



**ENQUETE PUBLIQUE DU 9 DECEMBRE 2024 AU 9 JANVIER 2025
RELATIVE AU PROJET DE
MODIFICATION N° 5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE SAINT QUAY-PERROS
ayant pour objet l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 dans
le secteur de Crec'h Min**

Autorité Organisatrice :

Lannion-Trégor Communauté
1 rue Monge
CS10761
22307 Lannion cedex

Siege de l'Enquête :

Mairie de Saint Quay-Perros
3 avenue de la mairie
22700 Saint Quay Perros

**2-CONCLUSIONS ET AVIS
DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE**

Commissaire enquêtrice : Catherine BLANCHARD

SOMMAIRE

2.1 RAPPEL DE L’OBJET DE L’ENQUETE	3
2.2 CONTEXTE ADMINITRATIF	3
2.3 RAPPEL DU PROJET	3
2.3.1. Motivation et justification du projet	3
2.3.2 Le site du projet.....	5
2.3.3. Diagnostic environnemental du site.....	5
Appréciation de la commissaire enquêtrice	6
2.3.4. Modification n°5 du PLU de la commune.....	Erreur ! Signet non défini.
Appréciation de la commissaire enquêtrice sur la présentation du projet.....	10
2.4 LES AVIS RENDUS SUR LE DOSSIER	10
2.4.1 Avis de la MRAe.....	10
Appréciation de la commissaire enquêtrice sur les réponses apportées aux recommandations de la MRAe	12
2.4.2 Avis de la Chambre de Commerce et d’Industrie.....	12
2.4.3 Avis de la Chambre des Métiers et de l’Artisanat	13
2.4.4 Avis du Conseil Départemental.....	13
Appréciation de la commissaire enquêtrice	14
2.4.5 Avis de l’Institut NAtional de l’Origine et de la qualité (INAO).....	13
2.4.6 Avis de la Région Bretagne	13
Appréciation de la commissaire enquêtrice	14
2.5. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L’ENQUETE	14
2.5.1. l’information du public.....	14
Appréciation de la commissaire enquêtrice	14
2.5.2. Composition du dossier d’enquête	16
Appréciation de la commissaire enquêtrice	16
2.5.3. Déroulement de l’enquête	17
Appréciation et conclusions de la commissaire enquêtrice.....	18
2.6. SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	18
2.6.1. Cas particulier de l’observation C1.....	18
2.6.2. bilan de la participation du public	19
2.7 ANALYSE THEMATIQUE DU PROJET.....	19

-2- CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

2.1 RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE

La modification n° 5 du PLU de la commune de Saint Quay-Perros porte sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone à urbaniser 2AU1, composée des parcelles BE73, BE74 et BE75 pour une surface totale de 1,45 ha, impliquant l'évolution des règlements graphique et écrit et l'actualisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur ce secteur pour encadrer le projet futur d'urbanisation du site.

2.2 CONTEXTE ADMINISTRATIF

La commune de Saint Quay Perros fait partie de la communauté d'agglomération Lannion Trégor Communauté (LTC) qui rassemble depuis le 1^{er} janvier 2017, 57 communes pour 118 000 habitants. Son nom actuel de Saint-Quay-Perros (anciennement Saint-Quay) date officiellement de 1921 pour être distinguée de la commune de Saint-Quay-Portrieux ;

Le territoire communal est couvert par le **SCOT** (Schéma de Cohérence Territoriale) du Trégor approuvé le 4 février 2020 (exécutoire le 20 juillet 2020) et le **PLH** (Programme Local de l'Habitat) de Lannion-Trégor Communauté 2018-2023. Un Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUi-H), prescrit le 5 juin 2019, est en cours d'élaboration à l'échelle de Lannion-Trégor Communauté. Le conseil communautaire a tenu un débat sur le PADD du PLUi-H en séance du 26 septembre 2023.

Le Plan Climat Air Énergie territorial (PCAET) et le **Plan de Mobilité (PDM)** ont été prescrits de manière commune le 25 juin 2019. **Le projet de territoire CAP 2040** exprime un certain nombre d'orientations et pistes d'actions complémentaires en cohérence avec le SCOT qui lui sert d'armature.

Le territoire du Trégor dispose de deux sociétés d'aménagements :

- La SEM LANNION TREGOR est une Société d'Economie Mixte qui porte son action sur le développement économique du territoire du TREGOR. A ce titre elle a pour mission de Contribuer aux côtés de la SPLA LANNION TREGOR AMENAGEMENT à la production de logements sur le Trégor par la création de quartier d'habitation :

- en offrant des terrains à bâtir
- en permettant aux bailleurs sociaux d'y construire des logements locatifs
- en permettant la production de logements en promotion immobilière y compris avec ses partenaires immobilier

- La SPLA LANNION TREGOR AMENAGEMENT est une société Publique Locale d'Aménagement qui porte son action prioritairement sur le développement de l'offre d'habitat sur le territoire du TREGOR. A ce titre elle a pour objectif principal de contribuer fortement à l'offre de logements sur le territoire par la création de quartiers d'habitation ou d'opérations immobilière en cœur de bourg, en partenariat exclusif avec ses partenaires (les 57 communes et LTC)

Nota : Bien que située près du littoral, la commune n'est pas soumise à la loi littoral.

2.3 RAPPEL DU PROJET

2.3.1. Motivation et justification du projet

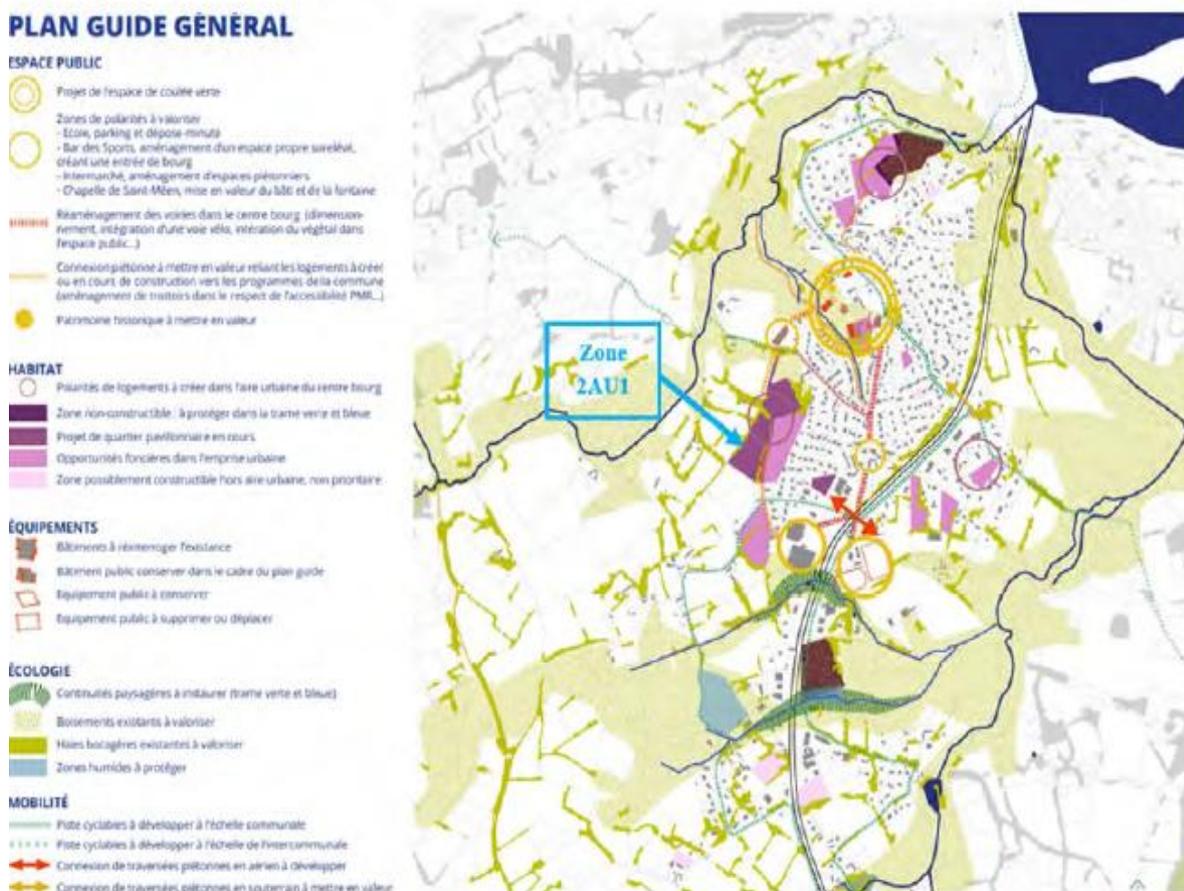
Les documents de présentation du projet énoncent qu' il est nécessaire de développer sur le territoire de Saint-Quay-Perros une offre d'habitat diversifiée, en particulier en matière d'habitat social qui est un enjeu majeur à l'échelle de Lannion-Trégor Communauté.

A) LES ATOUTS DU SITE

La zone 2AU1 bénéficie d'une situation privilégiée car elle est proche du centre -bourg, à proximité des services et commerces (école A. Jacquard, zone d'activité commerciales et artisanales...) et présente l'avantage d'être facilement accessible (déplacements piétons et cyclables au travers de la coulée verte, proximité de l'axe routier RD788, transports en commun...).

L'urbanisation de cette zone s'intègre dans le schéma d'urbanisation que la commune a élaboré dans le cadre d'un plan guide de son centre bourg en novembre 2021 permettant de définir une vision à long terme de son aménagement

Extrait - Plan Guide pour la requalification des espaces publics et les extensions du bourg Novembre 2021



➔ L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1, en lien avec ce plan guide va permettre la création de logements à destination d'une population notamment d'actifs avec de jeunes enfants qui pourront bénéficier des services et commerces existants sur la commune.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur permettra la création de 43 à 65 logements, dont 20% de logements sociaux, en cohérence avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale du Trégor (170 logements à produire d'ici 2040) et le Programme Local de l'Habitat prorogé (production moyenne de 8 logements par an, et 5 logements sociaux à produire en 6 ans).

B) LES CAPACITES D'URBANISATION ENCORE INEXPLOITEES DES ZONES DEJA URBANISEES DU PLU DE SAINT- QUAY-PERROS SONT DESORMAIS LIMITEES

L'exposé des motifs de la modification et la justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 ont fait l'objet d'une délibération motivée du conseil communautaire du 7 novembre 2023

C) EVOLUTION DE LA POPULATION

Saint-Quay-Perros compte 1289 habitants en 2020 selon l'INSEE. Après une période de croissance démographique observée jusqu'en 2009, portée principalement par le solde migratoire, la commune a perdu des habitants entre 2009 et 2020 d'autant que les projets sur la commune ont dû être freinés ou bloqués suite à l'insuffisance des équipements d'assainissement collectif. En conséquence, L'indice de jeunesse (rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus) est en nette baisse depuis 15 ans, passant de 0,72 en 2009 (identique à l'indice de jeunesse moyen sur Lannion-Trégor Communauté), à 0,35 en 2020 (contre 0,53 sur LTC).

Le nombre de logements est presque stable sur la commune depuis 15 ans. La part des résidences secondaires, qui représente 10% des logements en 2020, est cependant en hausse depuis 2014.

Le nombre de logements vacants diminue depuis 2014, avec un taux en 2020 (6,7%) inférieur à celui observé en moyenne dans le département (8,5%).

26,4% des résidences principales sont des locations. Le parc de logements sociaux compte 18 logements au 1er janvier 2022, soit moins de 3% des résidences principales.

Les nouvelles constructions de logements sont localisées dans le nouveau quartier de Crech'h Min (43 logements, dont 4 logements sociaux et 11 location-accession) réalisé en 2022, qui ne comporte plus aucun lot disponible, ainsi que sur le lotissement privé de Roudouanton réalisé en 2021.

Le présent projet constitue la 2^e tranche de l'urbanisation du quartier de Crech'h Min.

Nota :

Mes commentaires sur la motivation et la justification du projet sont à trouver au point 2.4.1. ci après, dans le cadre de l'analyse de l'avis rendu par la MRAe, qui porte essentiellement sur les thèmes abordés ci-dessus.

2.3.2 Le site du projet

La zone 2AU1 se situe au sud-ouest de l'agglomération de Saint-Quay-Perros. Elle fait face à l'est à un lotissement dont les dernières constructions sont en cours de réalisation, lui-même bordé de quartiers pavillonnaires. Le site bénéficie de la proximité de plusieurs points d'intérêt, tels une école, des supermarchés, un pôle médical et un site de loisirs à moins de 300m. La zone 2AU1 s'insère par ailleurs dans un paysage de bocage dominé par les prairies et bordant le vallon boisé du ruisseau de Kerduel.

La zone 2AU1 est composée des parcelles BE73, BE74 et BE75. Elle présente une surface de 1,45 Ha. Les terrains ont été acquis par Lannion-Trégor Communauté le 16 décembre 2015 pour le compte de la commune de Saint- Quay-Perros grâce à l'outil du portage foncier.

2.3.3. Diagnostic environnemental du site

Observation du public :

- M3 : chaque urbanisation entraîne la destruction de la nature et par la même un amoindrissement de la qualité de toute vie.

Rappel du projet

Outre l'analyse du contexte environnant, et une étude faune/flore, le dossier précis en outre :

- Sur le site, La faible présence de mosaïques d'habitats (assemblage de milieux différents) permet de proposer que les enjeux écologiques portent principalement sur la possible fréquentation des

espèces dans les haies (transits / refuge) et non sur la qualité des milieux présents. A noter également la forte représentation d'un habitat artificialisé (culture). L'analyse a mis en évidence la présence d'une espèce invasive sur la lisière Sud-Est du secteur analysé (*allium triquetrum*).. Il conviendra d'éviter sa propagation.

- Concernant la faune, il est tout d'abord observé que le site est plutôt bien connecté à des espaces naturels (haies bocagères, boisement) à l'Ouest et au Sud. En revanche, la partie Est est directement connectée à une zone lotie. L'analyse n'a pas identifié les potentialités de présence ou de sensibilité particulières concernant les mammifères semi aquatiques, les chiroptères, les amphibiens ou les reptiles.

- En matière d'assainissement, la commune dirige les eaux usées des zones soumises à l'assainissement collectif vers la station d'épuration de Perros-Guirec ou vers celle de Lannion pour la zone d'activités de Keringant. La station d'épuration de Kervaslet à Perros-Guirec est dimensionnée pour 32 000 EH, avec une charge entrante maximale de 26 227 EH en 2022. Mise en service en 2010, elle fait actuellement l'objet de travaux de mise en conformité (performance non conforme).

La station de Lannion fait actuellement l'objet d'une restructuration afin d'améliorer son fonctionnement et accroître son dimensionnement à 48 000 EH. La mise en service de la nouvelle station est programmée fin 2026.

- Saint-Quay-Perros s'est dotée en 2014 d'un schéma directeur des eaux pluviales. Il prévoit des mesures permettant de maîtriser l'impact de l'augmentation du ruissellement pour la zone 2AU1:

- Limitation de l'imperméabilisation du sol : Pour les constructions d'habitations individuelles, le coefficient d'imperméabilisation des parcelles ne devra pas dépasser 0.5 (50% imperméable et 50% espace vert),

- Limitation du débit restitué à l'aval : Les rejets des futures zones à aménager ne devront pas dépasser le ratio de 3 l/s/ha pour une pluie décennale.

- Des mesures compensatoires devront être mises en place dès qu'un aménagement génère de nouvelles surfaces imperméabilisées. Un volume à stocker de 175 m³ est identifiée pour la zone 2AU1 pour un coefficient d'imperméabilisation de 0,5. Les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie, infiltration à la parcelle) et à privilégier pour toutes les mesures compensatoires à la parcelle.

Lannion-Trégor Communauté, désormais engagée dans la gestion intégrée des eaux pluviales, intégrera cette problématique dans le futur PLU.

Appréciation de la commissaire enquêtrice

Aucun avis des PPA ni aucune observation du public ne vient compléter ou commenter ce diagnostic.

La MRAe a émis un avis conforme sur le projet et à la suite de l'analyse au cas par cas, en concluant :

- que la modification n°5 du plan local d'urbanisme de Saint-Quay-Perros n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de la directive 2001/42/CE ,

- et il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale.

Pour ma part, je considère que ce diagnostic de l'état initial du site et la présentation des enjeux environnementaux tels qu'ils figurent au dossier d'enquête ont fait l'objet d'une étude complète et de qualité satisfaisante, exposée en une cinquantaine de page dans ce dossier. La prise en compte de ces enjeux a été intégrée à la nouvelle Orientation d'Aménagement rédigée : préservation des haies et talus, importance des surfaces non destinées à être artificialisées, préservation des passages « petite faune » dans la conception des clôtures, gestion des eaux pluviales...)

Conclusion sur le diagnostic environnemental et les enjeux environnementaux du site

Le diagnostic environnemental du site a fait l'objet d'une étude sérieuse, complète et de qualité. Les enjeux environnementaux du site sont clairement exprimés et qualifiés. Ils ont été pris en compte dans la rédaction de la nouvelle OAP présentée. Aussi Je considère que la qualité du traitement de cet sujet est l'une des qualités notables du dossier présenté.

2.3.4. Modification n°5 du PLU de la commune

➤ Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur 1AU5, nouvelle appellation de la zone 2AU1

Compte-tenu de l'évolution du contexte depuis l'élaboration des orientations d'aménagement du site depuis près de 15 ans, une évolution de cette OAP apparaît nécessaire.

1) Enjeux d'aménagement :

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

- La limitation des incidences environnementales du futur projet via la maîtrise des rejets, la préservation des talus, haies arbustives et arbres et la bonne intégration paysagère du futur projet situé à l'interface entre l'agglomération et la zone rurale.
- La valorisation des vues sur le vallon du Kerduel et la préservation de l'identité bocagère du site, pour un cadre de vie de qualité.
- La préservation du chemin de Nero Glas en voie douce.
- La gestion économe de l'espace et la réponse aux besoins en logements : optimisation de l'espace dans la composition urbaine, mixité sociale et typologique, innovation de l'offre en logements, etc.

2) Programmation

Echéancier	Court terme
Vocation	Habitat
Superficie	1,45 ha
Densité	30 à 45 logements par hectare
Nombre de logements à créer	43 à 65
Nombre minimum de logements sociaux à créer	20% du nombre total de logements

3) Principes d'accès et de desserte

Accès viaire à aménager face à l'accès existant au quartier de Crec'h Min. L'emprise des voiries sera limitée au maximum et les voies partagées seront privilégiées sur les sections supportant une circulation limitée.

Déplacements doux à inciter en créant un maillage de liaisons douces connecté aux chemins existants en limite nord, sud et est du site.

Tronçon sud du chemin de Nero Glas (rue Gabrielle Tréanton) à aménager et sécuriser pour l'adapter à la circulation à venir, avec le carrefour du Run à traiter.

4) Principes urbanistiques et architecturaux

Le site est destiné à une opération d'habitat et d'activités compatibles qui devra présenter une typologie de logements diversifiée comportant :

- o Plus de 50% de logements semi-collectifs ou collectifs.
- o Un îlot destiné à de l'habitat innovant, adapté aux enjeux du changement climatique et à la résilience (habitat réversible, hameau léger, habitat bioclimatique, écoquartier, habitat inclusif, etc.)
- o Un îlot destiné à du logement individuel ou individuel groupé.

- o 75% de logements présentant une typologie de T3 ou moins.

Les logements semi-collectifs ou collectifs ne devront pas dépasser 3,5 niveaux (rez-dechaussée + 2 étages + combles ou attique). L'habitat léger ne devra pas dépasser 2,5 niveaux (rez-de-chaussée + étage + combles). Les autres logements ne devront pas dépasser 3 niveaux (rez-de-chaussée + 2 étages).

Des formes urbaines libres pourront être proposées mais devront veiller à s'intégrer dans le paysage urbain environnant. La mobilisation de matériaux biosourcés est à privilégier.

5) Principes paysagers et environnementaux

- Préserver les haies nord et ouest à enjeu écologique fort pour la faune : maintien des haies et mise en place d'une marge de recul enherbée inconstructible de 7 m de large pouvant supporter une liaison douce perméable, intégration dans le domaine public sur une largeur minimale d'environ 4m, aucune coupe d'entretien en période de nidification (éviter mars à août de chaque année).
- Renforcer la fonctionnalité écologique des autres lisières du site en s'appuyant sur les talus et éléments existants: maintien, renforcement et plantations pour diversifier les strates végétales et mettre en place des barrières mécaniques pour éviter les effets de prédation des espèces domestiques via la plantation d'arbustes bas épineux (cf liste de végétaux du bocage en annexe du règlement du PLU).
- Proposer un positionnement des logements adapté au site :
 - o Habitat innovant au nord en raison de son incidence environnementale plus limitée
 - o Habitat collectif ou semi-collectif au sud où les enjeux environnementaux sont plus faibles et l'impact paysager vis-à-vis des riverains moindres, avec plantation d'arbres aux abords pour favoriser son insertion paysagère.
- Mettre en valeur le cône de vue vers le vallon de Kerduel depuis l'accès au site.

Schéma de principes

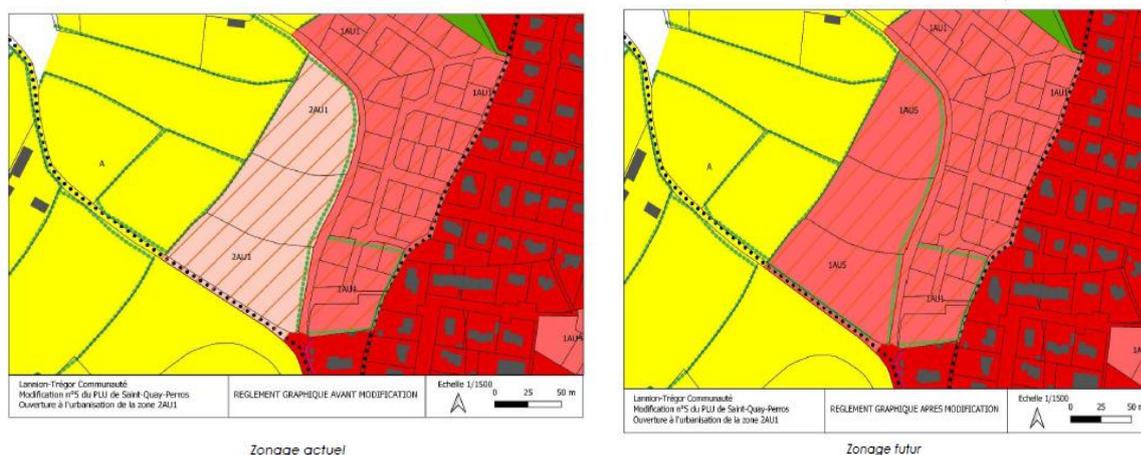


Mesures environnementales à respecter



➤ **Evolution du règlement graphique**

- La zone 2AU1 devient 1AU5. Les zones 1AU gagnent donc 1,45 ha, au détriment des zones 2AU.
- Le linéaire de talus bocagers identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme en limite nord, est et ouest du site est maintenu et étendu avec l'identification du linéaire de talus enherbé existant en limite sud de la zone. Ce nouvel linéaire représente 102 ml.



➤ **Evolution du règlement écrit**

Le règlement écrit du PLU de Saint-Quay-Perros comporte déjà une section sur les zones 1AU. Cette dernière s'appliquera donc à la zone 1AU nouvellement ouverte à l'urbanisation.

Plusieurs évolutions du règlement sont néanmoins proposées :

- Afin de limiter la consommation énergétique du futur quartier, une nouvelle disposition est proposée à l'article 1AU2.
- Par ailleurs, il est proposé de compléter cet article pour demander la réalisation d'espaces verts non privatifs
- Le maintien des talus dans le domaine public sera affirmé, pour garantir leur pérennité à long terme

Les articles modifiés sont :

- 1AU2 relatif aux occupations et utilisations soumises à conditions particulières, concernant plus particulièrement les talus et les dispositifs de récupération ou de production d'énergie
- 1AU4 relatif à la desserte en eau et assainissement, concernant plus particulièrement la gestion des eaux pluviales
- 1AU6 relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, pour préciser le type de voies où les dispositions prévues s'appliqueront
- 1AU10 relatif à la hauteur des bâtiments, pour préciser ces hauteurs par type de construction,
- 1AU12 relatif au stationnement, pour préciser les exigences de nombre de places sur ce secteur particulier,
- 1AU13 relatif aux espaces libres et plantations, d'intégrer des dispositions sur la perméabilité des clôtures pour la petite faune et actualiser la liste des essences végétales préconisées ou invasives.

➤ **Articulation du PLU modifié avec les autres documents d'urbanisme, les plans et programmes**

Le dossier énonce que l'évolution du PLU portée par la présente procédure ne constitue pas un bouleversement des équilibres du PLU en matière d'habitat mais contribue au contraire à mettre en oeuvre les objectifs du PADD, en cohérence avec le SCOT, le PLH, le futur PLUi-H et les objectifs de la loi Climat et Résilience tels que pris en compte notamment dans les différents schémas régionaux.

Nota :

Les articulations du projet avec ces différents documents ont parfois été abordés dans différents avis émis et dans certaines observations du public. Pour éviter d'alourdir le présent document par des répétitions, l'examen de ces avis est à retrouver au point 2.4 ci après selon l'auteur de ces différents avis, et au point 2.7 relatif à l'analyse thématique du projet.

Appréciation de la commissaire enquêtrice sur la présentation du projet

Je relève qu'aucune observation du public ne souligne l'insuffisance, le manque de clarté de la présentation du projet.

J'estime que le dossier d'enquête a présenté le projet de manière très claire et lisible par tout un chacun. Le dossier s'est attaché à montrer que les principes exposés dans la motivation et la justification du projet se traduisent dans les documents règlementaires que sont le règlement écrit, graphique et l'orientation d'aménagement. Le dossier expose également la cohérence du projet avec les autres documents de planification et d'organisation du territoire actuels, avec ceux en préparation, ainsi qu'avec la prise en compte de la loi climat et résilience.

Conclusion sur la présentation du projet

La présentation du projet dans le dossier d'enquête est claire et complète. Je l'ai jugée facilement appréhendable par le public.

2.4 LES AVIS RENDUS SUR LE DOSSIER

Nota 1 : dans le dossier, ainsi qu'à l'article 11 de l'arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique, LTM précise que la prise en compte de ces avis sera examinée à l'issue de l'enquête publique : « A l'issue de l'enquête publique et en application de l'article R 153-15 du code de l'urbanisme, le conseil communautaire de Lannion-Trégor Communauté sera chargé d'adopter la modification n°5 du PLU de Saint-Quay-Perros dont le dossier sera éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public et du rapport et des conclusions de la commissaire enquêtrice. »

Nota 2 : LTM a relancé :

- la chambre d'agriculture le 7/01/2025, précédemment sollicitée le 25/09/2024., sans réponse à ce jour
- et la DDTM par mail le 8/01/2024, précédemment sollicitée le 25/09/2024 : par mail du 8 janvier 2025, M. Boubennec, responsable de la maison de l'Etat à Lannion, a répondu que « Après examen, la DDTM n'a pas d'observation à formuler sur la modification du PLU de St-Quay. »

2.4.1 Avis de la MRAe

Avis conforme n° 2024ACB60/ et 2024- 011646 rendu le 5 septembre 2024.

La mission retient notamment de la présentation du projet :

- que la population communale a diminué de 12 % entre 2010 et 2021 et que cette tendance à

la baisse est également constatée à l'échelle intercommunale ;

- que le nombre et le pourcentage de résidences principales sur la commune ont baissé de 2010 à 2021, au profit des résidences secondaires et surtout des logements vacants ;
- que, pour justifier l'ouverture à l'urbanisation, l'intercommunalité se base sur l'objectif de production moyenne de 8 logements par an et de 5 logements sociaux en 6 ans, fixé dans le PLH 2018-2023 prorogé,

La mission relève également :

- que les objectifs de production (de logements) semblent d'ores et déjà atteints au vu des éléments exposés dans le dossier ;
- que le projet d'extension de l'urbanisation conduit à la consommation et l'artificialisation d'un espace agricole et naturel de superficie modérée ;
- qu'il convient de limiter l'extension de l'urbanisation et de favoriser la densification en s'appuyant sur une analyse prospective fine de l'évolution démographique et des besoins effectifs de logements qu'elle engendre le cas échéant, et ce, dans un objectif de sobriété foncière .

La MRAe recommande :

- de mieux justifier le besoin en logements, de mettre en place des mesures de maîtrise du développement des résidences secondaires et d'engager des actions en vue de la résorption du nombre de logements vacants ;
- de réduire l'emprise de l'ouverture à l'urbanisation en proportion du besoin en logements justifié ou à défaut d'identifier une mesure compensatoire à la perte de sols à vocation agricole.

Observations du public faisant écho à l'avis rendu par la MRAe

- C2 : Va-t-on respecter à l'avenir la loi "climat et résilience" ?, préserver la biodiversité, réduire la consommation de terres agricoles, lutter contre le changement climatique...
- C3 : comment sera pris en compte l'avis de la MRAe sur la justification du besoin en logement

Réponse de Lannion Trégor Communauté

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Lannion-Trégor Communauté tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUi-H), actuellement en cours d'élaboration, détermine les besoins en logements sur la base de données récentes.

Il prévoit la production de 75 logements sur la commune de Saint-Quay-Perros d'ici 2040. Le projet faisant l'objet de la présente procédure de modification a pour objectif une production entre 43 et 65 logements ; tel que prévu par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Quay-Perros actuellement en vigueur. Le projet de permis d'aménager en cours devrait intégrer une cinquantaine de logements répartis de la façon suivante : 12 % dédiés à des lots libres, 48 % à des logements promotion, 22 % à des logements sociaux et 18 % environ à des habitats réversibles.

Le taux de vacance en 2021 s'élève à 6,7% (51 logements), ce qui est modéré. Il est normal et nécessaire de disposer d'un taux de vacance minimal pour assurer une fluidité sur le marché du logement (taux normal compris entre 5 % et 7 %, à 6,7 % en 2020 à Saint-Quay-Perros) ; la partie principale de cette vacance étant conjoncturelle. Les données LOVAC 2024 montrent ainsi que seulement 10 logements sont vacants depuis plus de 2 ans, ce qui constitue un gisement très limité. La commune de Saint-Quay-Perros a mis en place une taxe sur les logements vacants par délibération du Conseil municipal en date du 14 septembre 2017.

Le PLUi-H développera les actions en faveur de la remise sur le marché du logement vacant pour prendre la suite du Programme Local de l'Habitat (PLH) en vigueur dont l'action 3 vise à favoriser la remise sur le marché de logements vacants.

Avec 10% de résidences secondaires, la commune de Saint-Quay-Perros n'est pas en mesure de mettre en œuvre des outils tels que la surtaxe sur les résidences secondaires ou la définition de zones du PLU

réservées à la résidence principale. Toutefois, le site concerné par la procédure faisant l'objet d'un portage foncier pour la commune de Saint-Quay-Perros, celle-ci sera en mesure de réserver les futurs logements à la résidence principale.

Appréciation de la commissaire enquêtrice sur les réponses apportées aux recommandations de la MRAe

Concernant la consommation de terres agricoles, des compléments ont été également apportés par LTC. Je les ai regroupé avec les autres considérants au point 2.7.4. ci après, relatif à la prise en compte de l'activité agricole présente sur le site .

J'observe par ailleurs que les éléments de réponses apportés expressément par LTC à la MRAe dans son mémoire en réponse ont été complétés par LTC lors des réponses à plusieurs observations du public. On les trouvera au point 2.7.3. ci après, relatif à la justification du besoins en logement.

Toutes les explications données me semblent étayer et justifier le projet de la commune , en venant préciser que le projet s'inscrit dans le prochain PLUI-H, d'autant que le calendrier actuel du projet n'envisage la livraison des premiers logements qu'à partir de début 2027.

Je considère, à la lecture de toutes ces explications, :

- apporte des d éléments de réponse supplémentaires correspondant à la demande de mieux justifier le besoin en logement , en resituant le projet, compte tenu de son calendrier, dans le le prochain PLHI-H en cours d'élaboration,
- apporte un complément d'informations sur le parc de logements sur le territoire communal, qui présente quelques particularités au sein de LTC et vis-à-vis des communes voisines (peu de logements disponibles, moindre nombre de résidences secondaires....)
- Précise les moyens envisagés sur l'opération pour privilégier les résidences principales et l'arrivée d'une populations active, en rappelant que le portage foncier par LTC permet de privilégier l'arrivée de résidents principaux dans les futurs logements
- Apporte des compléments d'informations sur l'évolution du stock de logements vacants sur la commune de Saint Quay Perros
- Et répond à la demande de la MRAE sur l'évolution des surfaces agricoles sur la commune.

En conséquence, je relève que LTC confirme le programme de ce projet, et ne modifie pas l'emprise du projet ni le volume de la programmation de logements.

Conclusion sur la prise en compte de l'avis de la MRAe

J'estime que les réponses apportés par LTC aux remarques et recommandations du la MRAE confortent la motivation et la justification du projet et j'approuve donc le maintien du programme du projet, le maintien de son emprise foncière et de la programmation de logements.

Je ne peux qu'encourager LTC, lors de l'approbation définitive du projet, à faire état des éléments de réponses qu'il apporte aux recommandations de la MRAe, voire à compléter en ce sens le rapport de présentation du projet.

2.4.2 Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie

Dans son avis rendu le 25 septembre 2024, la CCI des Côtes d'Armor prend acte du fait que le projet permet la création de 43 à 65 logements en continuité de l'enveloppe urbaine. Elle estime qu'il contribuera au développement économique en offrant de nouvelles possibilités de logements pour les salariés des entreprises du secteur où les tensions immobilières sont fortes.

2.4.3 Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat

Dans son avis rendu le 1^{er} octobre 2024, la CMA Bretagne rend un avis favorable sur le projet, sans formuler d'observations particulières.

2.4.4 Avis du Conseil Départemental

Dans son avis rendu le 8 novembre 2024, le Conseil Départemental émet un avis favorable sur le projet, sous réserve de la prise en compte des observations formulées sur le volet Randonnées :

« Dans le rapport de présentation en page 35, le chemin de Tachen Bihan en limite sud de la zone 2AUI (avant modification) est identifié comme chemin piéton à préserver au règlement graphique. Il serait important d'ajouter l'information suivante : ce chemin est également inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR) en tant qu'itinéraire Equestre. Il conviendra donc de veiller au maintien de ce sentier ou de rétablir cette continuité par un itinéraire de substitution. »

Dans son mémoire en réponse, LTC précise, dans son commentaire à l'observation C2 (voir au point 2.5.7. relatif à la desserte et à la gestion des trafics) :

- qu'en dehors de l'accès au site déjà utilisé pour accéder au quartier de la rue Tréanton et de la desserte du site lui-même, le projet ne prévoit pas d'autres voies ouvertes à la circulation des voitures.
- et que les chemins existants en limite Sud et Est du site seront conservés pour un usage exclusivement lié aux mobilités douces. Les matériaux envisagés sur les cheminements doux à l'intérieur du site seront perméables.

Dans sa réponse spécifique à cet avis, LTC répond à la demande du Conseil Départemental en précisant que l'information demandée sera ajoutée au rapport de présentation de la modification.

Appréciation et conclusion de la commissaire enquêtrice sur les réponses apportées à l'avis du Conseil Départemental :

Je prends acte de ces réponses et de la décision prise par LTC afin de compléter le rapport de présentation du projet afin de mentionner le classement au PDIPR du chemin de Tachen Bihan situé en limite sud du projet

2.4.5 Avis de l'Institut National de l'Origine et de la qualité (INAO)

Dans son avis rendu le 14 octobre 2024, l'Institut relève que la commune se situe dans le périmètre de diverses aires de production d'appellation d'origine contrôlées ou protégées ainsi que dans le périmètre d'indications géographiques. Toutefois l'Institut considère que le projet n'a pas d'incidences directes sur les signes de qualité concernés.

2.4.6 Avis de la Région Bretagne

Dans son avis rendu le 14 octobre 2024, la Région Bretagne rappelle l'adoption le 14 février 2024 d'une première modification du SRADDET, qui intègre notamment les évolutions attendues par la loi en matière de déchets, d'énergie, d'installations logistiques, de stratégie aéroportuaire, de gestion du trait de côte, ainsi que de territorialisation de la trajectoire bretonne vers le Zéro Artificialisation Nette, prévue par la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

Elle rappelle également que les SCOT devront intégrer ces modifications au plus tard le 22 février 2027 et les PLU-I le 22 février 2028

Enfin, elle engage la commune à anticiper et prendre en compte dès aujourd'hui dans son document d'urbanisme le changement de modèle prévu par la loi et sa déclinaison régionale, notamment en procédant à des ouvertures à l'urbanisation raisonnées, et en prenant connaissance de l'enveloppe maximale correspondant au SCOT du territoire

Dans son mémoire en réponse, LTC rappelle que comme exposé dans la notice de présentation (chapitre 4, §4), la modification est compatible avec le Schéma de cohérence territoriale du Trégor (SCoT) en cours de révision qui intègre les objectifs du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET).

Appréciation de la commissaire enquêtrice

Concernant cet avis, je renvoie les lecteurs sur l'analyse faite au point 2.7.2. ci après, relatif à la prise en compte de la loi climat et résilience

2.5. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

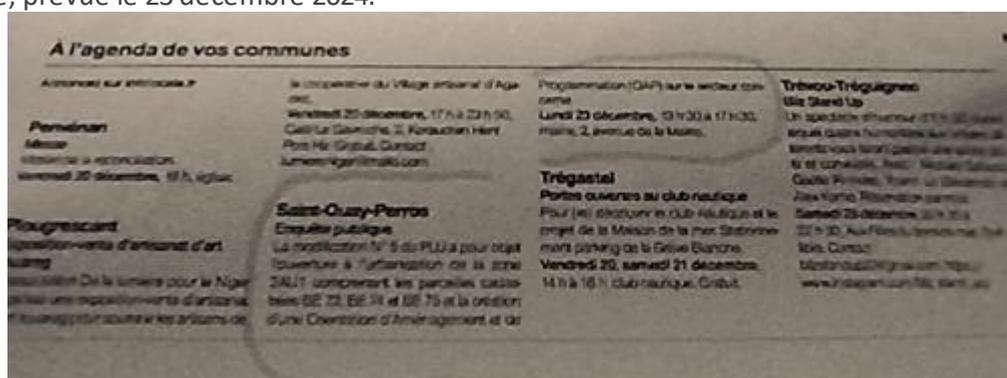
2.5.1. l'information du public

Observation du public

Les observations recueillies ne font pas état d'une information insuffisante sur l'ouverture ou les modalités d'organisation de la présente enquête.

Appréciation de la commissaire enquêtrice

Malgré les dispositions prises pour la publicité de la présente enquête, prévues conformément à la réglementation, j'ai craint que la population locale ne soit pas assez sensibilisée à la présente enquête. Aussi ai-je suggéré que l'enquête et les permanences organisées fassent l'objet d'un rappel dans les pages « infos locales » d'au moins l'un des quotidiens régionaux. Une annonce est ainsi parue en rubrique « à l'agenda de vos communes » le 19 décembre 2024, mettant en exergue la permanence suivante, prévue le 23 décembre 2024.



J'ai par ailleurs veillé à ce que les différents affichages réalisés, et notamment celui sur le site soit bien visible et en place pendant toute la durée de l'enquête. Le certificat d'affichage produit montre que cet affichage a été mis en place dès novembre 2024.

L'ensemble de ces dispositions me paraissent donc au final satisfaisantes.

Les conditions d'accueil du public en mairie, de mise à disposition du dossier dans sa version papier, les conditions de tenue de mes permanences ont été plus que satisfaisantes et n'appellent pas de remarques particulières de ma part.

La consultation du dossier dématérialisée via le site internet de Lannion Trégor Communauté n'a connu aucun dysfonctionnement signalé et n'a fait l'objet d'aucune remarque du public. Le sommaire et l'organisation des pièces dans le dossier papier et le dossier dématérialisé ont été similaires.

La période d'enquête a inclus une période de vacances scolaires, ce qui était de nature à favoriser la participation d'un large public.

Je me suis également demandée si le fait que cette opération et cette enquête soit menée par Lannion Trégor Communauté n'aurait pas favorisé un certain détachement de la population locale par rapport au projet présenté.

Il convient de relever tout d'abord que le siège de l'enquête a été fixé en mairie de Saint Quay Perros. Par ailleurs, j'ai interrogé les services de la commune de Saint Quay-Perros et son maire, M. Houzet, lors de notre rencontre en fin d'enquête le 9 janvier 2025 sur les informations qui avaient pu être diffusées au plan local sur ce projet. Il ressort de cette rencontre, que la population de Saint Quay Perros ont été régulièrement informés des avancées du projet :

- soit par le biais de discussions ou délibérations lors des conseils municipaux,
- soit par le biais d'articles dans le magazine municipal,
- soit encore par le biais de rencontres publiques (dont la plus récente, en octobre 2024, au sujet de l'aménagement de la coulée verte, mentionnée comme « compensation potentielle » de l'artificialisation engendrée par le projet)

Il m'a notamment été remis :

- un extrait du conseil municipal du 26 septembre 2024 relatant l'avis rendu sur le projet par la MRAe, rappelant le programme de l'opération et faisant état de l'avancement des discussions avec les partenaires du projet (SEM, promoteurs, bailleur social...)
- la délibération du conseil municipal du 7 mai 2024 relative à l'étude d'implantation de solutions en habitat légers sur le projet, étude qui sera confiée à l'association Hameaux Légers de St André des Eaux
- extrait du compte rendu du conseil municipal du 14 décembre 2023, faisant état des premières actions dans le cadre de la mise en oeuvre de la procédure de modification du PLU afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1, de la prolongation du portage foncier des parcelles concernées, du lancement par LTC d'une consultation pour choisir un aménageur, et de l'avancement du projet sur la coulée verte
- extrait du conseil municipal du 26 octobre 2023, annonçant la prochaine délibération du conseil communautaire de Lannion Trégor communauté pour lancer la procédure d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1
- extrait du conseil municipal du 23 février 2023 faisant état de l'avancement des réflexions au sein du Comité de Développement du Territoire sur l'installation d'habitats légers sur le site
- délibération du conseil municipal du 1 décembre 2022 relative au vote d'une motion en faveur de l'évolution du programme du projet (regroupement des logements en immeubles sur 2 ou 3 niveaux, un macro lot dédié à l'habitat léger et réversible)
- les revues municipales Vivre à Saint Quay n°166 de mai 2023, n°167 d'octobre 2023, n°168 de février 2024, n°169 de juin 2024 et n°170 d'octobre 2024 qui contiennent toutes des informations relatives au projet.

Conclusion sur l'organisation, le déroulement de l'enquête et l'information du public

Cet ensemble d'informations me conduisent à conclure que l'information du public tant sur l'enquête en elle-même que sur l'avancement du projet dans les années et mois qui l'ont précédée a été réalisée. Je ne relève donc aucune circonstance qui aurait pu porter atteinte à une bonne appréhension des enjeux du projet et de cette enquête publique par la population locale et les riverains du site.

Je considère que cette enquête a été organisée de manière satisfaisante, que son déroulement n'attire pas de remarque particulière de ma part. Je regrette bien sûr que la participation du public ait été aussi faible sur ce dossier, mais je considère que l'ensemble des dispositions prises auraient dû permettre une meilleure participation du public.

2.5.2. Composition du dossier d'enquête

Pour rappel, Le dossier d'enquête était constitué par :

- Une notice du projet, intitulée « note afférente à l'enquête publique : document de 36 pages rappelant la procédure suivie, et présentant de manière synthétique le projet.
- Le dossier présentant la modification du PLU, comprenant :
 - o Une notice de présentation : document de 63 pages, accompagné de l'étude sur l'état initial de l'environnement (50 pages) auquel est annexé le relevé des espèces végétales relevées dans les bordures de la parcelle cultivée
 - o L'évolution du règlement écrit
 - o L'évolution du règlement graphique
 - o L'évolution de l'OAP sur le site concerné
- Un dossier comprenant les différents avis émis par les Personnes Publiques associées (PPA) et la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE), accompagnés d'un tableau exposant toutes les transmissions du dossier effectuées dans ce cadre (dates d'envoi, destinataires. Ce dossier a été complété dans les derniers jours de l'enquête du retour d'avis de la DDTM transmis par mail du 8 janvier 2025
- Un dossier regroupant diverses pièces administratives :
 - o Arrêté d'organisation de l'enquête pris par M. le président de LTC en date du 31 octobre 2024
 - o Délibération de LTC en date du 26 septembre 2024 prenant acte de l'avis de la MRAE et actant la dispense de réalisation d'une évaluation environnementale
 - o Arrêté pris par M. le président de LTC en date du 16 octobre 2023 engageant la procédure de modification du PLU de la commune de Saint Quay-Perros en vue de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1
 - o Délibération du 7 novembre 2023 justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation
 - o Constat d'affichage préalable à l'ouverture de l'enquête, en date du 22 novembre 2024
 - o Reproduction des avis parus dans la presse locale (Télégramme du 19/11/2024, Ouest France du 19/11/2024), complété en cours d'enquête des avis parus le 11/12/2024 dans ces mêmes journaux
 - o Dossier d'autoévaluation des incidences du projet réalisé dans le cadre de la demande d'examen au cas par cas auprès de la MRAE (document de 5 pages).

Un sommaire précisait la composition du dossier

Appréciation de la commissaire enquêtrice

Il n'y a pas eu d'observations du public relative à la composition du dossier.

J'ai relevé précédemment, au point 2.3 une bonne présentation du projet dans ce dossier, et je confirme donc ici mon appréciation favorable quant à la composition du dossier d'enquête.

Toutefois j'ai relevé des informations imprécises sur le portage foncier de l'emprise du projet, et un manque d'information sur l'occupation agricole du site et sur les conditions envisagées pour son indemnisation ou sa relocalisation.

Concernant l'occupation agricole du site, la note de présentation se contente de préciser :

« Le site présente un usage agricole. Il est exploité par une exploitation agricole de Louannec, spécialisée dans la production laitière, dont le siège se situe à 7km du site. Les terrains sont déclarés en ray-grass de 5 ans ou moins au registre parcellaire graphique (RPG) de 2022. »

J'avais donc interrogé LTC en cours d'enquête, qui m'a fait parvenir les renseignements complémentaires suivants :

« Les parcelles cadastrées BE 73, BE 74 et BE 75 concernées par la présente ouverture à l'urbanisation ont fait l'objet d'une acquisition par Lannion-Trégor Communauté le 18/12/2015. Cette acquisition a

été réalisée dans le cadre d'un portage foncier conclu avec la Commune de Saint-Quay-Perros. Néanmoins, la convention de portage indique que la SEM se substituera à la Commune et se rendra propriétaire du foncier afin d'y réaliser la tranche 2 du lotissement de Crec'h Min. Le portage ayant été convenu pour une durée de 5 ans, prorogée de 3 ans, la SEM doit donc se rendre propriétaire du foncier à court terme.

Lors de l'acquisition par Lannion-Trégor Communauté, ces parcelles étaient exploitées. Le bail rural dont bénéficie cet exploitant a été maintenu et il conviendra après acquisition du foncier de procéder à l'éviction de cet exploitant en intégrant l'indemnisation liée. »

Dans son mémoire en réponse, LTC précise par ailleurs que La commune possède un terrain communal classé en agricole (A) et Naturel (N). Il s'agit de la parcelle cadastrée B 28 d'une contenance de 2,4 ha : ancien centre aéré de la commune partiellement utilisé par les services techniques municipaux, sans usage agricole actuellement. La commune propose de louer environ 2 ha à un agriculteur. Un maraîcher a déjà manifesté son intérêt pour le site. Ce projet compenserait la perte de surface agricole sur le site de Nero Glas.

Conclusion sur la composition du dossier d'enquête

J'ai reconnu précédemment la qualité du dossier d'enquête, ce qui ne m'a pas empêchée de considérer qu'un complément d'informations sur le portage foncier et l'occupation agricole du site auraient été intéressantes. Je considère que les informations qui viennent d'être précisées concernant le portage foncier de l'opération et l'occupation agricole du site sont utiles à la présentation du dossier. **Aussi, je recommanderais, dans mon avis final, que le rapport de présentation du projet soit complété des dites précisions.**

2.5.3. Déroulement de l'enquête

Le déroulement de l'enquête n'a pas présenté d'irrégularité par rapport à l'arrêté d'organisation. Les permanences se sont déroulées de manière satisfaisante dans la salle du conseil et des mariages, en mairie. La commissaire enquêtrice a pu vérifier la régularité des publications légales et la permanence des affichages ainsi que des mentions sur les sites internet de la commune et de LTC tout au long de l'enquête.

L'enquête a par ailleurs été rappelée en page « information locales » des journaux régionaux.

Néanmoins, la participation du public a été relativement faible :

- La consultation du dossier papier a été réalisée par moins de 10 personnes.
- 6 personnes vues lors de mes permanences,
- 1 seule observation portée au registre (R1), un seul courrier postal (C1), un dossier remis en permanence (C3), un courrier transmis par voie électronique (C2), et deux mails (M1 et M2),

soit 6 observations au total.

Pour rappel, le dossier d'enquête était consultable à partir du site internet de Lannion Trégor Communauté, et une adresse mail a été mise à disposition. LTC a veillé à ce que toutes les observations transmises par voie dématérialisée (C2, M1, M2) soient également consultables sur son site.

Voir ci après, pour exemple, la saisie d'écran réalisée à la suite du premier mail reçu :

02 96 05 09 00



Personnes Publiques Associées (PPA)

Le dossier de modification n°5 du Plan local d'urbanisme de Saint-Quay-Perros a été notifié aux PPA, en septembre 2024. A ce jour, un certain nombre d'avis ont été réceptionnés (Département, Région, CCI, CMA, INAO).

Enquête publique

Par arrêté n°23/264, en date du 31 octobre 2023, Monsieur le Président de Lannion-Trégor Communauté a prescrit l'enquête publique.

L'enquête publique se déroulera du lundi 9 décembre 2024 au jeudi 9 janvier 2025 à la Mairie de Saint-Quay-Perros. Madame Catherine BLANCHARD a été désignée en qualité de commissaire enquêteur par décision du 21 octobre 2024 du Président du Tribunal administratif de Rennes.

La commissaire enquêteur se tiendra à disposition du public pour recevoir ses observations écrites ou orales en Mairie aux dates et heures suivantes :

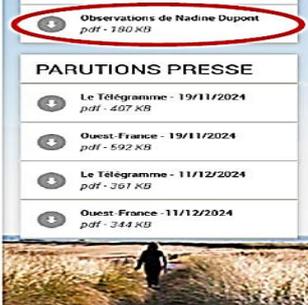
- Lundi 9 décembre 2024 de 9h à 12h,
- Lundi 23 décembre 2024 de 13h30 à 17h30,
- Jeudi 9 janvier 2025 de 13h30 à 17h.

Le public a la possibilité de consigner ses observations :

- Sur le registre d'enquête disponible à l'accueil de la Mairie de Saint-Quay-Perros.
- Par courrier à l'attention de la commissaire enquêteur en Mairie de Saint-Quay-Perros (2, Avenue de la Mairie - 22700 Saint-Quay-Perros). Les courriers reçus en mairie seront annexés au registre d'enquête publique.
- Par voie électronique à l'attention de la commissaire enquêteur (pluih@lannion-tregor.com).

Les observations reçues par voie électronique seront mises en ligne sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté. Une observation a été réceptionnée le 1er janvier 2025, celle de Madame Nadine Dupont (ci-jointe).

Pour être prises en compte, les observations devront être déposées entre le lundi 9 décembre 2024 à 9h et le jeudi 9 janvier 2025 à 17h.



Observations de Nadine Dupont
pdf - 180 KB

PARUTIONS PRESSE

- Le Télégramme - 19/11/2024
pdf - 407 KB
- Ouest-France - 19/11/2024
pdf - 592 KB
- Le Télégramme - 11/12/2024
pdf - 261 KB
- Ouest-France - 11/12/2024
pdf - 344 KB



Aucune observation de public ne se réfère au déroulement de l'enquête publique

Appréciation et conclusions de la commissaire enquêteur

Je ne relève aucun reproche à faire sur le déroulement de cette enquête publique

2.6. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

2.6.1. Cas particulier de l'observation C1

J'ai écarté l'observation C1, reçue par courrier émanant de la société SYSAM et relative à la formulation d'un recours gracieux contre le refus apporté par la commune de Saint Quay-Perros à une déclaration préalable concernant la parcelle BO 58 sise chemin de Guernevez en rive de la RD 788. Cette parcelle n'est pas située dans le périmètre de la zone 2AU1. Cette observation n'est donc pas en rapport avec la présente enquête publique et le contenu du projet de modification n°5 du PLU de la commune. Je relève que cette prise en compte erronée de la portée de la présente enquête n'a pas nui à la formulation de ce recours : la présente observation n'est que la copie de la procédure ouverte directement auprès de la commune.

Pour sa part, Lannion Trégor communauté a également apporté un commentaire à cette observation dans son mémoire en réponse :

Lannion-Trégor Communauté précise que cette observation est sans rapport avec la modification du PLU soumise à enquête publique et qu'elle n'est donc pas en mesure d'y donner une suite dans le cadre de cette procédure. Lannion-Trégor Communauté rappelle que, par une délibération en date du 25 juin 2019, le Conseil communautaire a prescrit l'établissement d'un PLUi-H couvrant l'ensemble du territoire communautaire et que la concertation avec le public est d'ores et déjà engagée. La communauté d'agglomération invite donc les personnes intéressées à exprimer leurs observations dans le cadre de cette procédure soit en les adressant par voie postale à destination du Président de Lannion-Trégor Communauté (en précisant comme objet PLUi-H), soit en les adressant par courriel à l'adresse suivante: pluih@lannion-tregor.com, soit en les consignant sur le registre de concertation tenu à la disposition du public en mairie de Saint-Quay-Perros et réservé à cet effet. Ces observations seront alors examinées dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H.

Conclusion sur le fait de ne pas prendre en compte l'observation C1

Je constate que Lannion Trégor Communauté fait une analyse similaire à la mienne sur cette observation. Je maintiens donc le fait d'écartier cette observation, qui n'est pas en lien avec l'objet de la présente enquête publique.

2.6.2. bilan de la participation du public

Concernant l'origine des 5 observations émises en lien avec l'objet de la présente enquête, je relève :

- qu'il s'agit exclusivement de résidents sur la commune, dont 2 , auteurs des observations R1 et C3, se sont identifiés en tant qu'actuels ou anciens conseillers municipaux.
- que les avis émis sont globalement défavorables au projet à l'exception de l'observation C2 , plus interrogative.

Les thèmes abordés dans ces 5 observations sont :

- Inquiétude par rapport à la densification du projet et à l'évolution de celle-ci par rapport aux présentations antérieures : R1
- Souhait de voir réduite les hauteurs maximales permises des bâtiments et inquiétudes sur l'insertion paysagère du projet, notamment pour les logements collectifs : R1, C3
- Remise en question de l'utilité ou de la nécessité de la densification du projet : M1, C3, M2
- Interrogations sur les moyens de favoriser l'arrivée sur la commune d'actifs locaux et la résidence principale : C2, M2
- Interrogations sur la desserte de l'opération et la gestion des trafic engendrés: C2, C3
- Interrogations par rapport à la prise en compte de la loi « climat et résilience » : C2
- Interrogation sur la « compensation » annoncée via la projet sur la coulée verte : C2, C3
- Questionnement par rapport aux recommandations émises par la MRAe : C3
- Interrogations sur la gestion des eaux pluviales sur la zone : C3
- Interrogation concernant le nombre de stationnement prévus : C3

Afin de faciliter la lecture par le public des suites données à l'observation qu'il a formulée, on trouvera en annexe 1 à ce présent document un tableau de synthèse des observations du public portant mention, pour les plus simples, des réponses ou précisions apportées par Lannion Trégor Communauté et, in fine, mon avis et mes recommandations éventuelles, items par items. Pour les items nécessitant des explications plus importantes, ce tableau porte la mention du chapitre ou le sujet est traité dans le présent document.

2.7 ANALYSE THEMATIQUE DU PROJET

2.7.1 La hauteur des constructions

Les observations du public

- R1 : Nous demandons que l'habitat collectif reste limité à 10m de haut et non 13m.

Pourquoi passer de 8m à 9m pour la hauteur des constructions individuelles

Pourquoi prévoir 8m de haut pour des tiny houses (qui n'existent pas dans ces dimensions)

La hauteur des annexes est également augmentée, jusqu'à 3m de haut

Augmenter de manière générale la hauteur des bâtiments, c'est un risque accru d'ombres portées sur des petites parcelles.

Nous demandons que l'habitat collectif reste limité à 10m de haut et non 13m

- M1 : la densification de cette zone (augmentation du nombre de logements prévu, hauteur des constructions en collectifs) aura une incidence négative sur la qualité de vie des futurs habitants.

La hauteur des bâtiments (et le risque de voir des barres d'immeubles) risque de défigurer le paysage bocager

- C3 : dans le nouveau règlement, il est stipulé une hauteur de 13 m au faitage alors qu'aucun bâtiment

n'atteint cette hauteur sur la commune.

Une hauteur de R+1 ne serait-elle pas plus raisonnable et en relation avec les immeubles existants en entrée de bourg.

Comment une telle hauteur pourrait elle participer à une meilleur intégration des constructions dans leur environnement initial (cf commentaires de la commission d'enquête en 2020 concernant le SCOT)

Pourquoi une hauteur de 8m est-elle prévue sur l'habitat léger ?

Au vu de la typologie des constructions, ce projet ne s'intègre pas dans le territoire environnant de la commune de type rural.

Question de la commissaire enquêtrice :

Des vues en perspective sur les collectifs sont elles disponibles afin de montrer l'impact paysager de ces immeubles ?

Réponse de Lannion-Trégor Communauté

S'agissant de la hauteur des constructions, l'objectif est de permettre du R+2+ combles ou attique pour les logements collectifs ou semi-collectifs afin de :

Faciliter l'équilibre financier de l'opération pour le porteur de projet.

Respecter la densité attendue en limitant au maximum l'emprise au sol du bâti.

Valoriser la vue sur la vallée et la mer.

A ce jour, le projet n'est pas finalisé. L'ilot réservé aux habitats réversibles pourra accueillir d'autres formes d'habitats innovants que des logements de type « Tiny house », d'où la hauteur supérieure autorisée.

Au regard des remarques formulées lors de l'enquête publique, il est proposé de revoir la rédaction du règlement afin de :

Supprimer les spécificités de hauteur affichées pour les bâtiments autres que ceux relevant de l'habitat collectif : le règlement du PLU en vigueur s'appliquera.

Réduire les hauteurs autorisées à 8 m à l'acrotère et 11 m au faîtage pour les constructions destinées à du logement collectif ou semi-collectif.

La hauteur des annexes n'est pas modifiée par rapport au PLU en vigueur.

La réflexion sur le projet opérationnel est portée par une équipe d'étude intégrant paysagiste et architecte pour une bonne prise en compte des questions d'intégration paysagère et d'ombres portées. Le projet prévoira des zones d'implantation pour bien maîtriser les incidences des ombres portées. Les deux collectifs envisagés à ce jour ne porteront aucune ombre sur les parcelles voisines.

Concernant l'intégration paysagère :

Les orientations d'aménagement imposent la préservation des talus et haies bocagères existantes, mais aussi la plantation d'essences bocagères sur les talus actuellement nus pour assurer l'intégration paysagère du site depuis le quartier et les chemins voisins. Elles prévoient également la plantation d'arbres aux abords des logements collectifs ou semi-collectif dans ce même but. Par ailleurs, la mise en œuvre d'une liaison douce traversante en limite nord du site permettra à la population de conserver un cheminement doux à l'interface avec les espaces naturels et agricoles voisins

Le projet opérationnel n'est pas suffisamment avancé à ce jour, le volume et l'architecture des bâtiments n'étant pas arrêtés. Ces visuels seront réalisés au stade du permis d'aménager.

L'article 11, §C du règlement du PLU demande que « Par leur implantation, orientation, échelle, aspect extérieur, composition et modénature, aspect des matériaux et couleur, ... les bâtiments, clôtures et installations diverses ne doivent porter atteinte ni au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, ni à l'homogénéité et à la richesse des paysages qu'ils soient naturels ou bâtis ».

En outre, la convention de portage foncier rappelle l'objectif de « garantir la qualité du cadre de vie

et la dualité des constructions de notre région ». Ces dispositions permettront à la commune d'avoir un droit de regard et un poids sur le projet pour s'assurer d'une bonne intégration paysagère des futures constructions.

Appréciation et conclusions de la commissaire enquêtrice sur la hauteur des constructions.

Je prends acte des réponses apportées par LTC sur ce sujet, face aux inquiétudes émises par le public, et j'y adhère pour ce qui concerne l'habitat léger : la hauteur permise pour l'habitat léger me semblait pour ma part source potentielle d'une incohérence avec le souhait de voir ce type d'habitat réversible, des bâtiments de huit mètres de haut ne sont plus si mobiles par exemple. Concernant les immeubles d'habitat collectifs je suis plus circonspecte :

Le niveau supplémentaire pourrait être l'occasion d'un meilleur traitement architectural du dernier niveau, de ces bâtiments, apte à les inscrire dans des volumes en rupture, d'éviter l'effet barre ou cube, tandis que l'ajout d'un étage supplémentaire même partiel améliorerait l'équilibre financier de l'opération.



Je laisserai donc LTC libre de maintenir ou de modifier la hauteur maximale des immeubles d'habitat collectifs sur l'opération

2.7.2 la densification du projet et la prise en compte de la loi climat et résilience

Les observations du public sur ce thème :

➤ **R1** : l'urbanisation était prévue à l'origine à hauteur de 40 logements sur la tranche 1 et 20 sur la tranche 2. Nous notons une densification très élevée (bien trop) sur la tranche 2, prévue entre 43 et 65 logements

➤ **M1** : la densification de cette zone (augmentation du nombre de logements prévu, hauteur des constructions en collectifs) aura une incidence négative sur la qualité de vie des futurs habitants. La hauteur des bâtiments (et le risque de voir des barres d'immeubles) risque de défigurer le paysage bocager

➤ **C2** : concernant le projet de renaturation du cours d'eau de la coulée verte : celle-ci est déjà un espace vert, est-ce une réelle mesure compensatoire ? Quel va être le coût de ce nouvel aménagement ? Peut-on parler de compensation entre un espace vert de 1,2 ha et une surface agricole normalement nourricière de 1,45ha ?

➤ **C3** : ne serait-il pas plus raisonnable de prendre en compte le futur PLUIH et la loi ZAN, et de conserver ce terrain en exploitation agricole ? le projet de restauration de la coulée verte peut-il

valablement être considéré comme "les mesures écologiques" qui devraient accompagner le nouveau projet d'artificialisation. Comment et pourquoi le MOS peut-il considérer le site de la coulée verte comme "consommé ? "

➤ M2 : chaque urbanisation entraîne la destruction de la nature et par la même un amoindrissement de la qualité de toute vie.

Ne serait-il pas temps de réfléchir aux vrais besoins de chaque commune en terme d'habitat et de cesser d'urbaniser à tout va ?

Réponse de Lannion-Trégor-Communauté

La densification prévue sur le projet vise à répondre aux enjeux actuels de sobriété foncière, avec de nouvelles formes urbaines plus denses.

En effet, la mise en place du ZAN (Zéro Artificialisation Nette) issu de la Loi Climat et Résilience implique un changement de modèle à la fois en limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles mais également en augmentant la densité des opérations afin d'utiliser au mieux le foncier disponible.

Les objectifs de la loi « Climat et résilience » ont été traduits dans le schéma régional d'aménagement et de développement durable et d'égalité des territoires de la Région Bretagne, avec lequel le SCoT du Trégor a été mis en compatibilité. Le PLUI- H en cours d'élaboration le déclinera à l'échelle de Lannion-Trégor Communauté pour garantir à son échelle l'atteinte des objectifs de la loi.

Si le site de renaturation envisagé est effectivement un espace vert actuellement, il est artificialisé avec une fonctionnalité écologique dégradée qui sera nettement améliorée à l'issue du projet (enjeu écologique et non paysager). Les travaux seront réalisés sous trois ans et bénéficient de subventions de l'agence de l'eau et du fond vert. La consultation des entreprises pour ces travaux, sur la base du projet déjà défini, sera lancée en 2025.

Pour déterminer si un terrain est consommé ou non, le zonage du PLU n'a pas de valeur, c'est le MOS foncier régional qui sert de référence, sur la base de critères s'appliquant sur toute la Bretagne. La compensation proposée par la loi est prévue pour les projets qui ne rentrent pas dans l'enveloppe foncière mobilisable dans la première phase de réduction de la consommation foncière. Elle n'est pas nécessaire pour ce projet qui sera intégré dans l'enveloppe foncière attribuée à la communauté d'agglomération.

La notice de présentation fait état du projet de restauration du cours d'eau pour mettre en avant la préoccupation communale de limiter son impact environnemental.

Appréciation de la commissaire enquêtrice

Je reconnais que l'outil MOS qui a été mis en oeuvre dans le cadre de la préparation au ZAN n'est pas connu du public et que le choix de cet outil peut interroger. LTC s'est attaché à expliquer le mode de calcul de l'artificialisation nette, et comment la requalification de la coulée verte peut entrer en ligne de compte. Je rappelle aussi la précision que LTC a apporté au sujet de l'occupation agricole du site, et qu'on trouvera au point 2.7.4 ci après. La remise en exploitation de cette parcelle B 28 est également à prendre en compte.

Pour être complet sur les interrogations et inquiétudes du public, on trouvera ci après l'analyse correspondant à la justification du besoin en logement.

Concernant plus particulièrement la densification du projet, je renvoie les lecteurs à l'exposé fait par LTC dans la présentation de la nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du site, qui me semble bien expliquer les raisons de cette densification, dont je rappelle ci après les principaux éléments :

-l'un des principaux enjeux d'aménagement spécifiques au site est la gestion économe de l'espace et la réponse aux besoins en logements : optimisation de l'espace dans la composition urbaine, mixité

- sociale et typologique, innovation de l'offre en logements au travers de l'ilôt dédié à l'habitat léger.
- cet ilot destiné à de l'habitat innovant, veillera en particulier aux enjeux du changement climatique et à la résilience, et pourra prendre la forme d'habitat réversible, hameau léger, habitat bioclimatique, écoquartier, habitat inclusif, etc.
 - la conception architecturale des constructions et les formes urbaines devront veiller à s'intégrer dans le paysage urbain environnant. La mobilisation de matériaux biosourcés est à privilégier
 - densité moyenne sur le projet : 30 à 45 logements à l'hectare, avec variation selon les ilots concernés
 - volonté de minimiser la création de nouvelles voiries et de limiter l'emprise du réseau viaire

Toujours dans la présentation de l'OAP, je relève que la volonté de densification du projet ne s'oppose pas à la volonté de maintenir et de développer les emprises paysagères :

- maintien des haies et mise en place d'une marge de recul enherbée inconstructible de 7 m de large pouvant supporter une liaison douce perméable,
- intégration dans le domaine public sur une largeur minimale d'environ 4m,
- maintien, renforcement et plantations pour diversifier les strates végétales et éviter les effets de prédation des espèces domestiques,

L'insertion paysagère des constructions fait également objet l'objet de d'orientation d'aménagement , en proposant un positionnement des logements adapté au site :

- o Habitat innovant au nord en raison de son incidence environnementale plus limitée
 - o Habitat collectif ou semi-collectif au sud où les enjeux environnementaux sont plus faibles et l'impact paysager vis-à-vis des riverains moindres, avec plantation d'arbres aux abords pour favoriser leur insertion paysagère,
- et en prévoyant de mettre en valeur le cône de vue vers le vallon de Kerduel depuis l'accès au site.

Comme expliqué dans les réponses apportées à l'avis de la MRAe, le portage foncier du site par LTC permet de contrôler l'évolution du projet. Dans son mémoire en réponse concernant la hauteur des bâtiments, LTC rappelle que la convention de portage foncier rappelle l'objectif de « garantir la qualité du cadre de vie et la dualité des constructions de notre région » et que ces dispositions permettront à la commune d'avoir un droit de regard et un poids sur le projet pour s'assurer d'une bonne intégration paysagère des futures constructions.

J'observe que la densification du projet est organisée dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation de l'opération. Bien qu'importante cette densification est assortie de prescriptions visant :

- à veiller à la bonne intégration paysagère des bâtiment,
- à une conception des voiries économe en terme foncier,
- et au développement des emprises paysagères.

Je considère donc que l'opération prend bien en compte la loi climat et résilience, et notamment ses objectifs en terme de Zéro artificialisation Nette.

Conclusion sur la densification du projet et la prise en compte de la loi climat et résilience

Les considérations qui précèdent me conduisent à donner un avis favorable au projet sur ce thème. De ce fait, cette analyse me conduit à donner un avis favorable à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU1, ainsi qu'aux termes de la nouvelle orientation d'aménagement et de programmation qui définit les principes d'urbanisation sur ce site.

2.7.3 la justification du besoin en logement

Les Observations du public :

- M1 : l'utilité d'une telle densification interroge :
 - par le passé, l'augmentation du nombre de logements sur la commune n'a pas entraîné d'augmentation de la population
 - par ailleurs il est reconnu que la commune a atteint, voire dépassé son objectif de production de logements sociaux
- C2 : je constate une accélération de la construction de logements sur la commune depuis 2022. Il y a autour de 150 logements en cours, en projet, ou récemment construits et l'objectif serait de 170 logements supplémentaires d'ici à 2040.

Je comprends la volonté de dynamiser la commune par la venue de jeunes couples avec enfants, mais comment pourrait-on s'assurer que le logement neuf serve bien à loger des personnes résidentes à l'année et travaillant sur le secteur
- C3 : Avec les lotissements de Crec'h Min 1 et de Roudouanton, la commune a dépassé ses objectifs de logements, avec l'évolution associée de la population
- M2 : Nous nous apercevons que les nouveaux logements sont surtout des résidences secondaires et ne servent pas aux travailleurs. ne serait-il pas temps de réfléchir aux vrais besoins de chaque commune en terme d'habitat et de cesser d'urbaniser à tout va ?

Réponses de Lannion Trégor Communauté

Sur l'utilité de produire du logement :

La baisse de la population actuellement observée n'est pas révélatrice d'une absence de besoins en logements mais de plusieurs facteurs : opérations d'urbanisme bloquées pendant une douzaine d'années en raison de dysfonctionnements sur la station d'épuration, desserrement des ménages et déficit du solde naturel, données datées. Les derniers chiffres de l'INSEE datent de 2022 et sont ainsi antérieurs à l'arrivée de nouveaux habitants dans les dernières opérations de lotissements de Roudouanton et Crec'h Min.

Le diagnostic territorial du PLUi-H en cours d'élaboration fait état, à l'échelle de Lannion-Trégor Communauté, d'« une forte attractivité migratoire (+0,5% par an), [...] essentiellement alimentée par des ménages extérieurs à la région, majoritairement en fin de carrière ou à la retraite ».

Le parc de logements de Saint-Quay-Perros est largement dominé par des grands logements, inadaptés aux petits ménages de plus en plus nombreux (2,04 personnes par ménage à Saint-Quay-Perros en 2020 en moyenne). Le diagnostic du PLUi-H expose ainsi « un déséquilibre progressif entre l'offre de logements et les trajectoires socio-démographiques, entraînant des situations de sous-occupation. » Il met par ailleurs en avant « un marché de l'accession très excluant » et « une difficulté à maintenir certaines populations résidentes et plus particulièrement jeunes », ainsi qu'un « marché immobilier locatif très tendu avec une demande nettement supérieure à l'offre ».

Si la commune de Saint-Quay-Perros a effectivement atteint les objectifs de production de logements sociaux fixés pour elle par le Programme Local de l'Habitat, il faut préciser que celui-ci, prorogé, couvrait initialement seulement la période 2018-2023. Le diagnostic du PLUi-H montre également un besoin de petits logements locatifs sociaux, 52% des ménages demandeurs n'étant composés que d'une personne.

En demandant dans les OAP à ce que 75% des logements présentent une typologie de T3 ou moins, avec plus de 50% de logements semi-collectifs ou collectifs et un minimum de 20% de logements sociaux, et l'aménagement d'un îlot destiné à de l'habitat innovant, adapté aux enjeux du changement climatique et à la résilience (habitat réversible, hameau léger, habitat bioclimatique, écoquartier, habitat inclusif, etc.) la production des logements répond à plusieurs enjeux identifiés par le diagnostic du PLUi-H, et notamment :

- « Adaptation des programmations de logements aux évolutions socio- démographiques.
- Accompagnement du vieillissement de la population.
- Déploiement d'une offre abordable et locative pérenne à l'année permettant le maintien sur place des catégories de populations les moins aisées et des classes moyennes/actifs.
- Diversification de l'offre sociale en développant des petites typologies pour les jeunes et ménages de petite taille, aux plus près des besoins exprimés. »

Le PLUi-H respectera les objectifs de la loi ZAN, avec l'emprise consommée par ce projet intégrée dans le bilan foncier. Ce projet est engagé depuis de nombreuses années, avec une acquisition foncière réalisée en 2015, mais une réalisation contrariée par les difficultés liées à la station d'épuration résolues seulement récemment. La phase opérationnelle du projet est lancée, avec un permis d'aménager en préparation. La commune de Saint-Quay-Perros a fait le choix de poursuivre ce projet malgré l'évolution du contexte au regard de cet historique et de l'opportunité qu'il présente de proposer une offre en logement différente (logements collectifs ou semi-collectifs, habitat innovant adapté aux enjeux climatiques, peu ou pas de grands logements), permettant de contribuer à diversifier le parc actuel, très largement dominé par du grand logement individuel alors qu'en 2021 selon l'INSEE 75% des ménages de la commune sont composés d'une à deux personnes, et de répondre aux besoins en logements à venir.

Concernant les résidences secondaires

Aucune résidence secondaire ni logement de type « airbnb » n'a été réalisé à Crec'h Min et Roudouanton. A Crec'h Min, le cahier des charges de l'opération, qui est annexé aux actes de vente, impose de réserver les logements à la résidence principale (propriétaire occupant ou location à l'année). Cette disposition sera également appliquée pour le projet de Nero Glas.

Question de la commissaire enquêtrice

J'ai pour ma part interrogé LTC sur le calendrier de l'opération à l'occasion de l'établissement de mon procès verbal de synthèse :

Quel est le calendrier de l'opération prévue sur le site : dépôt du permis d'aménager, réalisation des travaux de voiries et réseaux, dates prévisionnelles de dépôt des différents permis de construire, échéance des premières constructions de logements et des premières livraisons...

Réponses de Lannion Trégor Communauté

Sous réserve de l'obtention du permis d'aménager qui devrait être déposé en juin 2025, le début des travaux pourrait démarrer fin 2025, avec une réception des premières constructions au deuxième semestre 2027.

Appréciation et conclusion de la commissaire enquêtrice sur la justification du besoin en logements

Je renvoie les lecteurs à l'analyse faite au point 2.4.1., relatif à l'analyse de l'avis de la MRAE, qui vient compléter les considérants du présent thème.

Compte tenu de ce qui précède, cette analyse me conduit à donner un avis favorable à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU1, et en particulier au programme logement de l'opération.

2.7.4 la prise en compte de l'exploitation agricole du site

Pour rappel, concernant l'occupation agricole du site, la note de présentation se contente de préciser : « Le site présente un usage agricole. Il est exploité par une exploitation agricole de Louannec, spécialisée dans la production laitière, dont le siège se situe à 7km du site. Les terrains sont déclarés en ray-grass de 5 ans ou moins au registre parcellaire graphique (RPG) de 2022. »

Observations du public

Aucune observation du public ne s'interroge sur le devenir de l'exploitation agricole qui exploite le site, ni sur les conditions du retrait de ces terres.

La présence agricole sur le site est toutefois abordé dans les observations suivantes :

- C2 : Peut on parler de compensation entre un espace vert de 1,2 ha et une surface agricole normalement nourricière de 1,45ha ?
- C3 : ne serait-il pas plus raisonnable de conserver ce terrain en exploitation agricole

Analyse de la commissaire enquêtrice

Au cours de l'enquête, LTC m'avait par ailleurs apporté l'information suivante :

« Lors de l'acquisition par Lannion-Trégor Communauté, ces parcelles étaient exploitées. Le bail rural dont bénéficie cet exploitant a été maintenu et il conviendra après acquisition du foncier de procéder à l'éviction de cet exploitant en intégrant l'indemnisation liée. »

Par ailleurs, dans son mémoire en réponse aux interrogations sur la prise en compte de l'avis de la MRAE (cf. sujet abordé au point 2.4.1), LTC annonce que la commune possède un terrain communal classé en agricole (A) et Naturel (N). Il s'agit de la parcelle cadastrée B 28 d'une contenance de 2,4 ha : ancien centre aéré de la commune partiellement utilisé par les services techniques municipaux, sans usage agricole actuellement. La commune propose de louer environ 2 ha à un agriculteur. Ce projet compenserait la perte de surface agricole sur le site de Nero Glas.

Il ressort de ces compléments d'information que l'exploitant agricole actuel devra effectivement faire l'objet d'une procédure d'éviction de ces terrains, dont la perte devra être compensée soit par une indemnité financière, soit par la proposition d'une nouvelle surface à exploiter.

Comme vu au point 2.5.2, relatif à la composition du dossier, ces informations pourraient utilement compléter le rapport de présentation du projet.

J'estime par ailleurs, compte tenu des analyse précédentes notamment concernant l'emprise du projet, (point 2.4.1- avis de la MRAE) et la justification du besoin en logement (point 2.7.3.) que l'emprise du projet, constitué des seules parcelles actuellement exploitée légitime le projet et donc l'arrêt de l'exploitation agricole du site.

Conclusions de la commissaire enquêtrice concernant l'occupation agricole du site

Considérant que les analyse précédentes notamment concernant l'emprise du projet, (point 2.4.1- avis de la MRAE) et la justification du besoin en logement (point 2.7.3.) ont légitimé l'ouverture à

l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 et l'emprise du projet, constitué des seules parcelles actuellement exploitées. Je donne donc un avis favorable à l'arrêt de l'exploitation agricole du site, **sous réserve du respect des procédures de compensations auxquelles aura droit l'exploitant actuel du site dans le cadre de son éviction future**

2.7.5 desserte et gestion du trafic engendré

Les observations du public

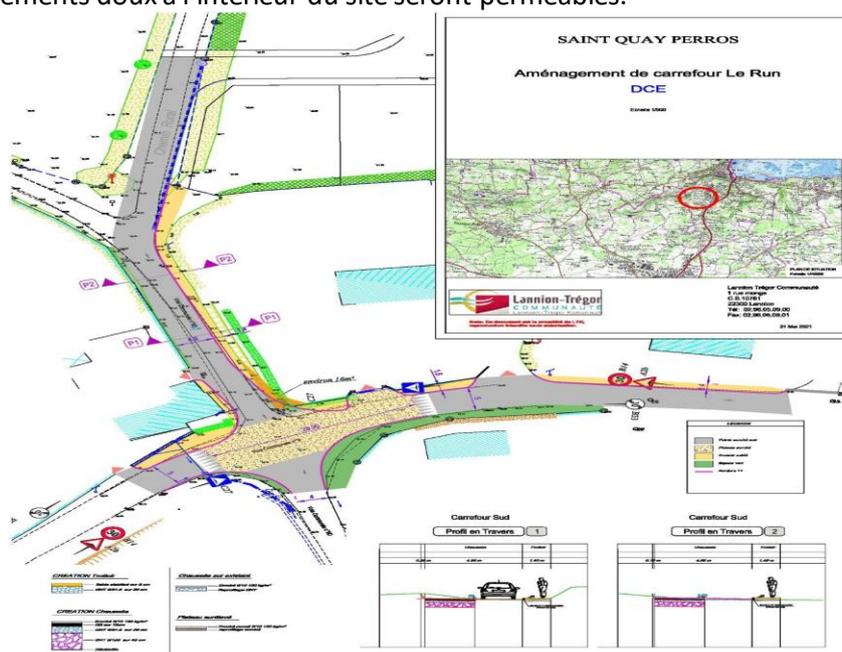
- C2 : à l'échelle du projet, comment envisage-t-on une circulation partagée entre voitures, vélos et piétons aux abords et dans le lotissement sans dégrader les chemins ni artificialiser les sols ?
- C3 : comment le trafic a été évalué à 74/264 véhicules jours sur le projet
carrefour avec voie de Kerliviec : ou en est le projet d'aménagement du carrefour et d'élargissement de la voie. Comment gérer le nouvel afflux de véhicules et l'aménagement d'itinéraires de liaisons douces

Réponse de Lannion Trégor Communauté

La requalification du carrefour du Run et du tronçon de la rue de Kerliviec permettant de rejoindre les commerces et services est prévue par la commune afin de sécuriser les différents usagers et favoriser les déplacements doux (piétons, vélos).

En dehors de l'accès au site déjà utilisé pour accéder au quartier de la rue Tréanton et de la desserte du site lui-même, le projet ne prévoit pas d'autres voies ouvertes à la circulation des voitures. Le projet d'aménagement du site définira le traitement de ces voies pour gérer la circulation partagée, avec une vitesse très réduite des véhicules.

Le carrefour du Run sera réaménagé (cf. plan ci-après). Les chemins existants en limite Sud et Est du site seront conservés pour un usage exclusivement lié aux mobilités douces. Les matériaux envisagés sur les cheminements doux à l'intérieur du site seront perméables.



Appréciation de la commissaire enquêtrice

En complément des éléments de réponse apportés par LTC dans son mémoire en réponse, je rappelle que le projet d'urbanisation du site est organisé autour de la minimisation de l'emprise des voiries et vise notamment à minimiser la création de nouvelles voies à l'intérieur de l'opération. Cet objectif m'apparaît louable en ce qu'il participera à la limitation des espaces bâtis ou artificialisés.

Les éléments de réponse apportés par LTC sur le projet d'aménagement de voirie au carrefour du Run et sur la rue de Kerliviec viennent répondre à mon sens aux interrogations du public concernant l'accès au site. Cet aménagement a été conçu pour répondre aux besoins générés par les deux phases d'urbanisation du site de Crec'h Min, le présent projet en constituant la seconde phase.

Conclusion sur la desserte de l'opération et la gestion du trafic engendré

Le projet d'urbanisation de la zone 2AU1, en matière de réseau viaire, repose sur une volonté de minimiser l'emprise des voiries et vise notamment à minimiser la création de nouvelles voies à l'intérieur de l'opération.

L'orientation d'aménagement et de programmation est cohérente avec cet objectif, en réduisant le nombre de point d'entrée au site.

J'observe par ailleurs que la commune fait état d'un projet de réaménagement des voiries et carrefours d'accès au site.

Ces éléments me conduisent à émettre un avis favorable à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 au regard de ce qui concerne la desserte de l'opération.

2.7.6 la gestion des eaux pluviales

Observation du public

➤ C3 : Est-ce que les noues, fossés et autres moyens d'écoulement des eaux empêcheront un risque d'inondation vers la zone d'habitat léger ?

quelles dispositions d'évacuation et de prétraitement des eaux de ruissellement seront mises en œuvre sur les parkings collectifs ?

règlement littéral : comment gérer l'eau en surface, sans tuyau et conserver les sorties de gouttières en surface, en interdisant le ruissellement des eaux de pluie sur le domaine public ?

le projet ne fait pas mention de la création d'un bassin de rétention.

Réponse de Lannion Trégor Communauté

Le projet fera l'objet d'un dossier loi sur l'eau, en parallèle du permis d'aménager, qui fera état de toutes les dispositions prises pour garantir une bonne gestion des eaux pluviales. Le projet opérationnel envisage l'aménagement d'un espace de rétention pour la gestion des eaux du domaine public dans la pointe nord. Son dimensionnement ainsi que les autres mesures seront définies selon les prescriptions techniques du dossier loi sur l'eau.

L'article du PLU mentionné n'est pas contradictoire car si la gestion des eaux pluviales du bâti peut se faire en ruissellement, avant infiltration naturelle dans le sol, ce ruissellement doit se faire sur la parcelle privée, sans déborder sur l'espace public.

Le règlement du PLUi-H étant désormais formalisé, il est proposé de remplacer la rédaction actuellement proposée dans le dossier à l'article 1AU4 du règlement par celle du PLUi-H afin d'anticiper son application :

« La gestion des eaux pluviales doit être intégrée à la réflexion dès la première phase de conception de l'aménagement du secteur.

L'organisation spatiale du secteur (l'implantation des bâtiments, l'organisation des espaces de circulation et de stationnement, l'organisation des espaces verts, le cas échéant la définition des emprises des lots) ainsi que son nivellement doivent être conçus de manière :

- à maximiser en priorité les espaces verts de pleine terre ;
- à disposer les espaces verts de pleine terre de manière à pouvoir les valoriser pour la gestion des eaux pluviales : privilégier l'aménagement des espaces verts dans les points bas topographiques, éviter le morcellement des espaces verts, éviter les espaces verts résiduels étroits sur les pourtours des parcelles... ;
- à limiter l'imperméabilisation du site au strict nécessaire, notamment en privilégiant les revêtements perméables pour tous les espaces de circulation et de stationnement ;
- à collecter les eaux pluviales en surface, sans créer de réseaux de collecte souterrains ;
- à assurer une gestion des eaux pluviales pleinement intégrée aux aménagements, en privilégiant l'infiltration à faible profondeur et dans des dispositifs multifonctionnels ;
- à intégrer au projet la notion de « parcours à moindre dommage » des écoulements d'eau générés par les événements pluvieux exceptionnels (débordements des dispositifs de gestion des eaux pluviales du site et/ou des écoulements provenant de l'amont).

Le projet d'aménagement respectera l'ensemble des dispositions du zonage pluvial de Lannion-Trégor Communauté. »

Analyse et conclusion de la commissaire enquêtrice

LTC propose la modification suivante de l'article 1AU4 du règlement littéral du projet, en anticipation des dispositions prévues au prochain PLUi-H, ce que j'approuve.

LTC précise également annonce que la gestion des eaux pluviales du site devra faire l'objet d'études plus complètes et plus précises dans le futur, le permis d'aménager de l'opération devant justifier de la présentation et de l'instruction d'un dossier « loi sur l'eau ». Le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 peut donc être validé en l'état.

2.7.7. le stationnement

Observation du public

➤ C3 : le règlement n'exige qu'une place de stationnement par logement. Comment et ou pourra-t-on se garer (2° véhicule familial, visiteurs...) ?
comment sera géré le stationnement dans la zone d'habitat léger ?

Réponse de Lannion Trégor Communauté

Concernant la question du stationnement, elle sera traitée dans le cadre du permis d'aménager du projet, qui comportera un règlement et un cahier des charges permettant de prévoir des dispositions complémentaires à celles du PLU. Du stationnement sera prévu dans l'îlot destiné à l'habitat innovant. De manière générale, du stationnement visiteur sera réalisé en plus du stationnement privatif demandé.

Appréciation et conclusion de la commissaire enquêtrice

Je relève que l'article 1AU12 du projet harmonise les exigences de stationnement à une place par logement quelque soit le financement de ceux-ci et qu'il n'exige plus d'espaces de stationnement collectif pour les opérations de plus de 20 logements. Dans sa réponse, LTC précise que le permis d'aménager sera l'occasion de revenir sur ces questions et que les règlements et cahier des charges qui seront établis ultérieurement viendront préciser et compléter les dispositions à prendre.

J'estime cependant que la création de poches de stationnement collectives est de nature à limiter les espaces circulables au sein d'opérations logements. Une telle organisation pourrait ainsi concourir à la volonté de limiter les emprises viaires, et pourrait faciliter le respect des circulations douces à l'intérieur du projet. Je reconnais qu'un tel aménagement est en rupture avec les pratiques habituelles (se garer au plus près de son domicile) et qu'une telle organisation demande à la fois une adhésion et une participation des occupants des logements concernés, et sans doute aussi d'autre part, des aménagements qualitatifs des espaces libres, aptes à dissuader le stationnement sauvage et l'emprunt d'allées non circulables.

En un sens, le silence du règlement sur cette question pourrait permettre la création plus fréquente de poches de stationnement collectives positionnées et quantifiées pour être adaptées aux principes d'aménagement et de desserte du site.

Une telle organisation pourrait utilement être réintroduite dans le projet au fil des discussions ultérieures à venir avec les promoteurs ou aménageurs du site, au stade du permis d'aménager par exemple, et ce sans se limiter ces réalisations dans les opérations de plus de 20 logements.

C'est pourquoi je n'émettrais pas d'avis défavorable au projet, ni de réserve, ni de recommandations concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 au regard de la rédaction prévue de l'article 1AU12.

2.8. AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

En conclusion

Considérant que l'enquête s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes, qu'il s'agisse de la publicité dont elle a fait l'objet, de la qualité des documents tenus à la disposition du public, ou des modalités de son organisation,

Considérant que le projet répond aux objectifs du PLU actuellement en vigueur, ainsi qu'à ceux envisagés dans le futur PLUI-H,

Considérant que le projet est cohérent avec la loi climat et résilience et tend à respecter les objectifs de parcours vers le Zéro Artificialisation Nette,

Considérant la justification apportée aux besoins en logements de la commune et sur le territoire de Lannion Trégor Communauté, et les éléments de réponse complémentaires qui ont été apportés au travers de la réponse apportée à l'avis de la MRAe.

Considérant qu'il ressort des analyses faites dans le présent document que les avancées ultérieures du projet (permis d'aménager, dossier loi sur l'eau) viendront compléter les dispositions prises pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone, mais qu'en l'état les pièces modificatives du PLU reçoivent de ma part un avis favorable.

J'émet un avis favorable sur le projet de modification n°5 du PLU de la commune de Saint Quay Perros, en vue de l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU1 tel que présenté par Lannion Trégor Communauté

sous réserve du respect des procédures de compensations auxquelles aura droit l'exploitant actuel du site dans le cadre de son éviction future

Et en recommandant que le rapport de présentation soit complété des précisions apportées quant au portage foncier de l'opération et à l'occupation agricole du site.

Fait à Plévenon, le 9 février 2025

A handwritten signature in black ink, reading "C. Blanchard". The signature is written in a cursive style with a long horizontal stroke at the bottom.

La commissaire enquêtrice

Catherine Blanchard

ANNEXE 1 :

tableau de synthèse des observations du public portant mention des réponses ou précisions
apportées dans ce document

EP N° E24000165/ 35 -

TABLEAU DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUETE

R : observations portées au registre papier

C: cour-
riers

M : observations reçues par voie électronique

O : observation orale

ref obs	date	NOM Prénom (intervenant)	Nature et détail de l'observation	Suite donnée
R1	23/12/2024	Mmes Reguer et le Guillouzer (conseilleres municipales)	l'urbanisation était prévue à l'origine à hauteur de 40 logements sur la tranche 1 et 20 sur la tranche 2.	Voir en 2.7.2
			Nous notons une densification très élevée (bien trop) sur la tranche 2, prévue entre 43 et 65 logements	
			nous demandons que l'habitat collectif reste limité à 10m de haut et non 13m	Voir en 2.7.1.
			pourquoi passer de 8m à 9m pour la hauteur des constructions individuelles	
			pourquoi prévoir 8m de haut pour des tiny houses (qui n'existent pas dans ces dimensions)	
			la hauteur des annexes est également augmentée, jusqu'à 3m de haut	
			augmenter de manière générale la hauteur des bâtiments, c'est un risque accru d'ombres portées sur des petites parcelles.	

C1	19/12/2024 (LR + AR)	Mme Debarre- présidente de SYSAM pour affaire Sailland	transmission pour information d'un recours gracieux intenté contre le refus d'une déclaration préalable concernant la parcelle BO 58 sise chemin de Guernevez en rive de la RD 788	parcelle non située dans le périmètre de la zone 2AU1. Cette observation n'est donc pas en rapport avec la présente enquête publique et le contenu du projet de modification n°5 du PLU de la commune voir en 2.6.1.
M1	01/01/2024	Mme Dupont 4 place de la mairie	la densification de cette zone (augmentation du nombre de logements prévu, hauteur des constructions en collectifs) aura une incidence négative sur la qualité de vie des futurs habitants	Voir en 2.7.1
			La hauteur des bâtiments (et le risque de voir des barres d'immeubles) risque de défigurer le paysage bocager	
			l'utilité d'une telle densification interroge : - par le passé, l'augmentation du nombre de logements sur la commune n'a pas entraîné d'augmentation de la population - par ailleurs il est reconnu que la commune a atteint, voire dépassé son objectif de production de logements sociaux	Voir en 2.7.2.
			Dans ces conditions, le présent projet de modification du PLU me paraît contestable	
C2	05/01/2025	Mme Kerroux-Tudoret 4 rue de Bouscao	je constate une accélération de la construction de logements sur la commune depuis 2022. Il y a autour de 150 logements en cours, en projet, ou récemment construits et l'objectifs serait de 170 logements supplémentaires d'ici à 2040.	Voir en 2.7.3.
			Je comprends la volonté de dynamiser la commune par la venue de jeunes couples avec enfants, mais comment pourrait-on s'assurer que le logement neuf serve bien à loger des personnes résidentes à l'année et travaillant sur le secteur	Voir en 2.4.1. et en 2.7.3.
			Va-t-on respecter à l'avenir la loi "climat et résilience" ? , préserver la biodiversité, réduire la consommation de terres agricoles, lutter contre le changement climatique...	Voir en 2.4.1, en 2.7.3., et en 2.7.4

			à l'échelle du projet, comment envisage-t-on une circulation partagée entre voitures, vélos et piétons aux abords et dans le lotissement sans dégrader les chemins ni artificialiser les sols ?	Voir en 2.7.5.
			concernant le projet de renaturation du cours d'eau de la coulée verte : celle-ci est déjà un espace vert, est-ce une réelle mesure compensatoire ? Quel va être le coût de ce nouvel aménagement ? Peut-on parler de compensation entre un espace vert de 1,2 ha et une surface agricole normalement nourricière de 1,45ha ?	Voir en 2.7.2
C3	09/01/2025	Mrs Dauvergne et Le Damany	Avec les lotissements de Crec'h Min 1 et de Roudouanton, la commune a dépassé ses objectifs de logements, avec l'évolution associée de la population	Voir en 2.7.3.
			ne serait-il pas plus raisonnable de prendre en compte le futur PLU et la loi ZAN, et de conserver ce terrain en exploitation agricole ?	Voir en 2.4.1 et en 2.7.4.
			le projet de restauration de la coulée verte peut-il valablement être considéré comme "les mesures écologiques" qui devraient accompagner le nouveau projet d'artificialisation.	Voir en 2.7.2.
			Comment et pourquoi le MOS peut-il considérer le site de la coulée verte comme "consommé ? "	
			comment sera pris en compte l'avis de la MRAE sur la justification du besoin en logement	Voir en 2.4.1
			Est-ce que les noues, fossés et autres moyens d'écoulement des eaux empêcheront un risque d'inondation vers la zone d'habitat léger	Voir en 2.7.6
			quelles dispositions d'évacuation et de prétraitement des eaux de ruissellement seront mises en œuvre sur les parkings collectifs	
			règlement littéral : comment gérer l'eau en surface, sans tuyau et conserver les sorties de gouttières en surface, en interdisant le ruissellement des eaux de pluie sur le domaine public	
le projet ne fait pas mention de la création d'un bassin de rétention				

			<p>dans le nouveau règlement, il est stipulé une hauteur de 13 m au faitage alors qu'aucun bâtiment n'atteint cette hauteur sur la commune. Une hauteur de R+1 ne serait-elle pas plus raisonnable et en relation avec les immeubles existants en entrée de bourg.</p>	
			<p>comment une telle hauteur pourrait elle participer à une meilleur intégration des constructions dans leur environnement initial (cf commentaires de la commission d'enquête en 2020 concernant le SCOT)</p>	Voir en 2.7.1.
			<p>pourquoi une hauteur de 8m est-elle prévue sur l'habitat léger ?</p>	
			<p>au vu de la typologie des constructions, ce projet ne s'intègre pas dans le territoire environnant de la commune, de type rural.</p>	
			<p>le règlement n'exige qu'une place de stationnement par logement. Comment et ou pourra on se garer (2° véhicule familial, visiteurs...)</p>	Voir en 2.7.7.
			<p>comment sera géré l stationnement dans la zone d'habitat léger ?</p>	
			<p>comment le trafic a été évalué à 74/264 véhicules jours sur le projet</p>	
			<p>carrefour avec voie de Kerliviec : ou en est le projet d'aménagement du carrefour et d'élargissement de la voie. Comment gérer le nouvel afflux de véhicules et l'aménagement d'itinéraires de liaisons douces</p>	Voir en 2.7.5
M2	09/01/2025	Mme Vallin 407 imp. De Park ar Feunteun	<p>chaque urbanisation entraine la destruction de la nature et par la même un amoindrissement de la qualité de toute vie.</p>	Voir en 2.2.3
			<p>Nous nous apercevons que les nouveaux logements sont surtout des résidences secondaires et ne servent pas aux travailleurs</p>	Voir en 2.4.1 et en 2.7.2
			<p>ne serait-il pas temps de réfléchir aux vrais besoins de chaque commune en terme d'habitat et de cesser d'urbaniser à tout va ?</p>	