



LANNION-TRÉGOR
COMMUNAUTÉ
LANNUON-TREGER
KUMUNIEZH

MODIFICATION n° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE TRÉGUIER

Note afférente à l'enquête
publique

TABLE DES MATIERES

1/ Les textes régissant l'enquête publique 2

2/ L'enquête publique dans la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de Tréguier 5

3/ L'impact de l'enquête publique sur la modification du Plan Local d'Urbanisme de Tréguier 5

4/ Autorité compétente pour prendre les décisions d'approbation..... 5

5/ Coordonnées du maitre d'ouvrage 6

6/ Objet de l'enquête publique et composition du dossier soumis à enquête publique..... 6

7/ Présentation synthétique du dossier de Modification du Plan Local d'Urbanisme de Tréguier 8

 7.1. Evolution du statut d'une zone Ue Avenue des Etats de Bretagne 8

 Incidences sur le règlement graphique 17

 Incidences sur le règlement écrit 19

 Incidences sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) 19

 7.2. Suppression des dispositions relatives aux zones US suite à l'entrée en vigueur du Plan de Sauvegarde et de mise en valeur 22

 7.3. Abandon de l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AUc (STEP) 27

 7.3. Approche des incidences environnementales 28

 7.4. Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme, les plans et programmes 32

1 / LES TEXTES REGISSANT L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique relative à la modification du Plan Local d'Urbanisme de Tréguier est organisée dans le respect des chapitres III du titre II livres premiers de la partie législative et de la partie réglementaire du Code de l'Environnement sur les enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

Une partie des articles de ces chapitres est reproduite ci-dessous :

Durée de l'enquête

Art. L. 123-9. – La durée de l'enquête publique est fixée par l'autorité compétente chargée de l'ouvrir et de l'organiser. Elle ne peut être inférieure à trente jours pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale.

La durée de l'enquête peut être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale.

Par décision motivée, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut prolonger l'enquête pour une durée maximale de quinze jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête. Cette décision est portée à la connaissance du public, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête, dans les conditions prévues au I de l'article L. 123-10.

Organisation de l'enquête

Art. R. 123-9

I. - L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête précise par arrêté les informations mentionnées à l'article L. 123-10, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et après concertation avec le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête. Cet arrêté précise notamment :

1° Concernant l'objet de l'enquête, les caractéristiques principales du projet, plan ou programme ainsi que l'identité de la ou des personnes responsables du projet, plan ou programme ou de l'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées ;

2° En cas de pluralité de lieux d'enquête, le siège de l'enquête, où toute correspondance postale relative à l'enquête peut être adressée au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête ;

3° L'adresse du site internet comportant un registre dématérialisé sécurisé auxquelles le public peut transmettre ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête. En l'absence de registre dématérialisé, l'arrêté indique l'adresse électronique à laquelle le public peut transmettre ses observations et propositions ;

4° Les lieux, jours et heures où le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête, représentée par un ou plusieurs de ses membres, se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations ;

5° Le cas échéant, la date et le lieu des réunions d'information et d'échange envisagées ;

6° La durée, le ou les lieux, ainsi que le ou les sites internet où à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ;

7° L'information selon laquelle, le cas échéant, le dossier d'enquête publique est transmis à un autre Etat, membre de l'Union européenne ou partie à la convention sur l'évaluation de

l'impact sur l'environnement dans un contexte transfrontière, signée à Espoo le 25 février 1991, sur le territoire duquel le projet est susceptible d'avoir des incidences notables ;

8° L'arrêté d'ouverture de l'enquête précise, s'il y a lieu, les coordonnées de chaque maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable des différents éléments du ou des projets, plans ou programmes soumis à enquête.

II. - Un dossier d'enquête publique est disponible en support papier au minimum au siège de l'enquête publique.

Ce dossier est également disponible depuis le site internet mentionné au II de l'article R. 123-11.

Observations, propositions et contre-propositions du public

Art. R. 123-13. – I. - Pendant la durée de l'enquête, le public peut consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête, établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête, tenu à sa disposition dans chaque lieu d'enquête ou sur le registre dématérialisé si celui-ci est mis en place.

En outre, les observations et propositions écrites et orales du public sont également reçues par le commissaire enquêteur ou par un membre de la commission d'enquête, aux lieux, jours et heures qui auront été fixés et annoncés dans les conditions prévues aux articles R. 123-9 à R. 123-11.

Les observations et propositions du public peuvent également être adressées par voie postale ou par courrier électronique au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête.

II. - Les observations et propositions du public transmises par voie postale, ainsi que les observations écrites mentionnées au deuxième alinéa du I, sont consultables au siège de l'enquête. Pour les enquêtes publiques dont l'avis d'ouverture est publié à compter du 1er mars 2018, ces observations et propositions sont consultables sur le site internet mentionné au II de l'article R. 123-11.

Les observations et propositions du public transmises par voie électronique sont consultables sur le registre dématérialisé ou, s'il n'est pas mis en place, sur le site internet mentionné au II de l'article R. 123-11 dans les meilleurs délais.

Les observations et propositions du public sont communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Rapport et conclusions

Art. R. 123-19. – Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.

Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, plan ou programme, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet, plan ou programme en réponse aux observations du public.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête consigne, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmet à l'autorité compétente pour organiser l'enquête l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec le rapport et les

conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif.

Si, dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur n'a pas remis son rapport et ses conclusions motivées, ni présenté à l'autorité compétente pour organiser l'enquête, conformément à la faculté qui lui est octroyée à l'article L. 123-15, une demande motivée de report de ce délai, il est fait application des dispositions du quatrième alinéa de l'article L. 123-15.

Art. R. 123-20. – A la réception des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, l'autorité compétente pour organiser l'enquête, lorsqu'elle constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptibles de constituer une irrégularité dans la procédure, peut en informer le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui dans un délai de quinze jours, par lettre d'observation.

Si l'insuffisance ou le défaut de motivation est avéré, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue, dispose de quinze jours pour demander au commissaire enquêteur ou à la commission d'enquête de compléter ses conclusions. Il en informe simultanément l'autorité compétente. En l'absence d'intervention de la part du président du tribunal administratif ou du conseiller qu'il délègue dans ce délai de quinze jours, la demande est réputée rejetée. La décision du président du tribunal administratif ou du conseiller qu'il délègue n'est pas susceptible de recours.

Dans un délai de quinze jours à compter de la réception des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue peut également intervenir de sa propre initiative auprès de son auteur pour qu'il les complète, lorsqu'il constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptibles de constituer une irrégularité dans la procédure. Il en informe l'autorité compétente.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête est tenu de remettre ses conclusions complétées à l'autorité compétente pour organiser l'enquête et au président du tribunal administratif dans un délai de quinze jours.

Art. R. 123-21. – L'autorité compétente pour organiser l'enquête adresse, dès leur réception, copie du rapport et des conclusions au responsable du projet, plan ou programme.

Copie du rapport et des conclusions est également adressée à la mairie de chacune des communes où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné pour y être sans délai tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

L'autorité compétente pour organiser l'enquête publie le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête sur le site internet où a été publié l'avis mentionné au I de l'article R. 123-11 et le tient à la disposition du public pendant un an.

2/ L'ENQUETE PUBLIQUE DANS LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE TREGUIER

La procédure de modification du PLU s'organise en plusieurs étapes successives :

- 1/ Arrêté du président de Lannion-Trégor Communauté
- 2/ Élaboration du projet de modification
- 3/ Transmission du dossier à l'autorité environnementale pour examen au cas par cas.
- 4/ Notification du projet au préfet et autres personnes publiques associées
- 5 / Enquête publique
- 6/ Approbation de la modification par délibération de l'organe délibérant de Lannion-Trégor Communauté (après modifications éventuelles apportées au projet en fonction des avis des personnes publiques associées et du rapport de la commissaire enquêtrice et avis du conseil municipal de Tréguier.
- 7/ La modification sera applicable dès l'accomplissement des mesures de publicité prévues par le Code de l'Urbanisme. La totalité du dossier approuvé est transmis au Préfet, pour l'exercice du contrôle de légalité. Le Préfet dispose de deux mois pour exercer le contrôle de légalité et émettre d'éventuelles observations.

3/ L'IMPACT DE L'ENQUETE PUBLIQUE SUR LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE TREGUIER

A l'issue de l'enquête publique, la commissaire enquêtrice rend son rapport et ses conclusions. Lannion-Trégor Communauté examinera ensuite les avis formulés par les Personnes Publiques Associées d'une part et l'avis de la commissaire enquêtrice sur les observations émises par le public d'autre part.

Cet examen entraînera potentiellement des modifications du projet afin :

- De prendre en compte les avis des Personnes Publiques Associées,
- De prendre en compte les observations du public et de la commissaire enquêtrice, notamment :
 - Lorsqu'elles permettent de rectifier des erreurs et des oublis,
 - Lorsqu'elles répondent à l'intérêt général,
 - Lorsqu'elles respectent l'économie générale du PLU.

Le Conseil Communautaire, après avis du conseil municipal de Tréguier, se prononcera par délibération sur la modification du PLU, soit en l'état, soit corrigée ou complétée pour tenir compte d'éventuelles remarques formulées par les Personnes Publiques Associées ou lors de l'enquête publique.

4/ AUTORITE COMPETENTE POUR PRENDRE LES DECISIONS D'APPROBATION

Au terme de l'enquête publique réalisée, la modification du PLU sera approuvée par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à savoir Lannion-Trégor Communauté.

5/ COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

Les coordonnées du maître d'ouvrage sont les suivantes :

Lannion-Trégor Communauté
 1 rue Monge
 CS10761
 22307 Lannion cedex
 Tel : 03.96.05.09.00

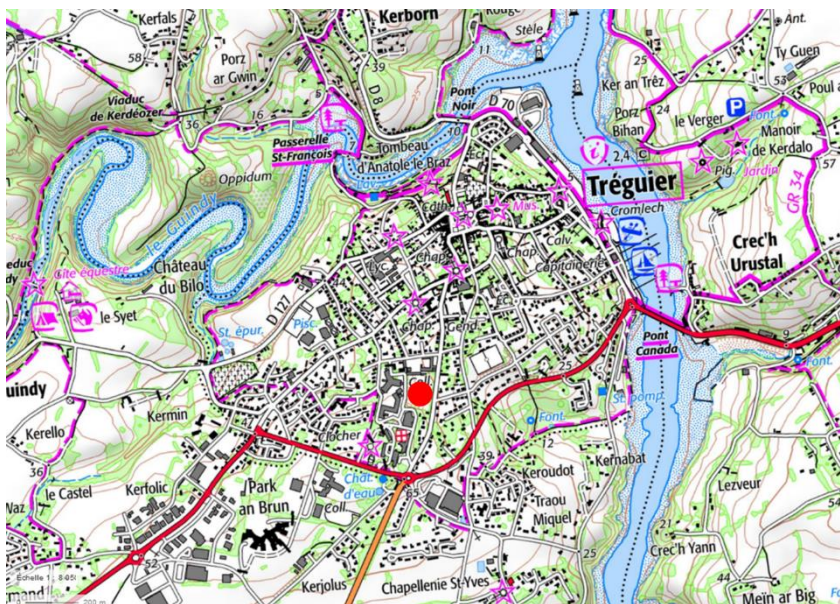
Les informations relatives au dossier peuvent être demandées au service planification en charge du suivi du dossier : pluih@lannion-tregor.com

6/ OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique porte sur le projet de modification du PLU de Tréguier. Par arrêté du 11 mars 2024, le président de Lannion-Trégor Communauté a en effet engagé la première modification du PLU de Tréguier. Cette modification vise à répondre aux objectifs suivants :

- Reclasser une zone UE en UC avenue des Etats de Bretagne afin de permettre l'implantation d'une brigade de gendarmerie et de logements dans un site initialement dévolu à la construction d'un EHPAD ;

Localisation de la zone UE concernée par la procédure de modification sur le territoire communal



(fond de plan IGN Géoportail)

- Supprimer les dispositions relatives aux zones US du PLU suite à l'entrée en vigueur du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) approuvé le 25 février 2022.

Pour se faire, la modification comporte plusieurs objets :

- La modification du règlement graphique, et notamment :

- o L'évolution du zonage d'anciens terrains de sport avenue des Etats de Bretagne classé en zone UE vers une zone UC ;
- o La suppression des dispositions du règlement graphique caduques depuis l'approbation du PSMV.

- La modification du règlement littéral, visant la suppression des dispositions du règlement graphique caduques depuis l'approbation du PSMV.

- La modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation, et notamment :

- o OAP n° 11 (Hôpital) liée à l'évolution de la zone UE en UC ;

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Tréguier

- o OAP n°5 (Gendarmerie) et « trame verte et cheminement doux », liée à la suppression des dispositions se rapportant au PSMV.

Le dossier soumis à enquête publique comporte le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de Tréguier, l'information de l'autorité environnementale ainsi que les avis des Personnes Publiques Associées sur le projet, les pièces administratives liées à la procédure et la présente note afférente à l'enquête publique. Ces différentes pièces sont décrites dans le tableau ci-après :

1	Pièces administratives	<ul style="list-style-type: none"> • Arrêté n°24/025 en date du 11 mars 2024 du président prescrivant la procédure • Délibération n° 2024_0040 du 26 mars 2024 justifiant l'utilité de l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AUc (STEP) • Délibération du 17 décembre 2024 prenant en compte l'avis de la MRAe et justifiant de ne pas réaliser une évaluation environnementale • Arrêté n° 24/249 en date du 30 décembre 2024 du président relative à l'enquête publique 						
2	Note afférente à l'enquête publique							
3	Dossier de modification du PLU	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">3.1 Notice de Présentation</td> </tr> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">3.2 Evolution des pièces du PLU</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> • Evolution du règlement graphique • Evolution du règlement écrit • Evolution des orientations d'aménagement et de programmation </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3.3 Examen au cas par cas</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> • Documents graphiques de localisation • Auto-évaluation </td> </tr> </table>	3.1 Notice de Présentation		3.2 Evolution des pièces du PLU	<ul style="list-style-type: none"> • Evolution du règlement graphique • Evolution du règlement écrit • Evolution des orientations d'aménagement et de programmation 	3.3 Examen au cas par cas	<ul style="list-style-type: none"> • Documents graphiques de localisation • Auto-évaluation
3.1 Notice de Présentation								
3.2 Evolution des pièces du PLU	<ul style="list-style-type: none"> • Evolution du règlement graphique • Evolution du règlement écrit • Evolution des orientations d'aménagement et de programmation 							
3.3 Examen au cas par cas	<ul style="list-style-type: none"> • Documents graphiques de localisation • Auto-évaluation 							
4	Avis	<ul style="list-style-type: none"> • Avis conforme de la MRAe du 12 novembre 2024 sur l'absence de réaliser une évaluation environnementale • Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie • Avis de la CNPF • Avis de la Région • Liste des personnes publiques associées ayant reçu le projet de modification pour avis 						

7/ PRESENTATION SYNTHETIQUE DU DOSSIER DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE TREGUIER

NB : Une notice de présentation plus détaillée est consultable dans le dossier de modification du PLU.

7.1. EVOLUTION DU STATUT D'UNE ZONE UE AVENUE DES ETATS DE BRETAGNE

7.1.1. OBJECTIF DE LA MODIFICATION

La modification n°1 du PLU porte sur l'évolution du règlement graphique et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) d'anciens terrains de sports aujourd'hui inutilisés situés avenue des Etats de Bretagne au sud du collège privé Saint-Yves, près du centre-ville.

Le PLU en vigueur classe ce site en zone d'équipement UE, avec des OAP associées 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 sont désormais abandonnés. La parcelle n'a plus de destination pratique pour l'établissement scolaire car l'emprise actuelle est largement suffisante pour le fonctionnement de l'établissement selon les différentes instances du collège Saint-Yves. Le projet d'extension de l'hôpital, qui portait sur la construction d'une nouvelle résidence EHPAD, n'est plus d'actualité. En effet, le choix d'une rénovation sur site a été retenu. De plus, le transfert récent de la blanchisserie vers un autre site a libéré du foncier et certains espaces verts du centre hospitalier pourraient faire l'objet d'une densification si besoin.

Une nouvelle destination peut donc être envisagée pour le site de l'avenue des Etats de Bretagne.

Il existe un projet de création d'une nouvelle brigade de gendarmerie sur la commune. Les locaux et logements des familles de la brigade actuelle, situés également au sein de la ville de Tréguier, sont en effet obsolètes, proche de l'insalubrité, ne permettant pas d'offrir de bonnes conditions de travail et de vie aux gendarmes. Ce projet avait initialement été envisagé sur un autre site de la commune mais le prix de vente élevé de ce site a conduit à relocaliser le projet Avenue des Etats de Bretagne, où une opportunité foncière sur un terrain adapté aux contraintes d'une brigade a été identifiée. Afin de conserver sa gendarmerie, la commune de Tréguier est devenue en 2023 propriétaire de ce terrain qu'elle mettra à disposition de Terre d'Armor Habitat pour la réalisation d'un programme de brigade de gendarmerie comportant les locaux techniques, de services, ainsi que 14 logements pour les familles des gendarmes. Ce projet ne couvrant qu'une emprise limitée du nouveau site, la commune de Tréguier souhaite affecter le reste de l'emprise disponible à du logement.

La modification vise donc à reclasser le site d'une zone UE à une zone urbaine UC et à actualiser les OAP afin de permettre la réalisation de logements et non plus seulement d'équipements.

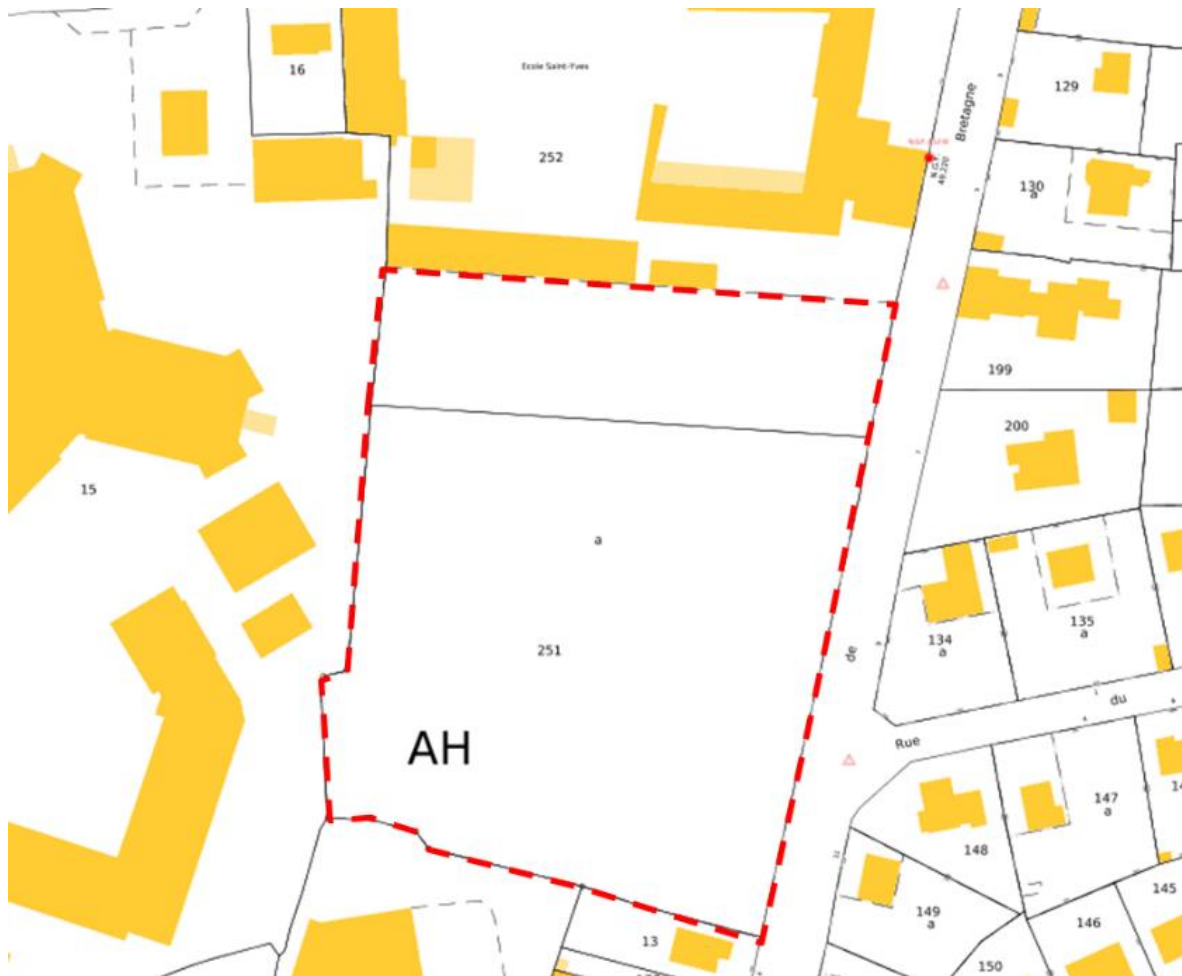
7.1.2. CARACTERISTIQUES DU SITE

La zone concernée par la modification se situe dans la partie sud de l'agglomération de Tréguier. Elle est bordée au nord par le collège Saint-Yves, à l'ouest par le site de l'hôpital de Tréguier, au sud et à l'est par des quartiers résidentiels pavillonnaires. La volumétrie dominante correspond à un rez-de-chaussée + étage + combles aménagées (R+1+C). Le centre hospitalier comporte cependant certaines constructions d'une hauteur supérieure, jusqu'à R+3.



Environnement de la zone

Le site se compose des parcelles AH 251 en totalité et AH 252 (partie sud) et présente une surface de 1,32 ha.



Emprise cadastrale du site concernée par la modification du PLU (source : cadastre.gouv.fr)

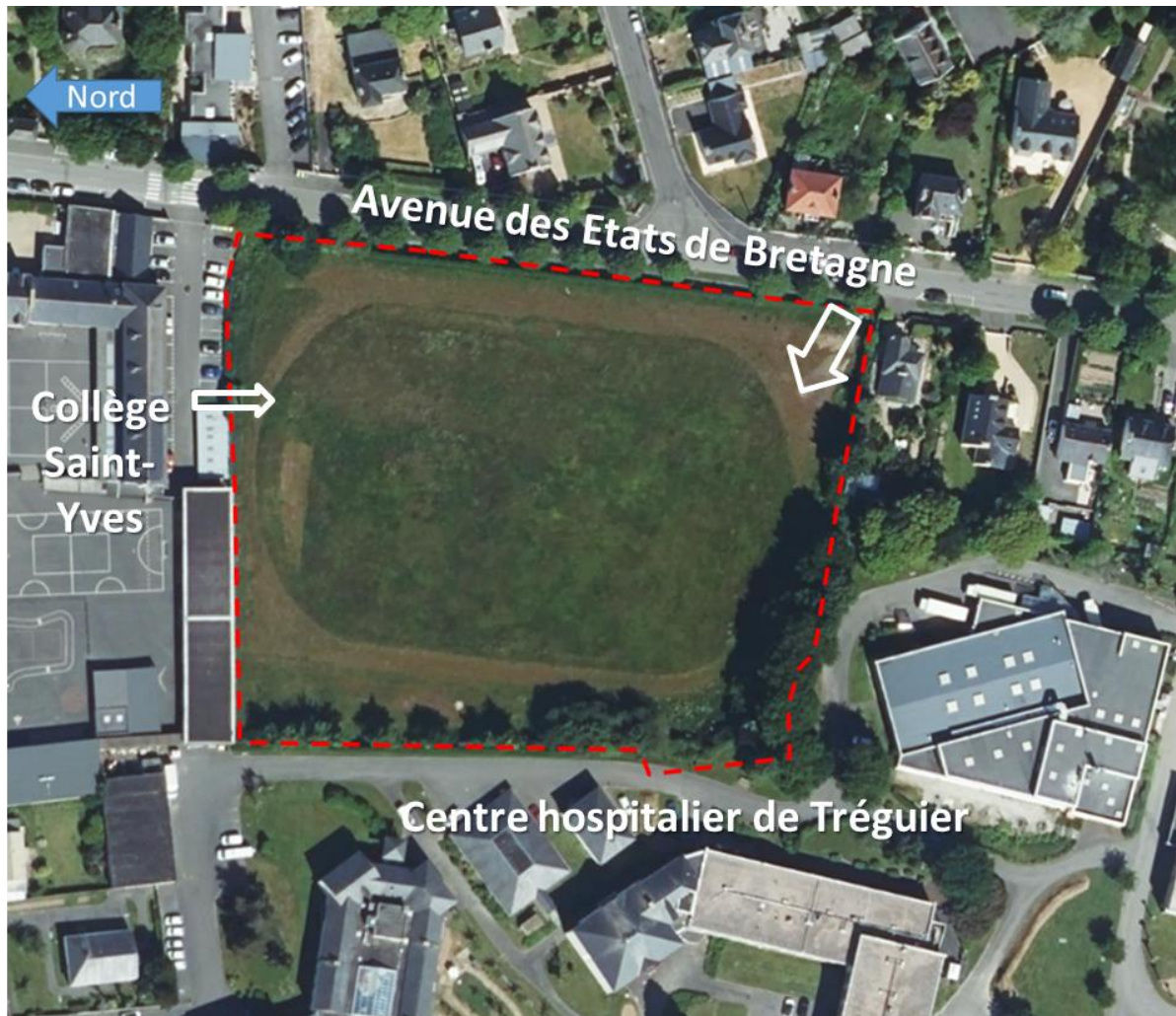
Les terrains ont été acquis la commune de Tréguier en 2023. Le site, qui correspond à un ancien terrain de sport, est enherbé et régulièrement fauché, sans usage agricole.



Vue du site depuis le nord-est



Vue du site depuis le sud



Vue aérienne du site et accès actuels (source géoportail)

Le site est délimité au nord par les aménagements du collège Saint-Yves situé en contrebas. Un talus enherbé marque le dénivelé entre le site et une aire de stationnement côté rue tandis qu'une construction de deux étages marque le côté ouest de cette limite. La limite est du

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Tréguier

Le site est marqué par une haie arbustive ornementale de Troène. Le dénivelé vis-à-vis de l'avenue des Etats de Bretagne est géré par un talus ponctuellement empierré. Les limites sud et ouest du site se caractérisent par un dénivelé marqué vis-à-vis d'une habitation riveraine et du centre hospitalier situés en contre-haut. Une haie arbustive ornementale occupe le talus entre l'habitation et le site, tandis qu'une végétation arborée et arbustive bocagère s'est développée spontanément entre l'hôpital et le site. Celle-ci se compose principalement d'Erables sycomore, de Chênes pédonculés, Saules roux et sureaux. Elle est postérieure à 1950, le site étant presque nu à cette époque.

Le site bénéficie globalement d'une bonne intégration paysagère. Il borde une voie structurante de l'agglomération de Tréguier. Cependant, la position du site en contre-haut vis-à-vis de cette voie, la présence d'une haie en limite est et la configuration de l'avenue des Etats de Bretagne bordée d'un double alignement de tilleuls rendent le site peu perceptible depuis cet axe. Un cône de vue sur le site depuis cette voie existe cependant à travers l'espace de stationnement du collège voisin.



Vue sur le site depuis l'avenue des Etats de Bretagne

L'environnement bâti et arboré empêche par ailleurs toute vue lointaine vers le site. Celui est cependant très visible depuis certaines constructions implantées dans les abords immédiats : certains bâtiments de l'hôpital au sud-ouest et du collège au nord et une habitation au sud-est. Le clocher de la cathédrale de Tréguier et le clocher de l'ancienne église Saint-Michel, monuments historiques, sont visibles depuis le site.



Covisibilité entre les étages des bâtiments du collège et le site, vue vers le clocher de la cathédrale

Vue vers le site depuis le linéaire sans végétation arborée côté hôpital



Le site présente une topographie plane dans un environnement en pente, à la source de dénivelés assez marqués entre le site et ses abords. Seul l'accès au site depuis l'avenue des Etats de Bretagne est à niveau. Ces dénivelés s'échelonnent entre 0 et 5 mètres environ.

Accès au site



Le site a fait l'objet d'un état initial de l'environnement conduit par les écologues de Biosferenn, permettant de pré-identifier les possibles enjeux écologiques du site afin de les prendre en compte dans les propositions d'évolution du PLU.

L'analyse a mis en évidence une diversité d'habitats plutôt limitée, dominée par les surfaces de prairies et formations herbacées. Le caractère urbain du secteur d'analyses participe également à limiter la présence possible de milieux naturels. La gestion y est plutôt extensive.

L'analyse n'a pas révélé sur le plan des habitats naturels la présence de zones humides au sens de la réglementation.

La flore autochtone présente sur le secteur d'analyse est faiblement diversifiée, mais plutôt cohérente pour ce type d'espaces généralement plutôt pauvre en flore locale.

L'activité humaine qui y est peu présente et la proximité de zones aménagées influent sur la diversité floristique et les espèces présentes ; il n'y a aucun milieu réellement à fort degré de naturalité. L'analyse a permis de mettre en évidence sur les deux zones une diversité de 48 espèces végétales pour l'ensemble de l'aire d'étude. En résumé, la zone d'analyse est faiblement diversifiée et n'est pas colonisée d'espèce protégée nationalement ou en Bretagne, très rare ou menacée.

L'analyse a permis de mettre en évidence la présence d'une espèce invasive : l'Erable sycomore. La dynamique de cette espèce pourrait poser de problème pour la flore locale (compétition) et son traitement pourrait être envisagé en cas de possible aménagement.

L'intérêt pour l'avifaune se concentre sur les zones arbustives et ronciers situés sur les marges Sud et Sud-Ouest et dans lesquelles ont été entendues le Pouillot véloce et la Fauvette à tête noire (nicheurs possibles dans ces formations arbustives). La plupart des autres espèces vues ou entendues sont surtout des espèces anthropophiles (Choucas des tours, Martinet noir et Hirondelle de fenêtre notamment).

En conclusion, ce pré-diagnostic a permis de dégager un enjeu principal lié à l'utilisation des haies (arborescentes, arbustives) par l'avifaune sur la zone à Fougère aigle et sur les haies Sud et Ouest, avec des nidifications possibles, ce qui est assez limité comme enjeu (la haie au Sud du périmètre possède un enjeu un peu plus important sans être pour autant fort). Enfin, il n'a pas été relevé de sensibilité particulière pour les amphibiens, les mammifères terrestres et l'entomofaune.





Le site est concerné par des nuisances liées au bruit généré par l'avenue des Etats de Bretagne, voie départementale n°8 classée en catégorie 4, soit sur une bande de 30m de part et d'autre du bord extérieur de la voie. Ce statut impose un isolement acoustique adapté des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Le site est d'autre part exposé à un risque faible de retrait-gonflement d'argiles. Il est affecté par plusieurs servitudes d'utilité publique. Il se situe dans le site inscrit « Le littoral de Penvenan à Plouha », comme l'ensemble de la commune et se situe également dans le périmètre de protection des abords de plusieurs monuments historiques. La parcelle AH 251 est intégralement située dans une zone de présomption de prescription archéologique liée à la voie médiévale Carhaix-Tréguier.

Le site est accessible par l'avenue des Etats de Bretagne. Cette voie départementale n°8 relie Tréguier à Plougrescant. En 2022, elle supportait une circulation de 2257 véhicules par jour en moyenne, dont 4,1% de poids lourds. Cette rue comporte un trottoir et une contre-allée piétonne. Pour limiter la vitesse des véhicules, des chicanes ont été aménagées. Le réaménagement de cette voie est prévu par la collectivité à moyen terme.

Le site ne comporte qu'un seul accès adapté aux véhicules, à son angle sud-est. L'avenue des Etats de Bretagne présente un tracé rectiligne au droit du site. Cependant, la visibilité à la sortie de cet accès est limitée par un arbre d'alignement de la rue. On observe une rupture dans l'alignement d'arbres face à la rue du Léandy.

Le site se trouve à proximité de plusieurs arrêts de bus : arrêt du collège Saint-Yves à proximité immédiate, permettant de rejoindre différents sites de la ville de Tréguier (navette communale), arrêts Hôpital et place Gambetta de la ligne interurbaine 27 du Département, situés respectivement à 370m au sud et 500m au nord du site, permettant de rejoindre Lannion ou Paimpol. Il existe également un service intercommunal de transport à la demande Mobili'Tilt et Taxi'Tilt.



Accès actuel et visibilité en sortie

Un second accès, praticable uniquement par les piétons, existe depuis le collège privé Saint-Yves.

Le site est par ailleurs longé sur sa limite ouest par la voirie interne du centre hospitalier. Cette voie supporte une circulation très limitée, étant interdite à la circulation générale. Elle se situe plusieurs mètres au-dessus du site.

Le site est par ailleurs desservi par tous les réseaux. Il borde le réseau de chaleur de Tréguier qui dessert l'hôpital et le collège Saint-Yves. Ce réseau est en capacité de desservir les futures constructions du site.

7.1.3. BILAN DU DIAGNOSTIC DU SITE

Intérêts principaux du site	Contraintes ou sensibilités principales
<ul style="list-style-type: none"> • Positionnement en agglomération à proximité de nombreux points d'intérêt • Site artificialisé • Faible sensibilité écologique en dehors du talus bocager au sud-ouest (enjeu modéré) • Bonne intégration paysagère • Site bordant tous les réseaux, y compris le réseau de chaleur de Tréguier • Requalification à court terme de l'avenue des Etats de Bretagne permettant de renforcer la qualité du maillage de liaisons douces et limiter la vitesse • Maitrise foncière communale 	<ul style="list-style-type: none"> • Dénivelés marqués entre le site et ses abords • Présence de l'Erable sycomore, essence invasive avérée • Végétation arborée en limite comportant certains sujets intéressants sur le plan de la biodiversité et du paysage, talus-mur • Vues sur le site depuis le voisinage proche et bâtiment du collège ouvert sur le site en limite nord • Un seul accès véhicule positionné dans un angle du site

Au regard du diagnostic, les principaux enjeux d'aménagement spécifiques au site sont les suivants :

- La bonne intégration paysagère du futur projet vis-à-vis du voisinage proche
- La préservation de la végétation intéressante sur le plan de la biodiversité et du paysage et du talus-mur en limite est
- La suppression des essences végétales invasives repérées sur le site, au profit d'essences bocagères locales
- Le raccordement du site au réseau de chaleur, à l'assainissement collectif et la gestion intégrée des eaux pluviales
- L'aménagement d'accès sécurisés sur l'avenue des Etats de Bretagne.
- La gestion économe de l'espace et la réponse aux besoins de la gendarmerie et en logements : optimisation de l'espace dans la composition urbaine, mixité sociale et typologique, diversification de l'offre en logements par rapport à l'offre existante sur la ville de Tréguier, respect des contraintes imposées par la brigade, etc.

7.1.4. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR LE PLU

INCIDENCES SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

La zone UE devient UC. Les zones UC gagnent donc 1,32 ha, au détriment des zones UE.

LEGENDE

PRESCRIPTIONS PONCTUELLES

★ Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique

▭ LIMITES DE ZONE

PRESCRIPTIONS LINEAIRES

● Espace boisé classé

● Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique

∨ Règles d'implantation des constructions

••• Voies, chemins, transport public à conserver et à créer

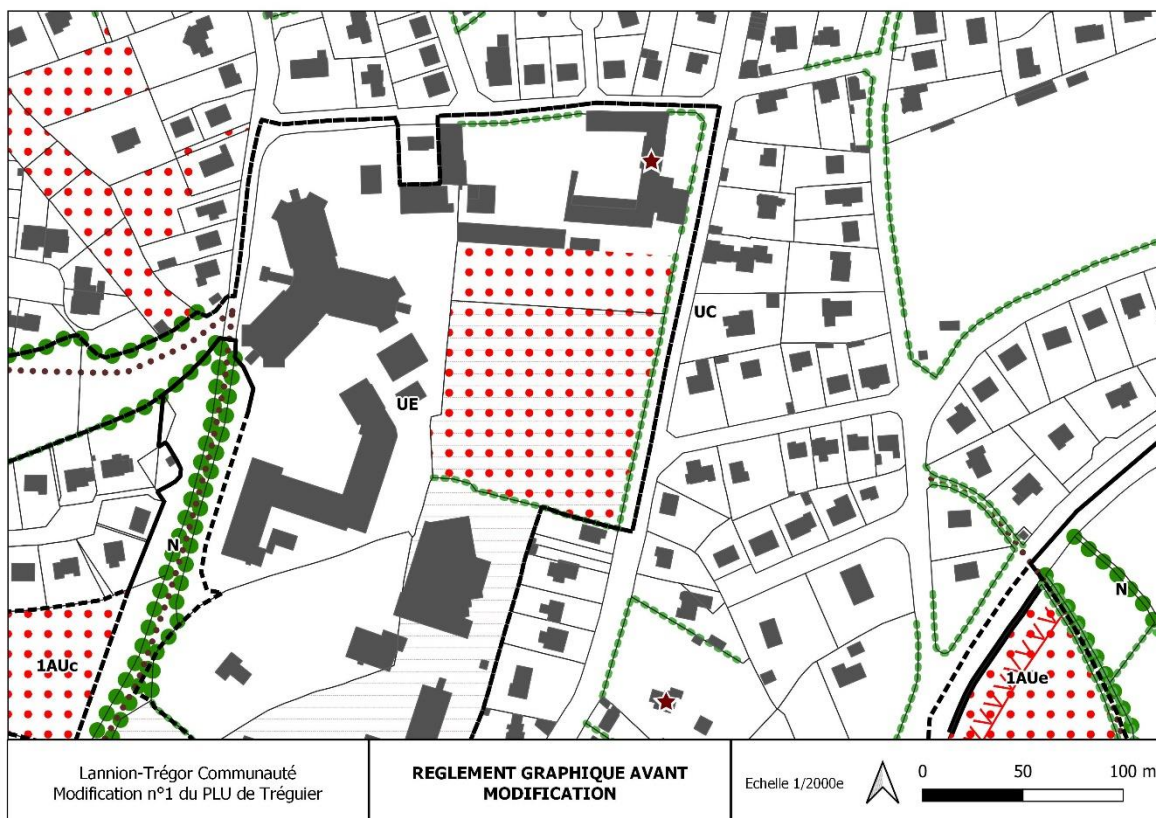
— Autre prescription

PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

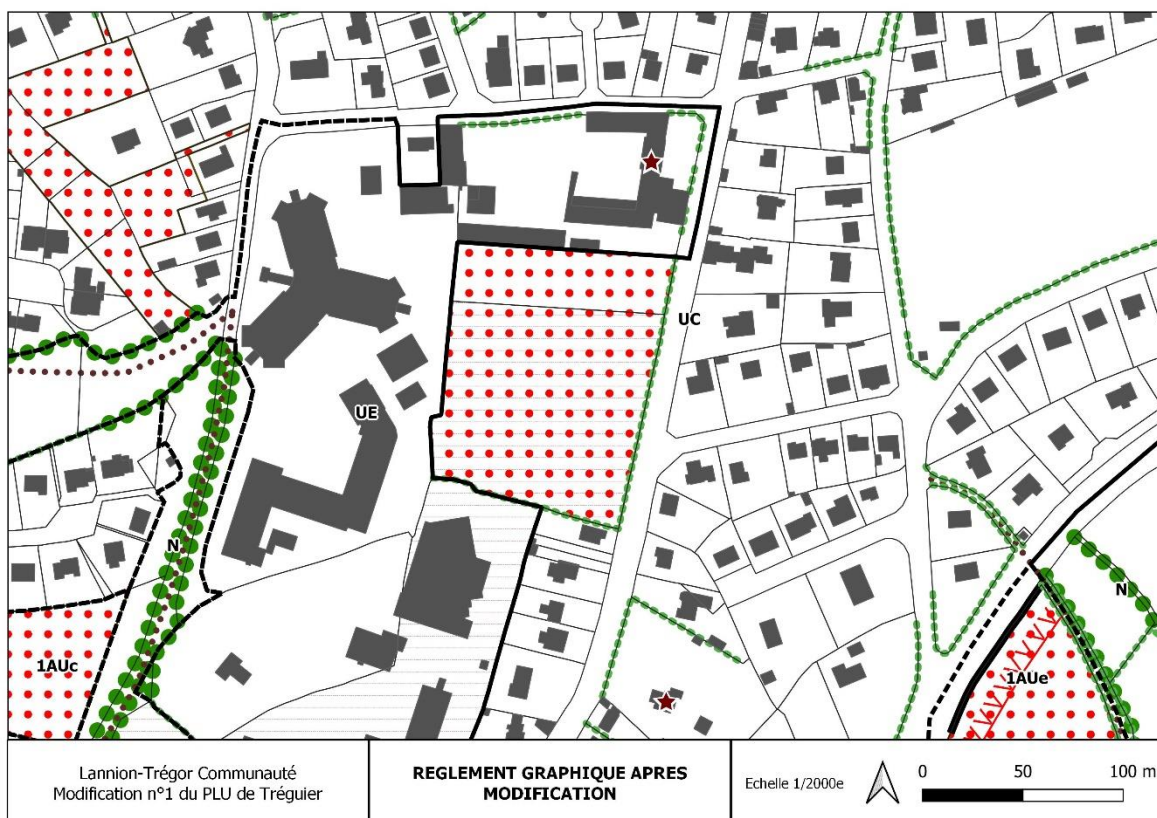
▭ Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

INFORMATIONS

▭ Site archéologique



Zonage actuel



Zonage futur

L'incidence sur le tableau des zones du PLU des différents objets de la modification apparaît ci-après :

ZONES	PLU approuvé le 4 février 2020		PLU après modification n°1	
	SUPERFICIE	% DU TERRITOIRE COMMUNAL	SUPERFICIE	% DU TERRITOIRE COMMUNAL
Zones urbaines				
Zone US	29,26 ha	18,4	29,26 ha	18,4
Zone USc	2,08 ha	1,31	2,08 ha	1,31
Zone USp	2,14 ha	1,34	2,14 ha	1,34
Zone UA	3,77 ha	2,37	3,77 ha	2,37
Zone UC	68,20 ha	42,89	69,52 ha	43,72
Zone UE	18,73 ha	11,78	17,41 ha	10,95
Zone UP	1,91 ha	1,2	1,91 ha	1,2
Zone UPM	11,97 ha	7,52	11,97 ha	7,52
Zone UY	1,07 ha	0,67	1,07 ha	0,67
Zone UYc	2,80 ha	1,76	2,80 ha	1,76
TOTAL zones U	129,96 ha	81,73	129,96 ha	81,73
TOTAL zones U maritime	11,97 ha	7,52	11,97 ha	7,52
Zones à urbaniser				
Zone 1AUc	2,34 ha	1,47	2,34 ha	1,47
Zone 1AUe	3,12 ha	1,96	3,12 ha	1,96
Total zones 1AU	5,46 ha	3,43	5,46 ha	3,43
	1,93 ha	1,21	1,93 ha	1,21

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Tréguier

Zone 2AUc	1,93 ha	1,21	1,93 ha	1,21
Total zones 2AU	7,39 ha	4,64	7,39 ha	4,64
TOTAL Zones AU				
<u>Zone de Protection</u>				
Zone N	11,15 ha	7,01	11,15 ha	7,01
Zone NL	10,78 ha	6,72	10,78 ha	6,72
Zone NL (mer)	12,72 ha	8	12,72 ha	8
TOTAL N terrestre	21,98 ha	13,82	21,98 ha	13,82
TOTAL N maritime	12,71 ha	7,98	12,71 ha	7,98
<u>SUPERFICIE TOTALE</u>	159 ha	100	159 ha	100
(Espaces boisés classés				
	10,5 ha	6,6	1040 ml de	6,6
	1040 ml de		linéaires boisés	
	linéaires boisés			




INCIDENCES SUR LE REGLEMENT ECRIT

Le règlement écrit du PLU de Tréguier comporte déjà une section sur les zones UC. Cette dernière s'appliquera donc au site concerné par la modification. Aucune modification n'est proposée.

INCIDENCES SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

La modification implique de revoir les orientations d'aménagement s'appliquant au site. Ces OAP visent à répondre aux enjeux préalablement identifiés.

La nouvelle OAP est présentée ci-après.

11 - Hôpital		
ZONAGE SUPERFICIE	UC – 1,32 ha dont environ 1,12 ha destinés à l'habitat	
PROGRAMME	<ul style="list-style-type: none"> - Secteur destiné à l'habitat et à de l'équipement public (brigade de gendarmerie) - Programme mixte de logements : logements collectifs et/ou semi-collectifs, individuels - Typologie à adapter aux besoins du territoire (par exemple : logements inclusifs, logements familiaux, logements adaptés aux seniors, logements sociaux, etc.) 	 <p style="text-align: center;">Vue depuis l'hôpital</p>  <p style="text-align: center;">Vue depuis le nord-est</p>  <p style="text-align: center;">Vue sur le site depuis la rue du Léandy</p>
DENSITE	30 logements par hectare au minimum sur la partie destinée à l'habitat, soit un minimum de 33 logements à réaliser	
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	<ul style="list-style-type: none"> - Assurer un recul des constructions vis-à-vis du bâtiment du collège Saint-Yves au nord-ouest et de l'habitation riveraine au sud-est - Assurer un recul des constructions situées en contrebas des terrains voisins, sauf dispositifs permettant de prévenir l'affaissement éventuel des talutages - Pas de vues directes des constructions voisines sur la gendarmerie et les logements des familles des gendarmes. - Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions. 	
ACCES ET DESSERTE	<p>Desserte automobile :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un accès avenue des Etats de Bretagne permettant de desservir l'ensemble du site, unique, afin de préserver l'alignement d'arbres le long de la rue (second accès possible en cas d'infaisabilité technique avérée à ne disposer que d'un accès). - Accès constitués d'une aire privative non close par rapport à la voie de 4 m de profondeur minimum sur 4 m de largeur minimum. - Aménagement permettant aux véhicules de faire les manœuvres de demi-tour sans utiliser la route départementale. - Triangle de visibilité à aménager de part et d'autre des accès (distance de visibilité minimale de 30m si la vitesse est limitée à 30 km/h). 	

<p>PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Essences bocagères présentes en limite Sud et de manière ponctuelle sur les limites Ouest et au nord-est à préserver : constructions et imperméabilisation du sol interdits sous les houppiers, préservation des racines à garantir lors des travaux d'aménagement et de réseaux par des moyens techniques adaptés. - Maintenir la trame bocagère au sud-est et favoriser l'évolution des essences ornementales vers des essences bocagères. - Essences invasives à supprimer : Erable sycomore - Talus-mur à préserver en limite est (sauf aménagement des accès) - Bande végétale à maintenir ou recréer en limite est.
<p>RESEAUX</p>	<p>Energie : prévoir le raccordement du site au réseau de chaleur Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif. Eaux pluviales : rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales. Eclairage : pas d'éclairage public aux abords de la haie sud.</p>



- Secteur à vocation principale d'habitation
- Emplacement indicatif de la brigade de gendarmerie
- Végétation bocagère à préserver et renforcer
- Végétation bocagère arbustive à créer
- ← Accès (positionnement indicatif)
- Second accès en cas de nécessité technique avérée (positionnement indicatif)
- Recul des constructions à prévoir vis-à-vis du collège, d'un riverain, des arbres existants et des futurs arbres
- Bande végétale à maintenir ou à recréer

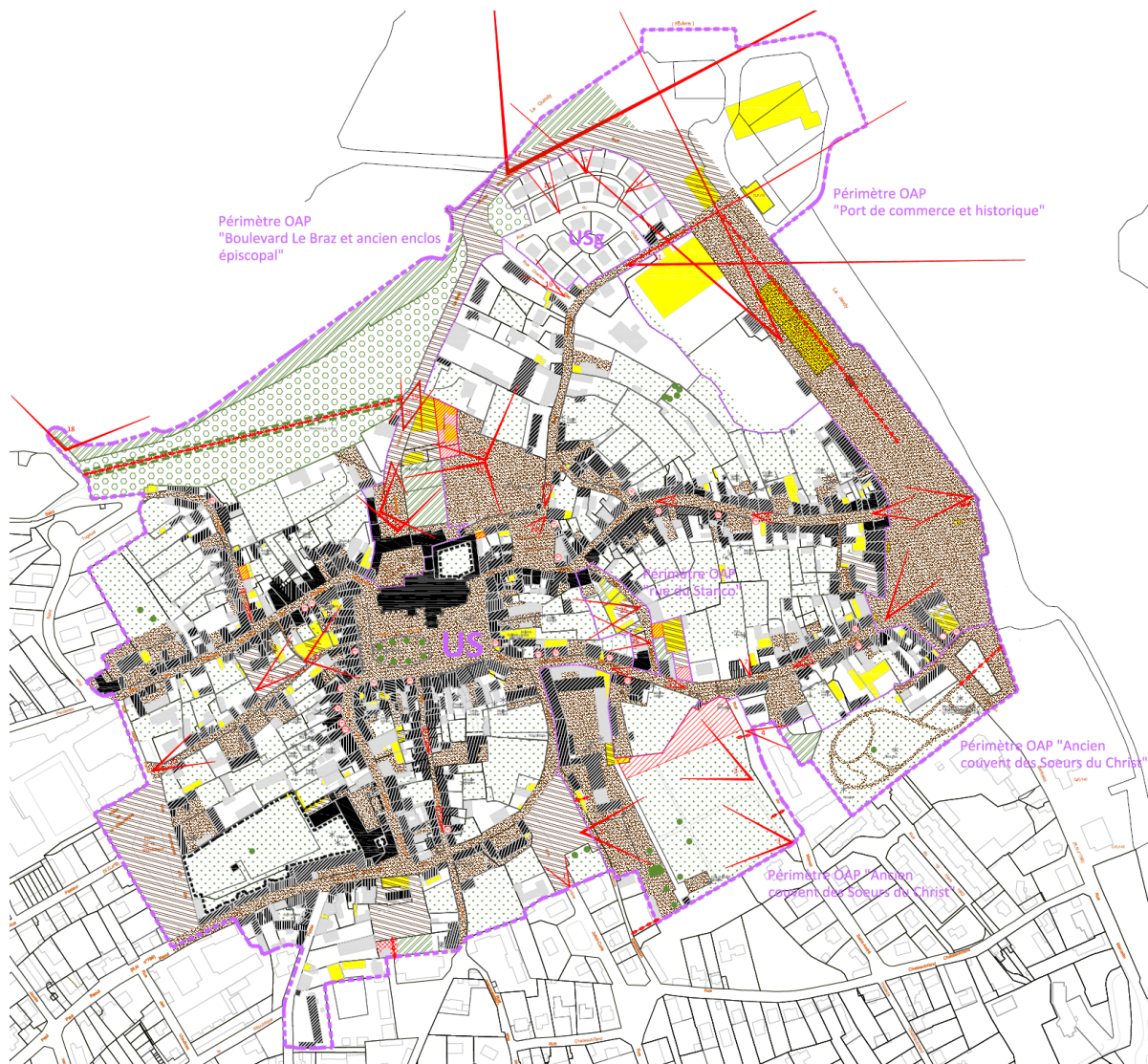
7.2. SUPPRESSION DES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES US SUITE A L'ENTREE EN VIGUEUR DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

7.2.1. OBJECTIF DE LA MODIFICATION

Le PLU de la commune de Tréguier a été approuvé le 4 février 2020. Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) a ensuite été approuvé par arrêté préfectoral le 25 février 2022. Ce PSMV couvre le Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Tréguier, qui représente près de 33,5 ha et 21 % du territoire communal.

Le principe d'autonomie du PLU et du PSMV est rappelé au quatrième alinéa de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme : « Dans tous les cas, le plan local d'urbanisme ne couvre pas les parties du territoire couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur ».

Bien que le PSMV soit cohérent avec le PLU, les deux documents ayant été élaborés en parallèle, le PSMV ne doit pas se superposer au PLU. Le PSMV se substitue donc à la zone US du PLU qui couvre l'emprise du Site Patrimonial Remarquable.



Règlement graphique du PSMV

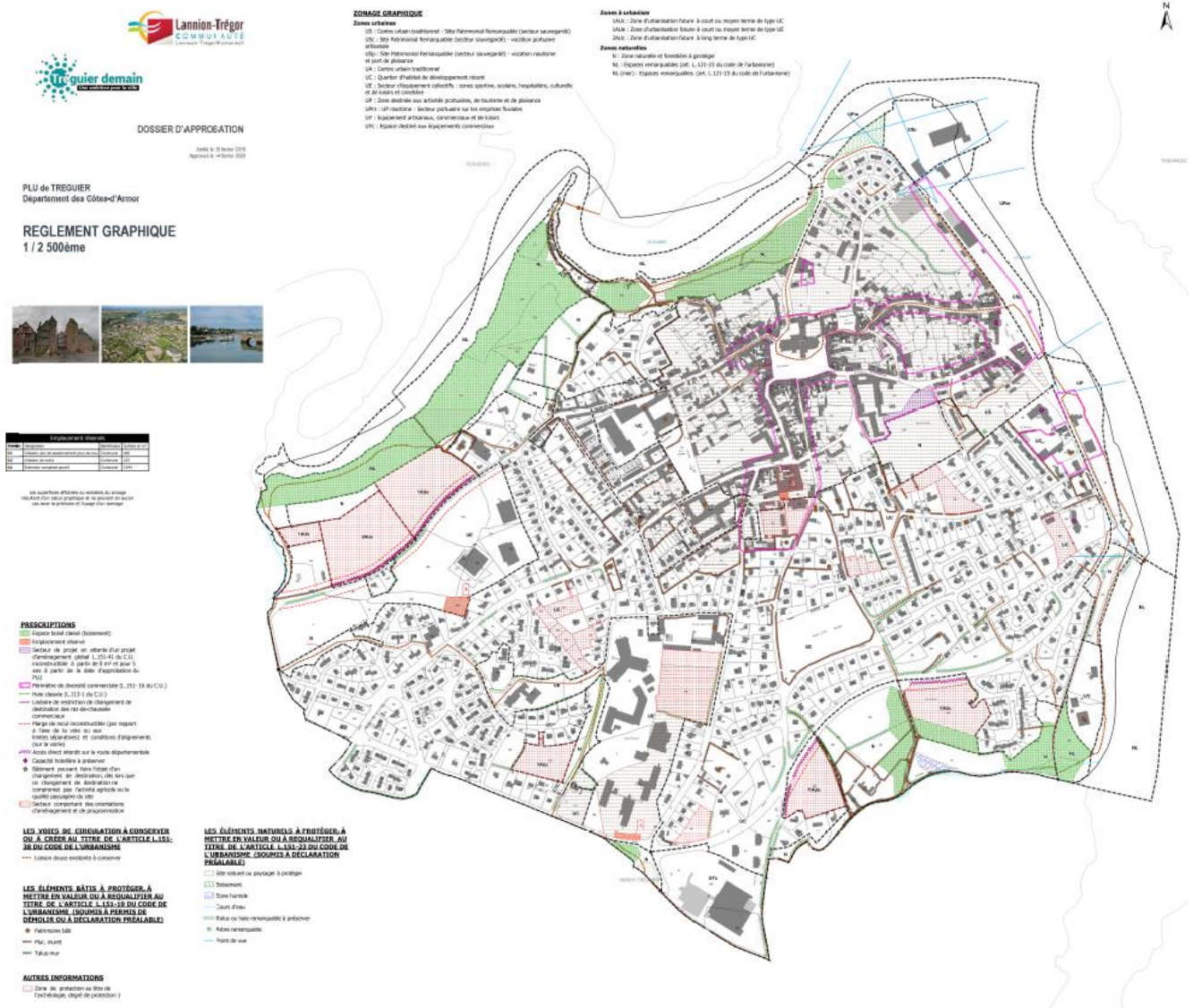
Afin de simplifier la lisibilité des règles sur le secteur couvert par le PSMV, l'ensemble des dispositions du PLU s'appliquant sur ce périmètre doivent être supprimées.

La modification n°1 du PLU vise donc à procéder à cette suppression, qui affecte les règlements écrits et graphiques, ainsi que certaines orientations d'aménagement et de programmation.

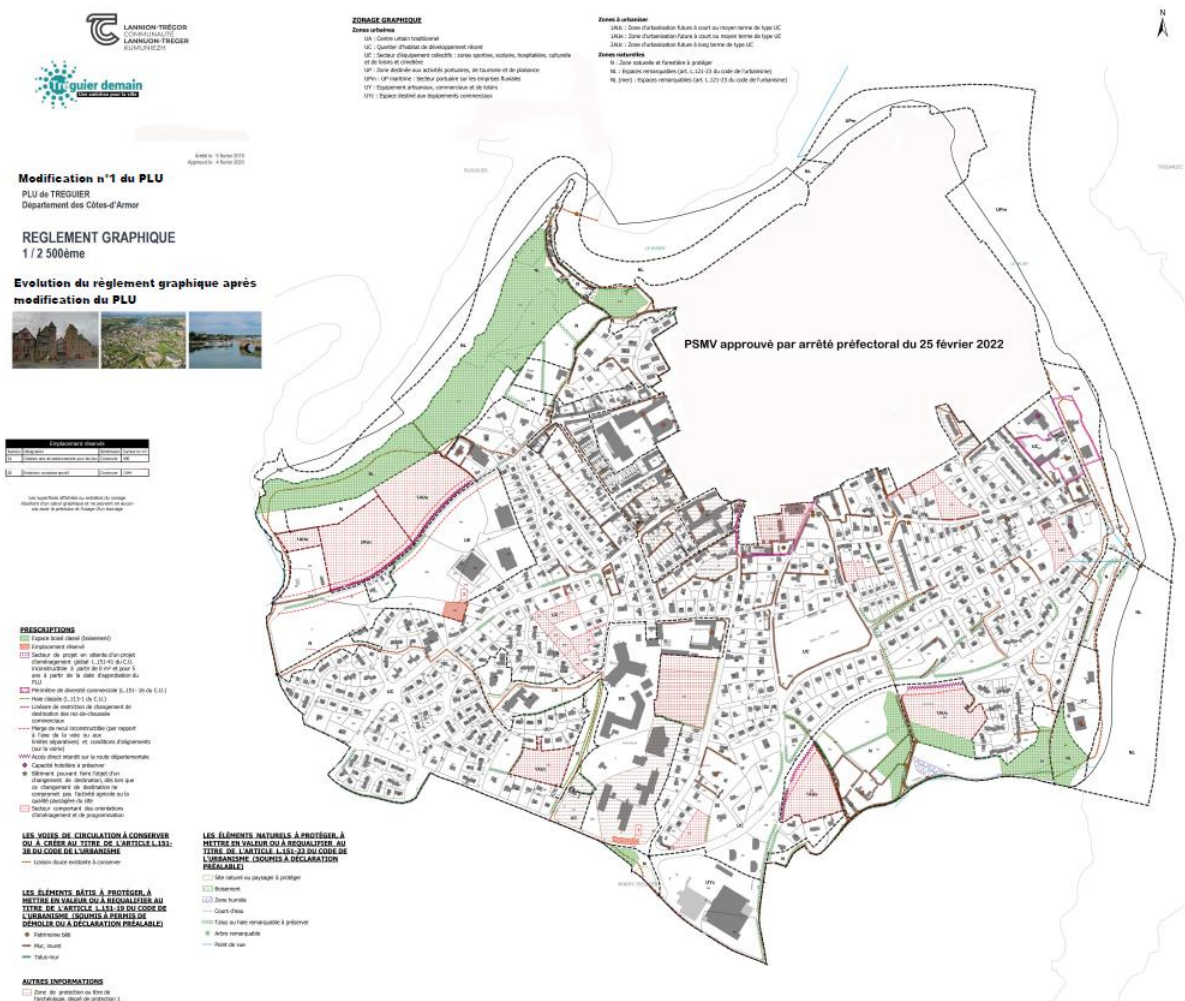
7.2.2. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR LE PLU

INCIDENCES SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

La zone US et ses secteur USc (port artisanal) et USp (nautisme et port de plaisance) sont supprimés. Une mention « PSMV approuvé le 25 février 2022 » est ajoutée à l'emplacement du vide laissé. A noter que ce vide est automatiquement rempli par les dispositions du PSMV sur le géoportail de l'urbanisme.



Règlement graphique avant modification du PLU



Règlement graphique après modification du PLU

Le nouveau tableau de surface figure au §2.3 de la présente notice de présentation.

INCIDENCES SUR LE REGLEMENT ECRIT

Les dispositions se rapportant à la zone US et ses secteurs sont supprimées. La numérotation des chapitres est décalée en conséquence. Sont ainsi supprimées :

- Les mentions de la zone US et ses secteurs dans le sommaire p 1
- Les mentions des zones US et ses secteurs dans le tableau listant les différentes zones urbaines à l'article 3 du titre I Dispositions générales p 7
- la mention « dans les secteurs sauvegardés (SPR) » et « La ville de Tréguier est en SPR, secteur sauvegardé dont le périmètre est arrêté » à l'article 17 des Dispositions générales p 16 se rapportant au permis de démolir.
- Le chapitre I du titre II du règlement se rapportant à la zone US p 18 à 30.

Par ailleurs , les dispositions générales du règlement sont complétées :

- A l'article 1 p 6, la mention « à l'exclusion du périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Tréguier pour lequel les règles d'urbanisme sont définies par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) approuvé par arrêté préfectoral en date du 25 février 2022. » est ajoutée après la phrase « Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de TRÉGUIER ».

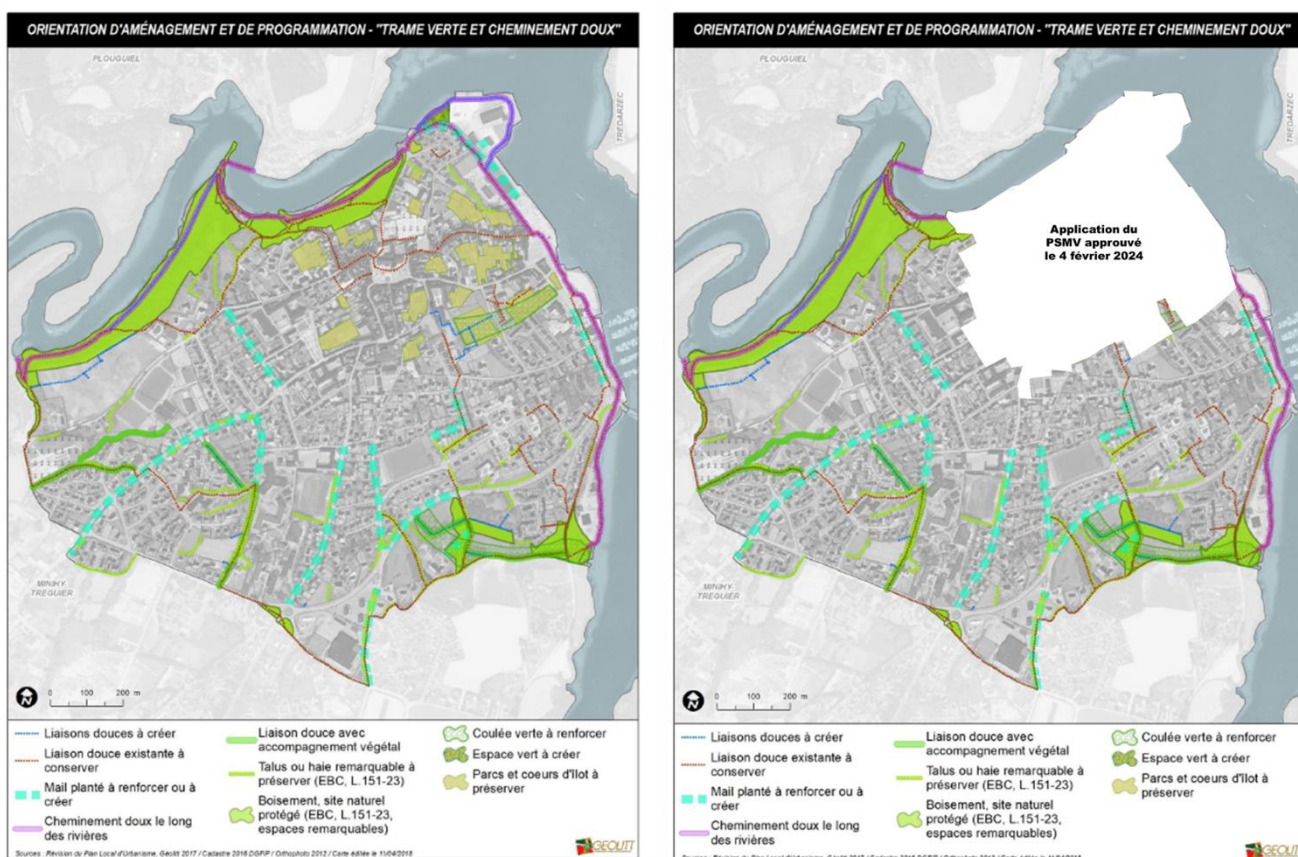
Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Tréguier

- A l'article 12 p 14, une légende est ajoutée sous la carte portant sur la délimitation du périmètre de diversité commerciale précisant que « Les périmètres de diversité commerciale ainsi que les linéaires de protection du commerce s'appliquent au sein du territoire communal non couvert par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) dans le cadre du PLU. Ils s'appliquent également au sein du Site Patrimonial Remarquable (SPR) et sont identifiés ci-dessus à titre informatif. »

INCIDENCES SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les dispositions se rapportant au périmètre couvert par le PSMV sont supprimées. Cela concerne la page 41 des OAP, à savoir l'orientation « trame verte et cheminement doux ».

Un espace blanc avec la mention « application du PSMV » est donc ajouté sur la cartographie afin d'occulter le périmètre du PSMV.

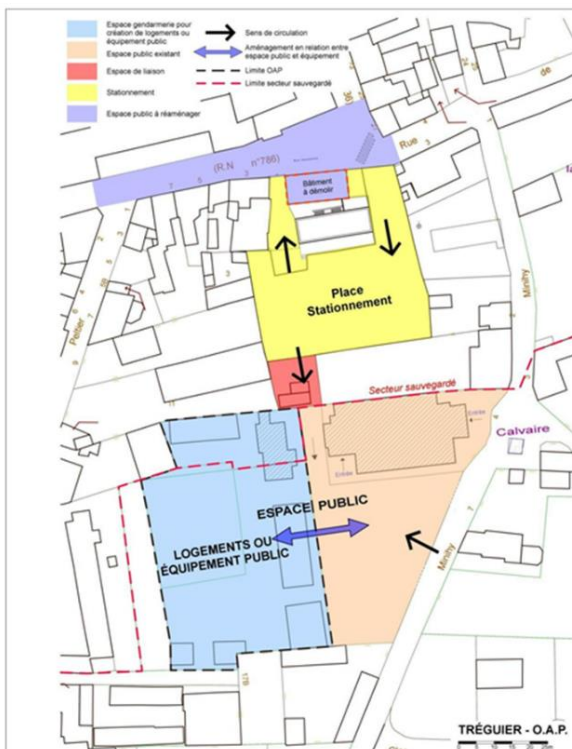


Evolution de la carte relative à l'OAP Trame verte et cheminement doux

L'OAP n°5 dite « Gendarmerie » est par ailleurs annotée pour signaler que la partie nord, couverte par le PSMV, ne figure qu'à titre informatif. Les informations figurant au tableau sont également actualisées.

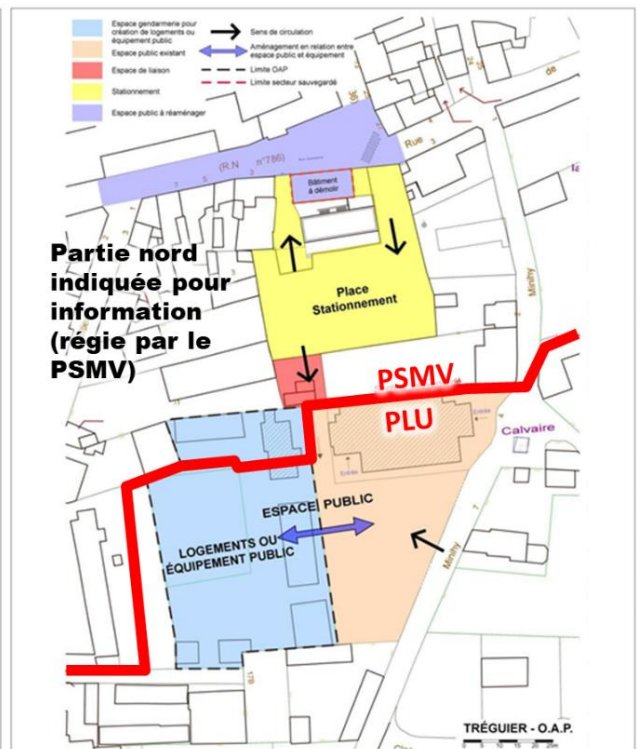
Evolution de l'OAP n°5 Gendarmerie

5- Gendarmerie		
ZONAGE - SURFACE	Zones US et UC - 0,5 ha 0,67 ha, dont 0,30 ha pour un programme de renouvellement urbain	 <p>Vue depuis le stationnement</p>
PROGRAMME	Après le déplacement de la gendarmerie, le secteur sera destiné à des équipements culturels et éducatifs et/ou à de l'habitat.	
DENSITE	Au minimum 36 logements/ha, soit au minimum 10 logements à réaliser, si l'opération est un programme de logements.	
IMPLANTATION DU BATI		
ACCES ET DESSERTE	<p>Desserte automobile : desserte possible par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La rue du Minihy (stationnement de la salle des fêtes) - La rue Peltier (liaison et stationnement à réaliser) - La rue Gambetta (stationnement en cours de réalisation). <p>Liaisons piétonnes à prévoir en direction de ces mêmes axes.</p>	
PAYSAGE	Un aménagement paysager des espaces publics devra être réalisé.	
RESEAUX	<p>Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif.</p> <p>Eaux pluviales : rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales.</p>	



Descriptif :
 Aménagement d'une place centrale destinée au stationnement bordée de maisons de ville à l'Ouest. Le stationnement des logements sera partagé avec celui de l'espace public OU création d'un espace public à l'Est et d'un équipement public à l'Ouest (équipement culturel et/ou éducatif).
 Esquisse Bernard LEOPOLD, architecte DPLG

La représentation graphique ci-dessus est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.



Descriptif :
 Aménagement d'une place centrale destinée au stationnement bordée de maisons de ville à l'Ouest. Le stationnement des logements sera partagé avec celui de l'espace public OU création d'un espace public à l'Est et d'un équipement public à l'Ouest (équipement culturel et/ou éducatif).
 Esquisse Bernard LEOPOLD, architecte DPLG

La représentation graphique ci-dessus est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.

7.3. ABANDON DE L'OUVERTURE PARTIELLE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUC (STEP)

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). Par ailleurs, cette évolution devait entraîner la modification de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation prévue sur le site (OAP n°2 Le Bilo) sur la parcelle AI 355.

La STEP du Bilo fait partie des équipements publics à moderniser et bénéficiant du droit à l'extension dans le cadre du Document d'Orientations et d'Objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale. En effet, depuis 2016, les bilans de fonctionnement pointent des non-conformités sur les charges organiques se traduisant par des dysfonctionnements au niveau du rejet de la station. De plus, il est prévu que la STEP accueille également les effluents de la commune de Plouguiel qui dispose actuellement d'un système d'assainissement non-collectif et non conforme. La modernisation de la STEP est donc nécessaire pour répondre aux dysfonctionnements et aux enjeux de développement.

Au PLU en vigueur, l'extension de la STEP était prévue sur la zone 1AUe, au nord de la STEP actuelle. Cependant, en 2022, une étude technico-économique a démontré que l'extension ne pouvait pas être réalisée face à l'importance du dénivelé entre la zone 1AUe et l'ouvrage existant et la taille de l'assiette foncière (0,27 ha). Il a donc été proposé d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUc, à l'est de la STEP, dont le propriétaire est également la commune de Tréguier et dont la configuration était plus adaptée aux contraintes.

Au cours de l'été 2024, une étude complémentaire a été menée par la direction Eau et Assainissement de Lannion-Trégor Communauté afin de réinterroger le choix du site. Les conclusions de l'étude ont permis d'indiquer que malgré la taille de l'assiette foncière et le dénivelé, l'extension de la STEP était réalisable sur la zone 1AUe, pré-fléchée initialement au nord de la STEP.

Par conséquent, **il n'est plus nécessaire de procéder à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUe**. Cette dernière conserve donc l'OAP n°2 dite Le Bilo sans modification.

7.3. APPROCHE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

Les incidences évaluées correspondent exclusivement aux impacts de la procédure de modification par rapport à la situation actuelle du PLU. Elles ne portent que sur la modification proposée pour le site Avenue des Etats de Bretagne. En effet, l'autre objet de la modification porte sur la suppression des dispositions du PLU se rapportant au périmètre du territoire communal déjà couvert par le PSMV du site patrimonial remarquable. PLU et PSMV ayant été élaborés en parallèle, les dispositions qui figuraient au PLU sont déjà intégrées dans le PSMV, qui comprend en outre des mesures complémentaires visant la préservation et la mise en valeur des patrimoines bâtis, paysagers et environnementaux de la commune. Les caractéristiques environnementales du site concerné Avenue des Etats de Bretagne et de la commune sont détaillés ci-avant dans la notice et dans son annexe.

Thématiques	Incidences		
	Effets	Mesures d'évitement / réduction	Indicateurs de suivi
Natura 2000	<p>A l'intérieur des sites d'analyses, aucune espèce végétale ou animale d'intérêt communautaire n'a été répertoriée. Leur présence est envisageable, mais n'a pas été mise en évidence, ce qui semble cohérent au regard des milieux évalués et de leur caractère remanié et plus ou moins proche de la zone urbaine.</p> <p>L'analyse réalisée n'a pas permis de mettre en évidence d'habitat d'intérêt communautaire à l'intérieur de la zone étudiée. Par ailleurs, les milieux d'intérêt communautaire des zonages ZSC ne devraient pas être impactés par les opérations de manière directe ou indirecte.</p> <p>L'examen de ce projet permet de considérer que l'incidence est peu significative sur le site Natura 2000 évalué, connecté de manière indirecte ou fréquenté par des espèces assez mobiles. Selon les termes de l'article R.414-21 du Code de l'Environnement, le contenu de ce volet "évaluation Natura 2000" se limitera à cet exposé, dès lors que l'analyse permet de conclure effectivement à l'absence d'incidence significative.</p>	/	/

Thématiques	Effets	Mesures d'évitement / réduction	Indicateurs de suivi
Faune/flore/ habitats	<p>Au regard des espèces et milieux présents, l'aménagement de la zone ne provoquera pas de perte de milieu à enjeu ou d'espèce végétale protégée de manière directe ou indirecte (enjeux faibles sur l'essentiel du site, enjeux faibles à modéré sur certaines lisières du site).</p> <p>Les amphibiens, l'entomofaune tout comme les mammifères (terrestres et semi-aquatiques), ne sont pas des groupes à enjeux sur la zone au regard de l'opération.</p> <p>Les possibles effets sur l'avifaune (et éventuellement les reptiles même si non observés) devraient être limités compte tenu du maintien des alignements bocagers. La conservation des éléments arbustifs des haies conditionnera l'absence d'effet notable direct en lien avec un programme d'aménagement sur la zone.</p> <p>La présence du Chat domestique comme dans beaucoup de secteurs urbains induit une pression de prédation sur l'avifaune, les reptiles et les mammifères principalement.</p>	<p>OAP assurant la préservation et le renforcement des éléments bocagers du site, avec des constructions et imperméabilisation du sol interdits sous les houpriers, et la préservation des racines à garantir lors des travaux d'aménagement et de réseaux par des moyens techniques adaptés.</p> <p>OAP demandant à ne pas prévoir d'éclairage public le long de la haie bocagère sud (où les enjeux écologiques, sont modérés).</p> <p>Haie bocagère sud et talus-mur Est protégés au règlement graphique</p>	<p>Vérifier post-aménagement la conservation des haies et l'absence d'aménagement sous les houpriers</p>
Espèces exotiques envahissantes	<p>Présence d'Erables sycomore</p>	<p>Règlement du PLU interdisant les plantes invasives.</p> <p>OAP demandant la suppression des essences invasives observées sur le site.</p>	<p>Vérification de l'absence de plantes invasives</p>
Zones humides et cours d'eau	<p>Absence de zones humides et de cours d'eau sur le site</p>	<p>/</p>	<p>/</p>
Espaces agricoles et consommation foncière	<p>Site déjà artificialisé en milieu urbain (ancien terrain de sport) considéré comme déjà consommé au MOS Bretagne.</p>	<p>/</p>	<p>/</p>

Thématiques	Effets	Mesures d'évitement / réduction	Indicateurs de suivi
Paysage et patrimoine	<p>Bonne intégration paysagère grâce aux haies, alignements d'arbres et constructions situés dans l'environnement proche du site</p> <p>Vues sur le site depuis le voisinage proche et bâtiment du collège ouvert sur le site en limite nord</p> <p>Absence de patrimoine bâti</p>	<p>OAP demandant le maintien et le renforcement des haies bocagères existantes à l'ouest et au sud du site</p> <p>OAP demandant de maintenir ou recréer une bande végétale en limite est le long de l'avenue des Etats de Bretagne.</p> <p>OAP demandant un recul des constructions vis-à-vis du bâtiment du collège Saint-Yves au nord-ouest et de l'habitation riveraine au sud-est</p>	<p>Vérification de l'impact post-aménagement (vérifier la réelle portée sur le plan paysager)</p>
Trame Verte et Bleue et zonages environnementaux	<p>Localisation en milieu urbain en dehors des continuités écologiques.</p> <p>Dans le cadre de cette analyse, il n'a pas été observé d'enjeu susceptible d'influer négativement sur la Trame verte et Bleue.</p> <p>Pas de connexion avec le réseau Natura 2000 (localisation à 4 km) ou les ZNIEFF les plus proches (à 2km)</p>	/	/
Effet de l'imperméabilisation et assainissement des eaux pluviales	<p>Modification du régime d'infiltration des eaux pluviales par imperméabilisation</p>	<p>OAP demandant de rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales.</p>	<p>Analyse de la gestion des eaux pluviales .</p>
Assainissement des eaux usées	<p>Augmentation des effluents générés évaluées autour de 56 EH minimum.</p> <p>STEP du Bilo non conforme en performance (charge organique reçue ponctuellement dépassée).</p>	<p>Raccordement du site au réseau d'assainissement collectif.</p> <p>La collectivité s'est engagée depuis 2021 dans un programme de travaux sur le réseau et dans un projet de nouvelle station, dimensionnée sur les hausses prévisionnelles de charges entrantes à l'horizon 2040 à l'échelle des trois communes raccordées. Sa mise en service doit intervenir en 2028. Elle sera de type boues activées avec désinfection tertiaire par UV.</p>	<p>Vérification de la qualité de traitement des eaux issues de la STEP</p>

Thématiques	Effets	Mesures d'évitement / réduction	Indicateurs de suivi
<p>Nuisances, risques, santé humaine</p>	<p>Aléa faible pour le risque retrait-gonflement d'argile.</p> <p>Localisation du site en partie dans la bande de bruit 30m de part et d'autre du bord extérieur de la RD8. Ce statut impose un isolement acoustique adapté des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit</p> <p>Trafic généré par le projet évalué autour de 162 véhicules par jour (sur la base d'un minimum de 33 logements, 3 déplacements quotidiens par personne dont 1/3 en mobilité douce et 1,7 personnes par ménage et de la présence d'une brigade de gendarmerie générant une cinquantaine de déplacements journaliers).</p> <p>Accès sur un axe structurant (RD 8) supportant 2257 véhicules par jour en moyenne en 2022, dont 4,1% de poids lourds et disposant de cheminements piétons sécurisés.</p> <p>Accueil potentiel d'un équipement sensible du point de vue de la sécurité (brigade de gendarmerie).</p>	<p>Augmentation du nombre de déplacements limitée à l'échelle de l'agglomération et de la RD8.</p> <p>Requalification de la RD8 projetée à court terme avec objectif de sécurisation des modes de déplacements doux et motorisés et réduction de la vitesse.</p> <p>OAP demandant un seul accès (sauf impossibilité technique) sur la RD8 et prévoyant des dispositions pour la sécurité routière (selon les recommandations de l'agence technique départementale).</p> <p>OAP demandant à ce que les habitations hors brigade ne disposent pas de vues directes des constructions voisines sur la gendarmerie et les logements des familles des gendarmes.</p>	<p>Vérification de l'efficacité des aménagements</p>
<p>Déplacement et énergies</p>	<p>Trafic généré par le projet évalué à 162 véhicules par jour.</p> <p>Augmentation des déplacements doux vers le centre-ville et les commerces (collège Saint-Yves à proximité immédiate, autres établissements scolaires, équipements sportifs et de loisir, centre-ville à moins de 500m).</p> <p>Réseau de chaleur existant à proximité immédiate.</p>	<p>Requalification de la RD8 projetée à court terme avec objectif de sécurisation des modes de déplacements doux et motorisés et réduction de la vitesse.</p> <p>OAP demandant le raccordement du site au réseau de chaleur et l'absence d'éclairage public, a minima le long de la haie sud</p> <p>OAP favorisant l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.</p>	<p>Effectivité du raccordement au réseau de chaleur.</p> <p>Evaluation de la production d'énergie renouvelable.</p>

Les incidences environnementales de la modification du PLU sont limitées. L'OAP permet d'intégrer les éléments naturels susceptibles de présenter des enjeux (conservation de la haie au Sud et de l'arbre isolé) et propose de traiter la question de l'Erable sycomore. En outre, les modifications prévues n'affectent pas de site Natura 2000

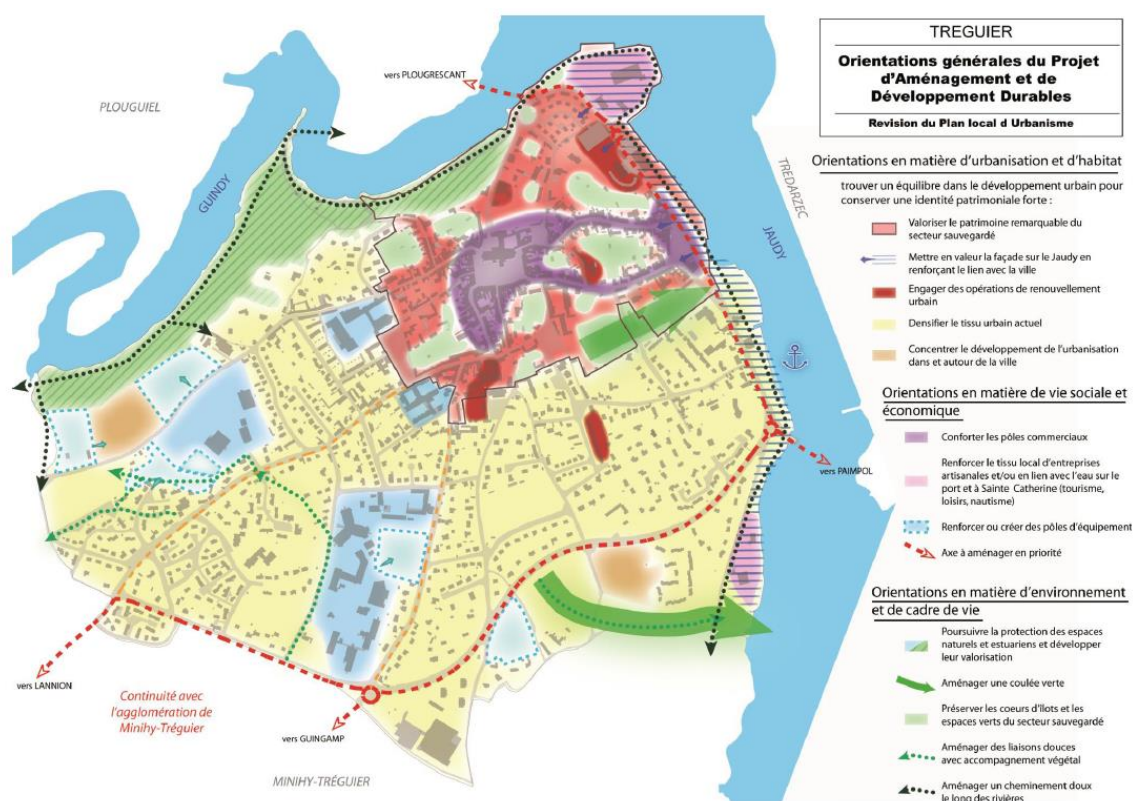
7.4. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, LES PLANS ET PROGRAMMES

ARTICULATION AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) DU PLU DE TREGUIER

Le PADD identifie notamment les orientations suivantes en matière d'habitat :

- Prévoir une production d'environ 14 logements neufs par an
- Orienter le renouvellement et la production de logements sociaux vers de l'individuel T4 ou T5, typologie manquante sur la commune, notamment pour les jeunes ménages
- Proposer des logements adaptés au maintien à domicile des personnes âgées
- Favoriser l'accèsion à la propriété

La modification a une incidence directe sur la production de logements puisqu'elle va permettre la réalisation de 33 logements au minimum. Si le site n'était initialement pas dédié à l'habitat, il était toutefois prévu pour l'accueil d'une population nouvelle (EHPAD). De plus, si la modification produit une augmentation du potentiel de logements réalisables, compte-tenu de la difficulté à produire du logement sur la commune, cette évolution est positive et favorisera l'atteinte des objectifs.



Cartographie figurant au PADD du PLU en vigueur

En matière d'équipement, le PADD prévoit de « Accompagner le déplacement de la gendarmerie sur un site plus adapté à ses contraintes de fonctionnement actuelles (proximité

d'un axe de communication structurant à l'échelle du Trégor) ». Le nouveau site identifié répond à ces exigences. Par ailleurs, il n'occulte pas le potentiel de développement de l'hôpital, dont le site présente un potentiel de densification.

La carte du PADD du PLU propose de renforcer ou créer des pôles d'équipement au niveau du site concerné par la procédure. La modification est compatible avec cet objectif puisque l'objectif d'accueillir un équipement perdure, même s'il est enrichi par le développement de l'offre de logements.

ARTICULATION AVEC LE PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR (PSMV) DU SITE PATRIMONIAL DE TREGUIER

La modification permet une mise en conformité du PLU avec le PSMV approuvé postérieurement au PLU et le code de l'urbanisme en supprimant toutes les dispositions du PLU se rapportant aux espaces couverts par le PSMV.

ARTICULATION AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) DU TREGOR

Le SCOT du Trégor approuvé en 2020 est chargé d'intégrer les documents de planification supérieurs (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux, Schéma Régional de Cohérence Ecologique, Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Egalité des Territoires) et constitue ainsi le document de référence pour les PLU.

Le SCOT identifie Tréguier comme un pôle urbain secondaire du territoire, comportant des fonctions structurantes à l'échelle d'une vingtaine de communes. Il établit pour la ville un objectif de production de 350 logements sur la période 2020/2040, dont un tiers en densification. Son document d'orientations et d'objectifs demande une densité moyenne minimale de 22 logements par hectare pour Tréguier.

En imposant une densité supérieure à 30 logements par hectare, la présente modification favorise l'atteinte de ces objectifs.

La zone ciblée par la présente modification se situe au cœur d'une enveloppe urbaine considérée comme élément fracturant de la trame verte et le bleue identifiée par le SCOT du Trégor.

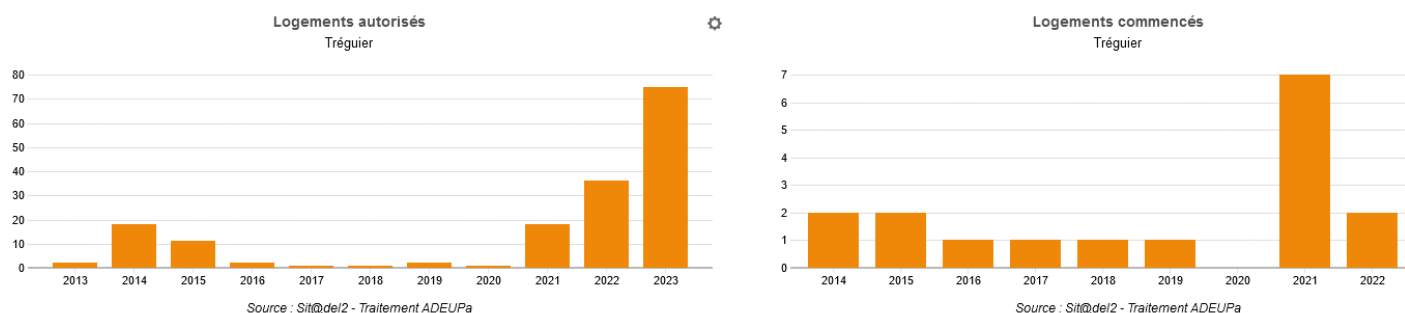
ARTICULATION AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) DE LANNION-TREGOR COMMUNAUTE ET LES OBJECTIFS NATIONAUX DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Le PLH de Lannion-Trégor Communauté 2018-2023, prorogé, identifie un objectif de 66 logements à produire pour Tréguier, soit 11 logements par an, ainsi que la réalisation d'un total de 7 logements locatifs sociaux sur sa durée.

Le bilan triennal du PLH de septembre 2021 indiquait que seulement 3 logements avaient été produits en 3 ans, soit 12% de l'objectif à réaliser. Fin 2023, seuls 9 logements supplémentaires ont été commencés. A l'issue du PLH un déficit de 54 logements est donc constaté. La construction neuve (logements commencés, source Sit@del2) s'établit à 46 logements pour

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Tréguier

2021, 2022 et 2023. Il restait donc début 2024 19 logements à produire pour atteindre les objectifs du PLH.



Evolution de la construction neuve à Tréguier entre 2013 et 2023 (source : Adeupa, Sitadel2)

Avec la production de 33 logements, la modification du PLU permet de participer au comblement du déficit de production constaté à la fin de la période initiale du PLH et de répondre aux besoins aux logements à court et moyen terme.

ARTICULATION AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLUi-H), LE PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL (PCAET) EN PROJET ET L'OBJECTIF « ZERO ARTIFICIALISATION NETTE » DE LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE

Le PLUi-H est en cours d'élaboration. Son élaboration a été prescrite par délibération en date du 25 Juin 2019. Un plan de mobilité et un PCAET sont également à l'étude sur le même territoire. Le PADD du PLUi-H a été débattu le 26 septembre 2023.

Le projet Avenue des Etats de Bretagne n'est pas générateur de consommation d'espaces naturels agricoles et forestières (ENAF), le site étant considéré comme déjà consommé au Mode d'Occupation des Sols (MOS) Bretagne. La mobilisation du site sera compatible avec les objectifs de la loi Climat et Résilience. Elle permettra par ailleurs de répondre aux besoins en logements. L'autre objet de la modification, qui ne porte pas sur le fond, est également sans incidence.

L'évolution du PLU portée par la présente procédure ne constitue ainsi pas un bouleversement des équilibres du PLU en matière d'habitat mais contribue au contraire à mettre en œuvre les objectifs du PADD, en cohérence avec le SCOT, le PLH, le futur PLUi-H et les objectifs de la loi Climat et Résilience.



LANNION-TRÉGOR
COMMUNAUTÉ
LANNUON-TREGER
KUMUNIEZH