêteur

Dossier n° E22000141/35

Sommaire

1-Objet de l'enquête	30
2-Mise à disposition du dossier et Réception du public	31
2.1-Mise à disposition du dossier pour le public	31

2.2-Réception du public	31
3-Bilan de l'enquête publique.....	32
3.1-Consultation du dossier sur les lieux d'enquête :	32
3.2-Consultation du dossier par voie électronique	32
4-Observations du public	32
5-Questions du commissaire enquêteur	32
5.1-Concernant les prescriptions pour les espaces verts et les espaces tampons bocagers	32
5.2-Concernant les préconisations au niveau du stationnement	32
5.3-Concernant la préservation des perspectives lointaines sur la baie de Saint-Brieuc.....	33
5.4-Concernant le cahier de recommandations architecturales, paysagères et environnementales évoqué dans l'analyse de la thématique « qualité de l'air et énergie » de l'évaluation environnementale :	33

1-Objet de l'enquête

Le Plan Local d'Urbanisme de la ville de TREGUEUX, approuvé le 9 septembre 2009 par délibération du conseil municipal, identifie plusieurs zones potentielles d'urbanisation sous l'intitulé 2AU, dont l'une, au sud-est du territoire communal, est identifiée comme un secteur à vocation économique : zone 2AUy. Selon le

Projet d'Aménagement et de développement Durable (PADD) du PLU, elle correspond à la création du parc d'activités économiques (PAE) du Perray dit « Le Mitan ».

En janvier 2016, est intervenu l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de cette zone 2AUy, sur une surface de 9 ha, concrétisant la réalisation de la première tranche du PAE du Perray, dont les lots sont aujourd'hui tous commercialisés ou en cours de commercialisation.

Il s'agit maintenant de poursuivre l'aménagement du PAE du Perray sur 15 ha pour répondre aux besoins d'implantation des entreprises identifiés au niveau de l'agglomération de Saint-Brieuc. Cet aménagement est conditionné par l'ouverture préalable à l'urbanisation de la totalité de la zone 2AUy.

Pour ce faire, le Conseil Communautaire de Saint-Brieuc Armor Agglomération a décidé le 20 septembre 2018 d'engager la modification n°5 du PLU de TREGUEUX, qui constitue l'objet de la présente enquête.

Cette modification n°5 du PLU de TEGUEUX vise à modifier le règlement écrit et le règlement graphique du PLU pour permettre :

- d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AUy du Perray (rue des Vallées et rue du Mitan à l'Est du territoire communal) par la création d'un sous-secteur 1AUya (correspondant au projet d'extension de la zone d'activités du Perray MITAN 2, environ 15,88 ha),
- de classer en zone A une partie de la zone 2AUy (environ 1 ,88 ha),
- de classer en zone Nh une partie de la zone 2AUy (environ 0,08 ha),
- de supprimer la marge de recul tout le long de l'ex RD 10 rue des Vallées,
- de réaliser une OAP « Mitan 2 » permettant d'identifier le secteur et ses grands principes d'aménagement.

2-Mise à disposition du dossier et Réception du public

2.1-Mise à disposition du dossier pour le public

L'enquête s'est déroulée du 3 novembre 2023 à 9h au 6 décembre 2023 à 16h., soit une durée de 31 jours consécutifs. La mairie de TREGUEUX était le siège de l'enquête.

Ainsi, les pièces du dossier ont été consultables en version papier par le public en Mairie de TREGUEUX aux heures d'ouverture au public. D'autre part, le dossier complet a été consultable également en ligne sur le site Internet de Saint-Brieuc Armor Agglomération.

Les observations et propositions du public pouvaient être formulées :

- sur le registre d'enquête papier aux jours et heures d'ouverture de la Mairie de TREGUEUX,
- par écrit et par oral auprès du commissaire enquêteur pendant les jours de permanences précisés ci-après,
- par courrier à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur en Mairie de TREGUEUX, 1 rue de la République 22950 TREGUEUX.
- par voie électronique à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse suivante : urbanisme@sbaa.fr en indiquant en objet »Modification n°5 du PLU de TREGUEUX «.

2.2-Réception du public

J'ai assuré trois permanences en Mairie de TREGUEUX pour recevoir le public : le vendredi 3 novembre 2023 de 14h00 à 17h00, le mardi 21 novembre 2023 de 14h00 à 17h00, et le mercredi 6 décembre 2023 de 14h00 à 16h00.

3-Bilan de l'enquête publique

3.1-Consultation du dossier sur les lieux d'enquête :

Lors des deux premières permanences du commissaire enquêteur, en Mairie de TREGUEUX, aucune personne n'est venue consulter le dossier ou rencontrer le commissaire enquêteur.

Lors de la troisième permanence, une personne habitant en rive de la rue des vallées est venue consulter le dossier. Elle a déposé une observation sur le registre papier.

En dehors des permanences du commissaire enquêteur, aucune personne n'est venue consulter le dossier.

3.2-Consultation du dossier par voie électronique

Aucune observation n'a été déposée.

4-Observations du public

Une seule observation a été déposée par le public.

Il s'agit d'une personne (Madame BENOIT Francis) dont l'habitation est sise au 80 rue des vallées soit quasiment en face du carrefour de la rue de la lande avec la rue des vallées. Elle s'interroge quant aux nuisances acoustiques dues à la proximité, par rapport à son habitation, du carrefour giratoire d'accès à la zone du Mitan 2. Elle souhaitait savoir si un dispositif anti-bruit (merlon paysager ?) était prévu en lieu et place de l'emprise délaissée de la rue des vallées. En outre elle souhaite connaître la position de la recyclerie dans la zone d'activité.

5-Questions du commissaire enquêteur

5.1-Concernant les prescriptions pour les espaces verts et les espaces tampons bocagers

-Le projet de modification du PLU prévoit dans le règlement littéral au minimum pour chaque unité foncière 20 % d'espaces verts en pleine terre ou un coefficient de biotope supérieur ou égal à 2. **Ces espaces verts devront être composés de plusieurs strates (herbacée, arbustive, arborée).**

Question du commissaire enquêteur : Pour une meilleure compréhension par les acquéreurs, ne conviendrait-il pas de préciser la nature des espaces verts auxquels s'appliquent cette prescription de strates (formations ligneuses).

-D'autre part, l'OAP prévoit un traitement paysager en limite d'urbanisation sur le pourtour du site du Mitan 2, sans plus de précision quant à la géométrie de l'emprise affectée (dont la largeur), la nature des formations végétales etc...

Question du commissaire enquêteur : ne conviendrait-il pas, pour une bonne information des riverains (notamment les habitants en rive ouest de la rue de la lande), que ces éléments soient formalisés dans la modification n°5 du PLU ?

5.2-Concernant les préconisations au niveau du stationnement

-il est demandé en sous-secteur 1AUya que les aires de stationnement des véhicules légers comprennent un écran végétal de 2 mètres de largeur sur au moins un des côtés.

Question du commissaire enquêteur : Pourriez-vous me fournir un croquis explicitant cette règle,

-les dispositions du projet de modification du PLU sont muettes quant au stationnement des poids lourds sur l'espace public.

Question du commissaire enquêteur : ne serait-il pas opportun de prévoir des places de stationnement pour les poids lourds dans l'espace public, notamment dans le cas où des livraisons interviennent aux heures de fermeture des entreprises (par exemple en provenance de l'étranger) ?

5.3-Concernant la préservation des perspectives lointaines sur la baie de Saint-Brieuc

Dans la notice de présentation de la modification du PLU page 24, il est indiqué que « les riverains à l'ouest de la rue de la lande bénéficient d'une vue sur la mer depuis leur étage », et que pour le maintien de ces vues, « des dispositions d'implantation et de hauteur de bâtiment sont prévus dans le futur lotissement ».

D'autre part, l'évaluation environnementale met en exergue page 65 « une problématique relative à la vue sur mer dont dispose certains riverains depuis le deuxième étage des habitations ». Il est indiqué sous le titre « Mesures d'évitement, de réduction et de compensation » que « l'OAP impose au futur projet d'aménagement la préservation des perspectives lointaines sur la baie de Saint-Brieuc. Il devra ainsi prendre en compte la présence des bâtis existants à proximité ».

La prescription écrite de l'OAP se résume à « Préserver des perspectives lointaines sur la baie de Saint-Brieuc », et graphiquement par une légende à l'appui du schéma « Point de vue à valoriser ».

Question du commissaire enquêteur : je m'interroge sur le caractère lacunaire de la réponse de l'OAP au regard de la précision de l'analyse de l'impact sur les habitations riveraines, et des dispositions manifestement prévues dans le projet de lotissement pour le maintien de ces vues. Merci de m'éclairer.

5.4-Concernant le cahier de recommandations architecturales, paysagères et environnementales évoqué dans l'analyse de la thématique « qualité de l'air et énergie » de l'évaluation environnementale :

Question du commissaire enquêteur : Fait-il partie de la modification n°5 du PLU ?

Fait à Rennes, le 7 décembre 2023



Bernard PRAT Commissaire enquêteur

Remis par mail le 7 décembre 2023 à Madame Cyrielle CRUS, Saint-Brieuc Armor Agglomération, Direction Urbanisme et Affaires Foncières, Service Planification urbaine



ANNEXE 3 : Mémoire en réponse de Saint Briec Armor Agglomération

TREGUEUX

Plan Local D'Urbanisme

MODIFICATION N°5

Réponse au procès-verbal de synthèse
de l'enquête publique

	 SAINT BRIEUC ARMOR AGGLOMÉRATION	
Date : Décembre 2023		

1. Observations du public

Une seule observation a été déposée par le public.

Il s'agit d'une personne (Monsieur BENOIT Francis) dont l'habitation est sise au 80 rue des vallées soit quasiment en face du carrefour de la rue de la lande avec la rue des vallées. Elle s'interroge quant aux nuisances acoustiques dues à la proximité, par rapport à son habitation, du carrefour giratoire d'accès à la zone du Mitan 2. Elle souhaitait savoir si un dispositif anti-bruit (merlon paysager ?) était prévu en lieu et place de l'emprise délaissée de la rue des vallées. En outre elle souhaite connaître la position de la recyclerie dans la zone d'activité.

➤ Réponse du Maître d'Ouvrage Saint Brieuc Armor Agglomération

Les deux questions formulées ne portent pas sur la procédure de modification du PLU en cours mais portent sur le projet d'aménagement du parc d'activités. La procédure permettant la réalisation du projet a fait l'objet d'une concertation aux mois d'avril et mai 2023 et fera l'objet d'une enquête publique en 2024. Le public sera informé par voie de presse.

Il est possible cependant de préciser que le projet prévoit la mise en place de merlons acoustiques végétalisés qui serviront aussi de support à la biodiversité. La recyclerie se situera sur un lot au nord de la zone près de la voie ferrée. Le plan ci dessous permet de localiser ces différents éléments. A noter que le découpage des lots sur le plan est à titre indicatif.



2. Questions du commissaire enquêteur

2.1 Concernant les prescriptions pour les espaces verts et les espaces tampons bocagers

Le projet de modification du PLU prévoit dans le règlement littéral au minimum pour chaque unité foncière 20 % d'espaces verts en pleine terre ou un coefficient de biotope supérieur ou égal à 2. **Ces espaces verts devront être composés de plusieurs strates (herbacée, arbustive, arborée).**

Question du commissaire enquêteur : Pour une meilleure compréhension par les acquéreurs, ne conviendrait-il pas de préciser la nature des espaces verts auxquels s'appliquent cette prescription de strates (formations ligneuses).

➤ Réponse du Maître d'Ouvrage Saint Brieuc Armor Agglomération

Le règlement du PLU de la zone 1AUy dispose que « Les haies et espaces boisés identifiés au Plan Local d'Urbanisme au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme devront être protégés et complétés. Ils pourront être modifiés dans le cas de la création ou de l'élargissement d'un accès. Dans le cadre d'une opération d'intérêt général ou lorsque techniquement la suppression de tout ou partie de la haie est inévitable, celle-ci peut être

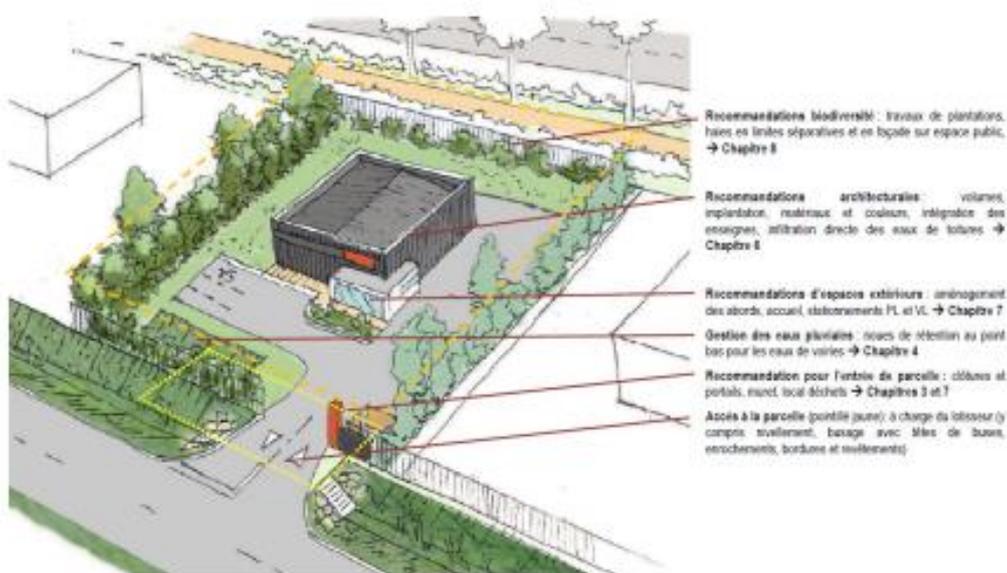
supprimée (lorsqu'un élargissement s'avère nécessaire par exemple). Dans ce cas, elle devra être remplacée par une nouvelle haie dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales...).

Par ailleurs la modification du PLU prévoit des ajouts au règlement de la zone 1AUya de sorte que pour chaque unité foncière de la zone, le pétitionnaire devra respecter au minimum 20% d'espaces verts en pleine terre ou respecter un coefficient de biotope $\geq 0,2$. Les espaces verts devront être composés de plusieurs strates (herbacée, arbustive, arborée) favorisant la biodiversité locale et où les espèces invasives seront interdites.

Le règlement ainsi modifié vise clairement à préserver et même à développer la biodiversité sur le site par notamment le développement d'espèces végétales différentes. Pour se faire, les strates seront composées de la manière suivante :

Ras du sol (pelouse) – Milieu arbustif d'une hauteur comprise entre 1 et 3 m – Arbres

Sur la partie projet ces strates seront obligatoires au sein des lots mais aussi sur les espaces publics situés sur le périmètre de la zone. Des haies seront même obligatoires en complément sur certaines limites. L'ensemble de ces éléments sont repris dans le cahier de recommandations architecturales et dans le règlement du lotissement (cf. Schéma ci- dessous, extrait du cahier de recommandations architecturales).



Extrait du cahier de recommandations architecturales

D'autre part, l'OAAP prévoit un traitement paysager en limite d'urbanisation sur le pourtour du site du Miton 2, sans plus de précision quant à la géométrie de l'emprise affectée (dont la largeur), la nature des formations végétales etc...

Question du commissaire enquêteur : ne conviendrait-il pas, pour une bonne information des riverains (notamment les habitants en rive ouest de la rue de la lande), que ces éléments soient formalisés dans la modification n°5 du PLU ?

► **Réponse du Maître d'Ouvrage Saint Briec Armor Agglomération**

L'OAP prévoit de « Prendre en compte la présence des bâtis existants du manoir de la Lande et les enclaves bâties existantes dans l'aménagement du site et la réalisation des constructions à proximité : des aménagements paysagers devront créer un espace tampon planté entre ces constructions et les secteurs d'activités en frange du site »

La vocation de l'OAP est de fixer les orientations générales de l'aménagement du site dans sa globalité, à savoir sur cet aspect de créer une frange paysagère qui permettra d'assurer une transition entre l'espace urbain voisin et la future zone d'activités.

Le règlement du lotissement traduit ces dispositions et se montre même plus précis notamment en ce qui concerne les règles qualitatives des aménagements futurs. Le permis d'aménager qui sera déposé par Saint Briec Armor Agglomération veillera au respect de ces dispositions.

3. Concernant les préconisations au niveau du stationnement

Il est demandé en sous-secteur 1AUya que les aires de stationnement des véhicules légers comprennent un écran végétal de 2 mètres de largeur sur au moins un des côtés.

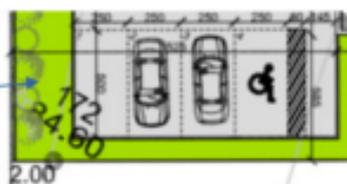
Question du commissaire enquêteur : Pourriez-vous me fournir un croquis explicitant cette règle ?

► **Réponse du Maître d'Ouvrage Saint Briec Armor Agglomération**

La règle énoncée est volontairement souple afin de s'assurer de son bon respect. En l'occurrence, elle vise à garantir la végétalisation d'un côté à minima de chaque aire de stationnement. Cet écran végétal entre dans la composition des strates précédemment définies.

Exemple extrait d'un PC déposé en tranche 1 du Perray sur laquelle s'applique également cette même règle:

Espace planté de 2 mètres de large sur un des côtés de l'aire de stationnement



Les dispositions du projet de modification du PLU sont muettes quant au stationnement des poids lourds sur l'espace public

Question du commissaire enquêteur : ne serait-il pas opportun de prévoir des places de stationnement pour les poids lourds dans l'espace public, notamment dans le cas où des livraisons interviennent aux heures de fermeture des entreprises (par exemple en provenance de l'étranger) ?

► **Réponse du Maître d'Ouvrage Saint Briec Armor Agglomération**

Le règlement du PLU de la zone 1AUy dispose que « Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations liées aux activités autorisées, doivent être assurées en dehors des voies publiques ou privées. »

Le règlement du PLU en vigueur ne prévoit pas dispositions spécifiques concernant le stationnement des poids lourds. L'OAP ne définit pas non plus d'orientation particulières à ce sujet.

Il s'agit d'une volonté du maître d'Ouvrage Saint Briec Armor Agglomération de ne pas organiser le stationnement sur l'espace public. Il appartient à chaque porteur de projet d'organiser sa logistique selon ses besoins et son mode de fonctionnement (par exemple accès par un code pour les livraisons en dehors des heures d'ouverture de l'entreprise). Cette orientation est commune aux autres zones d'activités présentes sur le territoire de Saint Briec Armor Agglomération sans que cela soit préjudiciable.

4. Concernant la préservation des perspectives lointaines sur la baie de Saint-Briec

Dans la notice de présentation de la modification du PLU page 24, il est indiqué que « les riverains à l'ouest de la rue de la lande bénéficient d'une vue sur la mer depuis leur étage », et que pour le maintien de ces vues, « des dispositions d'implantation et de hauteur de bâtiment sont prévus dans le futur lotissement ».

D'autre part, l'évaluation environnementale met en exergue page 65 « une problématique relative à la vue sur mer dont dispose certains riverains depuis le deuxième étage des habitations ». Il est indiqué sous le titre « Mesures d'évitement, de réduction et de compensation » que « l'OAP impose au futur projet d'aménagement la préservation des perspectives lointaines sur la baie de Saint-Briec. Il devra ainsi prendre en compte la présence des bâtis existants à proximité ».

La prescription écrite de l'OAP se résume à « Préserver des perspectives lointaines sur la baie de Saint-Briec », et graphiquement par une légende à l'appui du schéma « Point de vue à valoriser ».

Question du commissaire enquêteur : je m'interroge sur le caractère lacunaire de la réponse de l'OAP au regard de la précision de l'analyse de l'impact sur les habitations riveraines, et des dispositions manifestement prévues dans le projet de lotissement pour le maintien de ces vues. Merci de m'éclairer.

► **Réponse du Maître d'Ouvrage Saint Briec Armor Agglomération**

La notice de présentation de la modification du PLU et l'évaluation environnementale permettent de mettre en avant l'existence actuelle de vues et perspectives lointaines sur la Baie de Saint-Briec pour les habitations voisines et par là même la nécessité de les préserver.

L'OAP a pour vocation de fixer les grands principes d'aménagement. C'est le projet qui identifie les lots concernés par la préservation des vues et le règlement de lotissement vient préciser et encadrer la préservation des perspectives identifiées. Par exemple les hauteurs des constructions sont ramenées à 7m maximum sur les cônes de vues au lieu des 12m en vigueur sur le reste du PAE.

Le permis d'aménager déposé par Saint Briec Armor Agglomération devra être le garant du bon respect de cette orientation et du règlement de lotissement. Chaque permis de construire sera ensuite conforme au permis d'aménager et au règlement de lotissement.

5. Concernant le cahier de recommandations architecturales, paysagères et environnementales évoqué dans l'analyse de la thématique « qualité de l'air et énergie » de l'évaluation environnementale :

Question du commissaire enquêteur : Fait-il partie de la modification n°5 du PLU ?

➤ **Réponse du Maître d'Ouvrage Saint Brieuc Armor Agglomération**

Le cahier de recommandations architecturales, paysagères et environnementales a constitué un guide pour la constitution du projet de modification n°5 du PLU ainsi que du règlement de lotissement. Il a été le support pour les discussions préalables entre les différents partenaires autour du projet.

Les propositions de modification de PLU de la commune de Trégueux et de TOAP de la zone considérée est le fruit de ces réflexions ; elles s'appuient par conséquent sur le cahier de recommandations architecturales, paysagères et environnementales. Ce dernier ne constitue pas à proprement parler une pièce de la modification de PLU mais plutôt un outil de travail.