



LANNION-TRÉGOR
COMMUNAUTÉ
LANNUON-TREGER
KUMUNIEZH

MODIFICATION n° 5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-QUAY-PERROS

Note afférente à
l'enquête publique



TABLE DES MATIERES

1/ Les textes régissant l'enquête publique 2

2/ L'enquête publique dans la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Quay-Perros..... 5

3/ L'impact de l'enquête publique sur la modification du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Quay-Perros..... 5

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

5/ Coordonnées du maître d'ouvrage 6

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

7/ Présentation synthétique du dossier de Modification du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Quay-Perros..... 8

 7.1. Objectif de la modification..... 8

 7.2. Caractéristiques de la zone 2AU1 à ouvrir à l'urbanisation 8

 7.3. Incidences de l'ouverture à l'urbanisation sur le PLU 19

 7.4. Approche des incidences environnementales 30

 7.5. Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme, les plans et programmes34

8/ Réponse à l'avis de l'autorité environnementale..... 36

1/ LES TEXTES REGISSANT L'ENQUETE PUBLIQUE

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

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

Durée de l'enquête

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

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

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

Organisation de l'enquête

Art. R. 123-9

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

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

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

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

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

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

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

7° L'information selon laquelle, le cas échéant, le dossier d'enquête publique est transmis à un autre Etat, membre de l'Union européenne ou partie à la convention sur l'évaluation de l'impact sur l'environnement dans un contexte transfrontière, signée à Espoo le 25 février 1991, sur le territoire duquel le projet est susceptible d'avoir des incidences notables ;

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

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

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

Observations, propositions et contre-propositions du public

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

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

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

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

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

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

Rapport et conclusions

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

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

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

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmet à l'autorité compétente pour organiser l'enquête l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif.

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

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

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

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

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

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

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

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

2/ L'ENQUETE PUBLIQUE DANS LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-QUAY-PERROS

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

1/ Arrêté du président de Lannion-Trégor Communauté

2/ Délibération du Conseil Communautaire du 14 novembre 2023 justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

3/ Élaboration du projet de modification

4/ Transmission du dossier à l'autorité environnementale pour examen au cas par cas.

5/ Notification du projet au préfet et autres personnes publiques associées

6 / Enquête publique

7/ Approbation de la modification par délibération de l'organe délibérant de Lannion-Trégor Communauté (après modifications éventuelles apportées au projet en fonction des avis des personnes publiques associées et du rapport du commissaire enquêteur) et avis du conseil municipal de Saint-Quay-Perros.

8/ La modification sera applicable dès l'accomplissement des mesures de publicité prévues par le Code de l'Urbanisme. La totalité du dossier approuvé est transmis au Préfet, pour l'exercice du contrôle de légalité. Le Préfet dispose de deux mois pour exercer le contrôle de légalité et émettre d'éventuelles observations.

3/ L'IMPACT DE L'ENQUETE PUBLIQUE SUR LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-QUAY-PERROS

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

Cet examen entraînera potentiellement des modifications du projet afin :

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

Le Conseil Communautaire, après avis du conseil municipal de Saint-Quay-Perros, se prononcera par délibération sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, soit en l'état, soit corrigée ou complétée pour tenir compte d'éventuelles remarques formulées par les Personnes Publiques Associées ou lors de l'enquête publique.

4/ AUTORITE COMPETENTE POUR PRENDRE LES DECISIONS D'APPROBATION

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

5/ COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

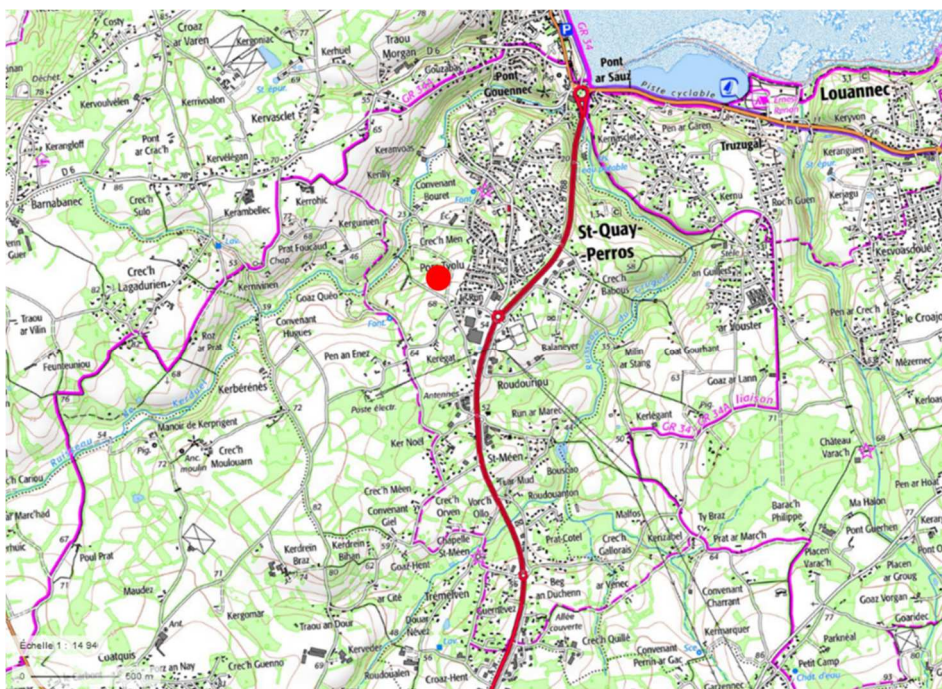
Les coordonnées du maitre d'ouvrage sont les suivantes :

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

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

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

L'enquête publique porte sur le projet de modification du PLU de Saint-Quay-Perros, qui 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.



Localisation (en rouge) du site concerné par la modification du PLU

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

1	Note afférente à l'enquête publique	
2	Dossier de modification du PLU	2.1. Notice de Présentation
		2.2. Evolution des pièces du PLU <ul style="list-style-type: none"> • Evolution du règlement graphique • Evolution du règlement écrit • Evolution des orientations d'aménagement et de programmation
3	Avis	<ul style="list-style-type: none"> • Avis conforme de la Mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne du 5 septembre 2024 • Avis de la Chambre du Commerce et de l'Industrie des Côtes d'Armor • Avis de la Région • Avis de l'INAO • Liste des personnes publiques associées ayant reçu le projet de modification pour avis
4	Pièces administratives	<ul style="list-style-type: none"> • Arrêté du 16 octobre 2023 du président engageant la procédure • Délibération du 7 novembre 2023 justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones • Délibération justifiant de ne pas réaliser une évaluation environnementale • Arrêté du président de mise à l'enquête publique

7/ PRESENTATION SYNTHETIQUE DU DOSSIER DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-QUAY-PERROS

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

7.1. OBJECTIF DE LA MODIFICATION

Afin de répondre aux enjeux de logements et d'hébergements, 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.

Les capacités d'urbanisation encore inexploitées des zones déjà urbanisées du PLU de Saint-Quay-Perros étant désormais limitées, il apparaît opportun de lancer une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme pour l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur 2AU à vocation d'habitat. Le secteur 2AU1 retenu couvre 1,45 ha à l'interface entre l'agglomération et l'espace rural. Il bénéficie d'une situation intéressante vis-à-vis du centre-bourg, à moins de 300m d'une école, des supermarchés, d'un pôle médical et un site de loisirs.

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).

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.

7.2. CARACTERISTIQUES DE LA ZONE 2AU1 A OUVRIR A L'URBANISATION

DESCRIPTION GENERALE

La zone 2AU1 se situe au sud-ouest de l'agglomération de Saint-Quay-Perros.



Environnement de la zone 2AU1

La zone 2AU1 est bordée à l'est par 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.



Vue du lotissement voisin de Crec'h Min en cours de finalisation et des quartiers voisins

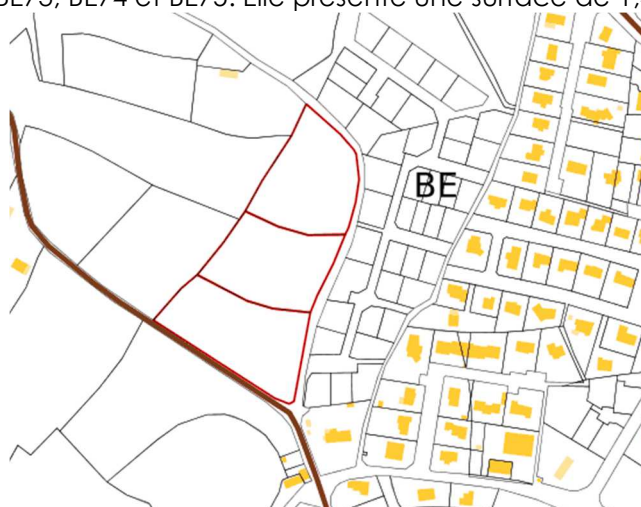
Le site bénéficie de la proximité de plusieurs points d'intérêt, tels une école, des supermarchés, un pôle médical et un site de loisirs à moins de 300m. La zone 2AU1 s'insère par ailleurs dans un paysage de bocage dominé par les prairies et bordant le vallon boisé du ruisseau de Kerduel.

La zone 2AU1 est composée des parcelles BE73, BE74 et BE75. Elle présente une surface de 1,45 ha.

*Emprise cadastrale de la zone 2AU1
(source : cadastre.gouv.fr)*

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. Cette dernière en est désormais propriétaire depuis le 16 décembre 2023.

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.



Vue du site depuis le nord-ouest



Vue aérienne du site



Vue aérienne de la zone (source Google 2024)



Vue du site depuis le sud-ouest

Le site est délimité par des talus dont certains comportent une végétation arbustive ou arborée.

Le site présente un positionnement relativement confidentiel vis-à-vis de l'agglomération de Saint-Quay-Perros et de ses espaces publics structurants. Il a une pente moyenne d'environ 7%, orientée vers le nord-ouest. Il s'inscrit sur la hauteur du vallon du Kerduel, le plaçant en position dominante vis-à-vis de cette vallée qui s'ouvre à l'ouest. Cette configuration offre une vue panoramique sur le vallon du Kerduel depuis la partie haute du site. Il s'agit de vues sur des paysages de bocage, de boisements et de constructions de l'agglomération perrosienne.

Des vues proches vers l'est et le sud existent également, partiellement masquées par les talus qui entourent le site.

SENSIBILITE ENVIRONNEMENTALE

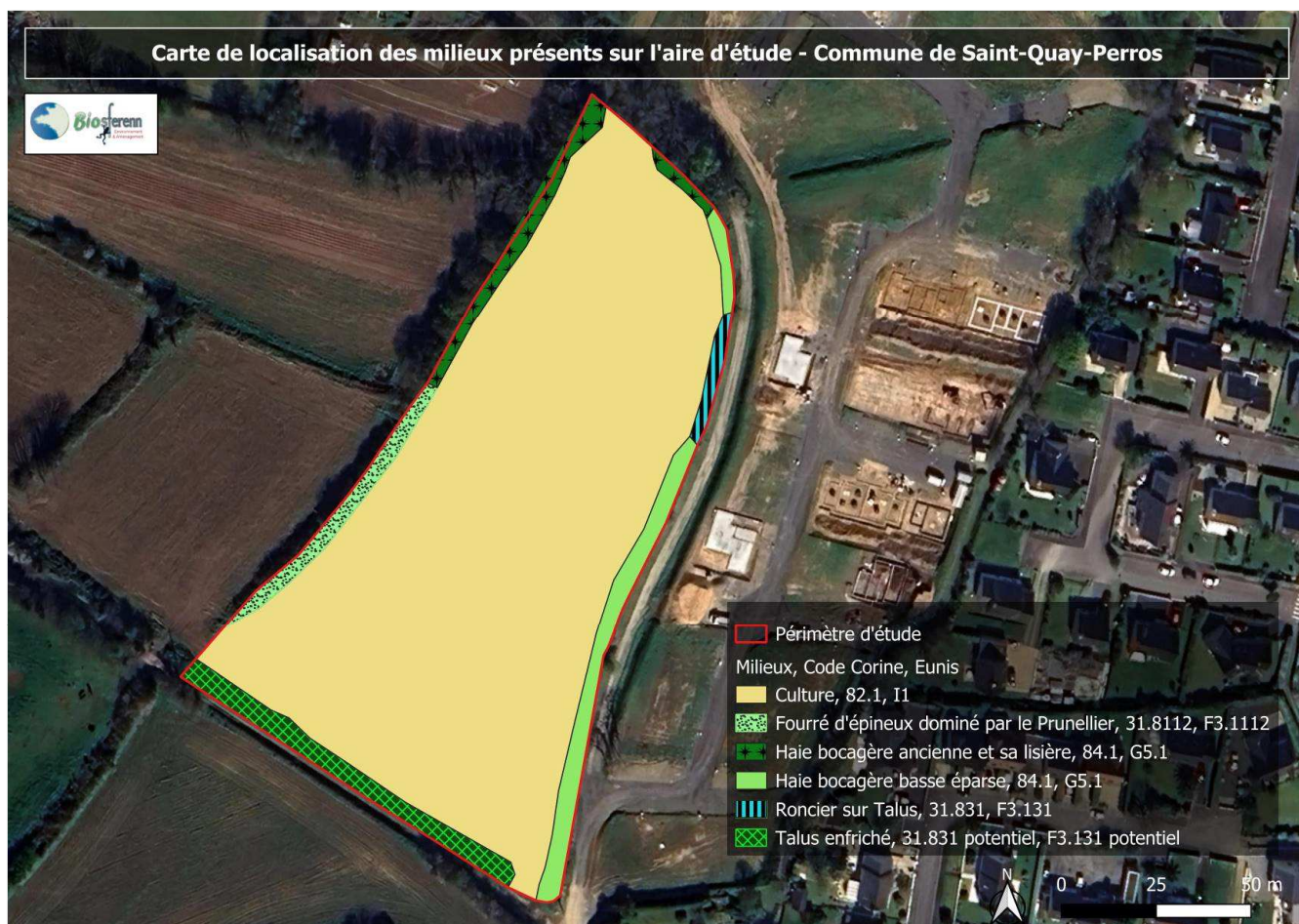
Le site a fait l'objet d'un état initial de l'environnement conduit par les écologues de Biosferenn, permettant de pré-identifier les possibles enjeux écologiques du site afin de les prendre en compte dans les propositions d'évolution du PLU (cf note de présentation du dossier de modification). L'étude a consisté en une analyse bibliographique, une analyse du milieu physique et des zonages environnementaux proches. Elle a également porté sur le diagnostic flore/habitats et la caractérisation de la faune du site, en se basant sur deux passages sur le terrain le 7 mars 2024 et le 25 avril 2024. Elle propose enfin une approche multithématique des incidences du projet d'ouverture à l'urbanisation et expose les mesures envisagées pour éviter ou réduire les incidences potentielles.

Synthèse des enjeux pour la flore et les habitats

L'analyse effectuée sur le périmètre d'étude relatif au programme de travaux a permis de mettre en évidence la présence de différents milieux listés ci-dessous :

Les milieux présents sur le site d'étude – Commune de Saint-Quay Perros			
Milieux présents / occupation des sols	Codes Corine Biotope	Codes EUNIS	Surface en (m ²)
Fourré d'épineux dominé par le Prunellier	31.8112	F3.1112	311
Roncier sur Talus	31.831	F3.131	117
Talus enfriché	31.831 potentiel	F3.131 potentiel	549
Culture	82.1	I1	12 386
Haie bocagère basse éparse	84.1	G5.1	694
Haie bocagère ancienne et sa lisière	84.1	G5.1	407
Total (en ha)			1,45 hectare

L'ensemble des habitats présents est plutôt commun à l'échelle européenne, il n'y a pas de milieu d'intérêt communautaire. La zone d'analyse est très peu diversifiée et elle ne semble pas être concernée par la présence d'espèce protégée, rare ou menacée. L'analyse a mis en évidence la présence d'une espèce invasive sur la lisière Sud-Est du secteur analysé, l'*Allium triquetrum*.



Synthèse des enjeux pour la faune

Globalement, les prospections ont permis d'identifier un enjeu fort pour l'avifaune au niveau des fourrés d'épineux à l'Ouest et au sein de la haie bocagère ancienne. Concernant la partie Est, un enjeu modéré à fort a été relevé sur la haie bocagère basse ainsi qu'un enjeu modéré pour le roncier sur talus. Il n'a pas été relevé de sensibilité particulière pour la parcelle de culture et le talus enrichi au Sud. En plus de l'avifaune, les fourrés denses et bien exposés d'épineux situés à l'Ouest pourraient également constituer un potentiel intéressant pour les reptiles.

Pour les mammifères terrestres, mis à part du transit ponctuel et avéré (Blaireau), le site d'étude ne semble a priori pas présenter d'enjeu fort (type reproduction). Concernant les chiroptères, l'intérêt pourrait potentiellement se concentrer au niveau de la haie bocagère ancienne (voie de déplacement, terrain de chasse). Bien qu'aucun arbre-gîte n'ait été relevé en raison des difficultés de prospection (présence importante de lierre sur les troncs), la présence de cavités arboricoles ne peut être totalement exclue.

Aucune sensibilité n'a été identifiée pour les amphibiens en raison de l'absence d'habitat favorable à leur reproduction ou transits sur le site d'étude. Enfin, l'enjeu semble a priori faible pour les rhopalocères et les orthoptères et se limiterait au talus enrichi et aux lisières.

Synthèse des enjeux

L'analyse menée permet de pré-cibler des zones à enjeux pour la faune se trouvant positionnées le long des haies qui bordent la parcelle cultivée. La carte ci-dessous permet de dégager les différents niveaux d'enjeux possibles sur ces alignements.



ACCES, VOIRIE, RESEAUX

La zone 2AU1 est accessible par la rue de Kerliviec. Cette voie permet de rejoindre le pôle médical et plusieurs supermarchés situés à moins de 300m du site, ainsi qu'un giratoire sur la 2x2 voies Lannion-Perros-Guirec. Elle dispose d'un trottoir ou d'une voie douce côté nord, interrompus par plusieurs accès et voies. Ce trottoir s'interrompt à 30m du chemin d'accès à la zone 2AU1, au niveau du chemin de Crec'h Méen, sentier permettant de rejoindre l'école et les équipements de loisirs de la commune de Saint-Quay-Perros situés au nord. La partie ouest de la rue de Kerliviec présente ainsi un traitement rural, sans aménagement spécifique pour les mobilités douces. Elle supporte une circulation plus réduite que le tronçon est, limitée à la desserte de quelques lotissements et habitations diffuses. La vitesse est limitée à 30km/h. Cette voie fait partie d'un itinéraire cyclable sécurisé que la collectivité prévoit d'aménager à court terme entre Perros-Guirec et Lannion.



Accessibilité de la zone 2AU1



Tronçon sud de la rue de Kerliviec



Tronçon nord de la rue de Kerliviec

Depuis la rue de Kerliviec, la zone 2AU1 est accessible via le chemin de Nero Glas, renommé récemment rue Gabrielle Tréanton. L'intersection entre ce chemin, la rue de Kerliviec, la rue de la Forge et la route de Keregat, dite carrefour du Run, est traitée en priorité à droite.

Accès à la rue Gabrielle Tréanton depuis la rue de Kerliviec



La visibilité à la sortie de la rue Gabrielle Tréanton est correcte au regard de la limitation à 30k/h. Un plateau rehaussé doit être aménagé pour renforcer la sécurité de cette intersection au cours de l'année 2025.



Visibilité à la sortie de la rue Gabrielle Tréanton

La rue Gabrielle Tréanton entre le carrefour du Run et le site est une voie communale à l'aspect rural. La chaussée présente une largeur d'environ 4m, bordée de talus. Côté ouest,

un accotement enherbé ou minéral borde le talus mur et une habitation implantée à l'alignement de la voie.



Rue Gabrielle Tréanton

Ce chemin dessert une ancienne exploitation agricole, des parcelles agricoles et depuis peu le lotissement de Crec'h Min (43 logements). L'aménagement du chemin en zone de rencontre à priorité piétonne (20km/h) est prévu dans le cadre de ce lotissement, qui comporte également un second accès par le nord, rue de Kertanguy, en sens unique sortant.



Accès au lotissement de Crec'h Min et au chemin de Nero Glas

Un accès agricole existe depuis la rue Gabrielle Tréanton vers la zone 2AU1, à l'angle sud de la zone. Le chemin de Tachen Bian longe par ailleurs la zone 2AU1 au sud. Un talus enherbé les sépare.



Accès la zone 2AU1 depuis la rue Gabrielle Tréanton

La zone 2AU1 est par ailleurs bordé à l'est et au nord par le chemin de Nero Glas, qui relie la rue Gabrielle Tréanton à la rue de Kertanguy. Il s'agit d'un chemin creux, bordé de talus enherbés ou supportant une végétation arbustive ponctuée d'arbres plus nombreux en partie nord.



Chemin de Nero Glas

BILAN DU DIAGNOSTIC DU SITE DE LA ZONE 2AU1

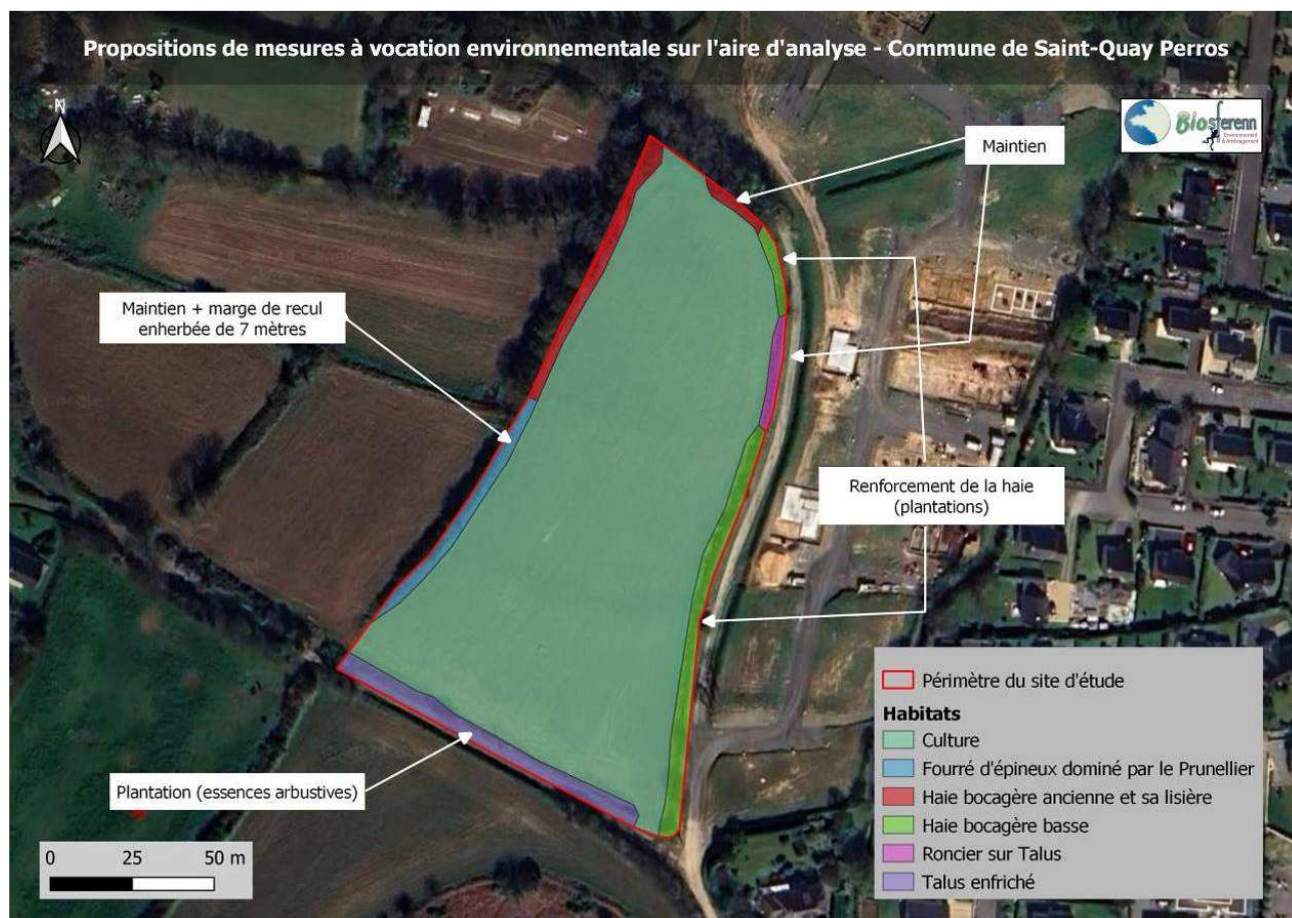
Intérêts principaux du site	Contraintes ou sensibilités principales
<ul style="list-style-type: none"> • Faible sensibilité écologique en dehors des talus bocagers • Cadre paysager de qualité (vue vers le vallon et talus) • Bonne intégration paysagère • Emplacement à proximité de plusieurs points d'intérêt • Proximité de liaisons douces existantes et en projet vers le centre-bourg, les supermarchés, Lannion et Perros-Guirec • Site desservi par les réseaux • Maitrise foncière communale 	<ul style="list-style-type: none"> • Connexion directe avec le milieu naturel • Talus à préserver • Gestion de la pente • Voie d'accès non aménagée (mais projet d'aménagement en cours) • Usage agricole

ENJEUX D'AMENAGEMENT

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.

Des mesures à vocation environnementale sont proposées par Biosferenn pour conserver et améliorer la capacité d'accueil des milieux. Il s'agit ainsi d'éviter de possibles effets sur les espèces présentes et d'améliorer la connectivité sur les bordures. Ces mesures sont exposées sur la carte ci-après :



7.3. INCIDENCES DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION SUR LE PLU


INCIDENCES SUR LE REGLEMENT 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.

Légende


PRESCRIPTIONS SURFACIQUES


 Espace boisé classé

 Emplacement réservé

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


PRESCRIPTIONS LINEAIRES


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

 Voies, chemins, transport public à conserver et à créer

ZONES

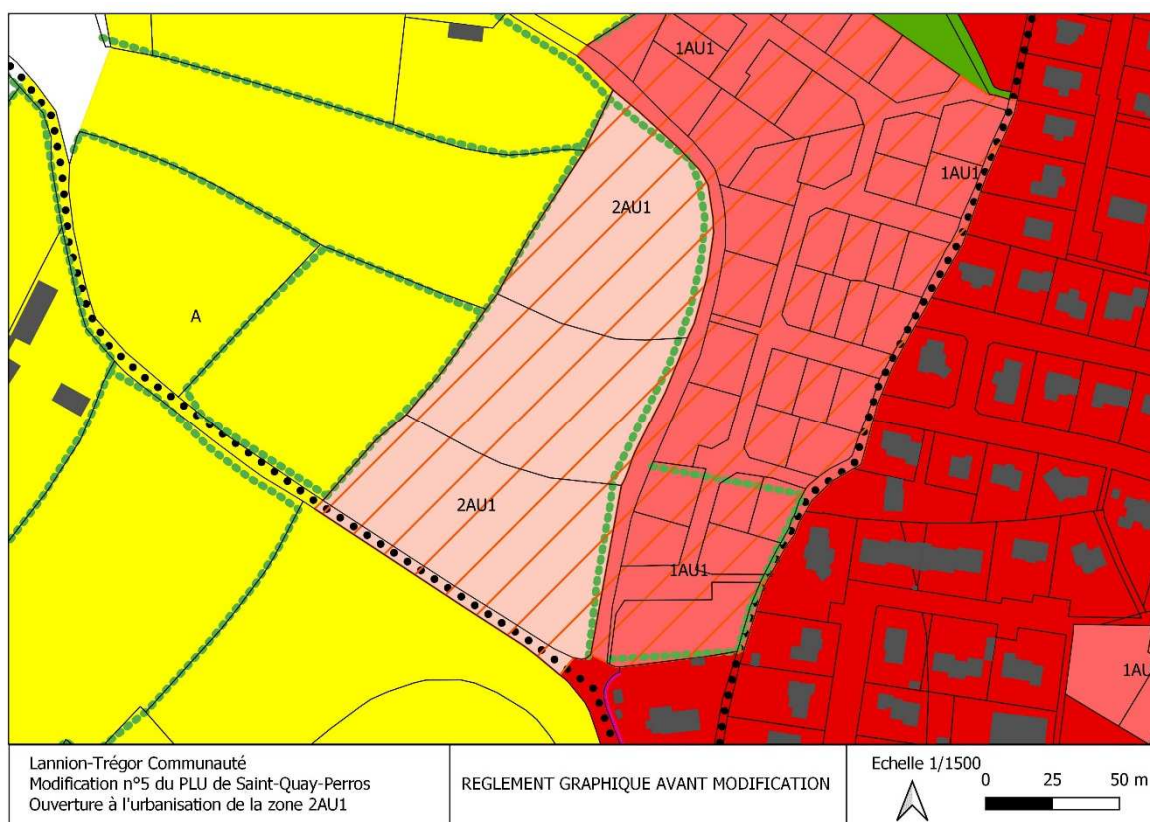
 A Zone agricole

 1AU Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation à vocation principale d'habitat

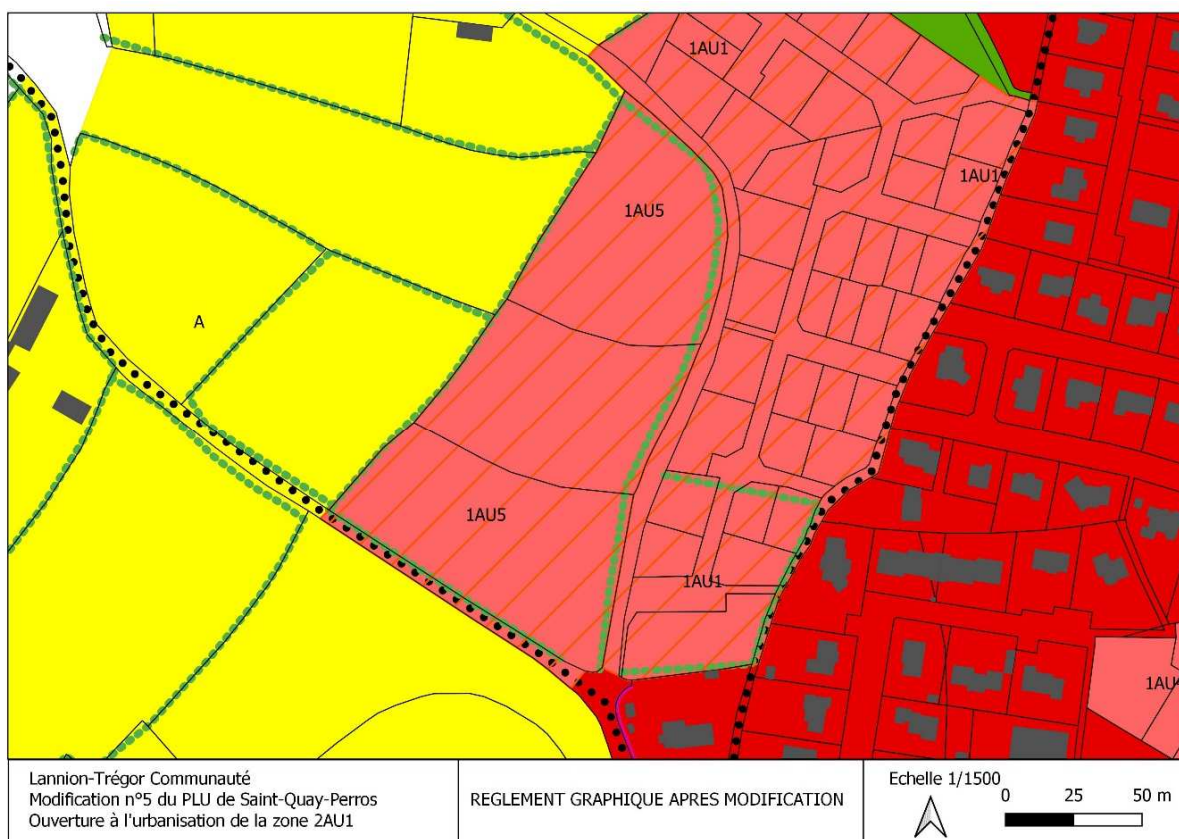
 2AU Zone à urbaniser fermée à l'urbanisation à vocation principale d'habitat

 N Zone naturelle ou forestière

 U Zones urbaines



Zonage actuel



Zonage futur

L'incidence sur le tableau des zones du PLU apparait ci-après :

ZONES	PLU approuvé le 26/02/2010 et modifié le 12/07/2013 le 24/02/2016, le 28/06/2017, le 12/12/2017		PLU après modification n°5	
	SUPERFICIE	% DU TERRITOIRE COMMUNAL	SUPERFICIE	% DU TERRITOIRE COMMUNAL
<u>Zones urbaines :</u>				
Zone UA	6,98 ha	1,48	6,98 ha	1,48
Zone UC	94,89 ha	20,10	94,89 ha	20,10
Zone UCh	5,47 ha	1,16	5,47 ha	1,16
Zone UCp	2,20 ha	0,47	2,20 ha	0,47
Zone UD	-	-	-	-
Zone UDa	-	-	-	-
Zone UDb	-	-	-	-
Zone UY	21,19 ha	4,49	21,19 ha	4,49
Zone UYx	0,29 ha	0,06	0,29 ha	0,06
Zone US	3,72 ha	0,79	3,72 ha	0,79
Zone USx	0,33 ha	0,07	0,33 ha	0,07
TOTAL Zones U	135,07 ha	28,62	135,07 ha	28,62

<u>Zones d'urbanisation future :</u>				
Zone 1AU				
Zone 1AUy	5,11 ha	1,08	6,56 ha	1,39
Zone 1AUc	2,22 ha	0,47	2,22 ha	0,47
Zone 1AUe	0,23 ha	0,05	0,23 ha	0,05
Zone 2AU				
Zone 2AUy	0,81 ha	0,17	0,81 ha	0,17
	3,02 ha	0,64	1,57 ha	0,33
TOTAL Zones AU	10,45 ha	2,21	10,45 ha	2,21
	21,84 ha	4,63	21,84 ha	4,63
<u>Zone de Protection</u>				
Zone A	201,68 ha	42,73	201,68 ha	42,73
Zone Ax	3,94 ha	0,83	3,94 ha	0,83
Zone N	106,49 ha	22,56	106,49 ha	22,56
Zone Ny	1,51 ha	0,32	1,51 ha	0,32
Zone Nj	0,30 ha	0,06	0,30 ha	0,06
Zone Nx	1,17 ha	0,25	1,17 ha	0,25
TOTAL A et N	315,09 ha	66,75	315,09 ha	66,75
<u>SUPERFICIE TOTALE</u>	472 ha	100	472 ha	100
(Espaces boisés classés)	43,58 ha + 700 ml de talus		43,58 ha + 700 ml de talus	

INCIDENCES SUR LE REGLEMENT ECRIT

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, à l'instar d'autres zones 1AU. Elle pourra prendre la forme du maintien des talus dans le domaine public pour garantir leur pérennité à long terme. En revanche, cet article n'est pas complété sur la densité, les logements sociaux et la typologie de logements car ces dispositions sont intégrées dans la nouvelle orientatin d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 1AU 2 –OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Afin d'assurer une gestion rationnelle des sols et la mixité sociale, les secteurs 1AU doivent intégrer, sauf contraintes techniques, les dispositions suivantes :

☞ L'urbanisation de chacun des secteurs 1AU doit permettre la réalisation d'un nombre minimum de logements à raison de:

- 40 logements: pour le secteur 1AU1
- 24 logements: pour le secteur 1AU2
- 4 logements: pour le secteur 1AU3
- 6 logements: pour le secteur 1AU4

☞ L'urbanisation des secteurs 1AU1 et 1AU2 doit affecter 20% minimum du programme de logements à du logement social.

☞ Le programme de construction des secteurs 1AU1, 1AU2 doit proposer une typologie de logements diversifiée comprenant une part de logements individuels et une part de logements individuels en bandes ou intermédiaires.

☞ Le règlement de cette zone prévoira une part de logements individuels en mitoyenneté.

☞ L'aménagement des secteurs 1AU1, 1AU2 et 1AU5 doit comporter la réalisation d'espaces verts non privatifs.

Dans le secteur 1AU5, les constructions doivent intégrer des dispositifs destinés à récupérer l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable (tels que panneaux solaires, géothermie, pompes à chaleur, récupération d'énergie sur les eaux grises...) sauf impossibilité technique ou contraintes liées la bonne insertion urbaine et architecturale de la construction.

Ces dispositifs sont admis en dépassement des hauteurs et des volumétries maximales des constructions sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

L'article 1AU13 en vigueur intègre les exigences du schéma pluvial sur la limitation de l'imperméabilisation des sols (coefficient de 0,5, perméabilité des espaces de circulation et de stationnement pour les espaces privatifs). Il est toutefois proposé de compléter l'article 1AU4 portant sur les eaux pluviales afin de demander une gestion des eaux pluviales à la parcelle sur le site :

ARTICLE 1AU 4 –DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales:

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseaux, ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits: puits perdu, puisard, citerne, noues, fossés, petits canaux d'écoulement et de stockage le long des voies, espaces verts publics inondables, bassins paysagers, chaussées ou tranchées drainantes... Ces éléments participeront ainsi à la valorisation paysagère du quartier.

Ceux ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne doivent pas ruisseler sur le domaine public.

Pour les constructions nouvelles, des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales (cuve enterrée ou récupérateur dissimulé) sont à installer pour une réutilisation appropriée (arrosage des espaces verts, lavage de voitures, etc...) suivant les préconisations de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. En cas de saturation, l'eau sera évacuée vers un ou des puisards dont le trop plein sera dirigé vers les dispositifs alternatifs décrits à l'alinéa précédent.

Une gestion des eaux pluviales à la source et en zéro rejet pour une pluie majeure est demandée pour la zone 1AU5. Les aménagements de gestion des eaux pluviales devront rechercher des solutions et dispositifs adaptés privilégiant l'infiltration des eaux de ruissellement à la parcelle pour les lots bâtis et au plus proche des surfaces imperméabilisées pour les espaces publics (voiries, parkings, ...). Pour cela, la gestion des eaux pluviale sur le projet devra respecter les principes suivants :

- limiter l'imperméabilisation par le choix de revêtements adaptés ;
- gérer l'eau en surface, sans tuyau, par un nivellement fin, en conservant les sorties de gouttières en surface;
- infiltrer les pluies inférieures à 50 mm sur des aménagements multifonctionnels (espaces verts creux, chaussées drainantes, toitures végétalisées ou stockantes, ...). Au-delà de 50 mm,

évènement rare, les volumes excédentaires peuvent le cas échéant inonder des espaces si cela n'occasionne pas de dangers excessifs ;

- faire appel prioritairement à des solutions fondées sur la nature, puis aux revêtements perméables et en dernier recours à des ouvrages de régulation.

Ces objectifs devront être déclinés dans le projet d'aménagement à 3 échelles : chaque lot individuellement, chaque entité aménagée pour les collectifs et les espaces publics.

L'infiltration par un dispositif enterré étant parfois difficile, le concepteur pourra privilégier des dispositifs d'infiltration en surface comme des espaces verts en creux longeant ces aménagements. Des analyses de la perméabilité des sols adaptées et des profondeurs d'apparition de traits d'hydromorphie (battement de la nappe subsurfacique) permettront d'adapter les solutions et dispositifs d'infiltration.

Les revêtements de sol des espaces publics doivent permettre l'infiltration de l'eau de pluie dans le sol aux conditions suivantes:

-Pour une surface inaccessible aux véhicules: une simple infiltration suffit.

-Pour des aires de stationnement de plus de 10 véhicules et/ou des aires de stockage ou de travail de plus de 100 m²: les eaux de ruissellement doivent faire l'objet d'un pré traitement avant leur rejet dans le réseau ou le milieu naturel (décanteur, dégraisseur,...).

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Au regard des enjeux de densité et de limitation de l'artificialisation des sols attendus, il est proposé plusieurs adaptations du règlement :

- Réduire les reculs vis-à-vis des voies afin de permettre l'implantation des constructions à l'alignement.
- Relever la hauteur des constructions pour permettre les gabarits prévus dans la nouvelle orientation d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 1AU 6 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

DANS LE SECTEUR 1AU5:

Les constructions sont implantées à l'alignement ou à 3m minimum au moins de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.

DANS LES SECTEURS 1AU:

Les constructions à l'alignement des voies sont interdites.

les constructions sont implantées à 3m minimum au moins de l'alignement des voies publiques ou privées.

Toutefois les constructions doivent respectées les conditions d'implantation des constructions ou des groupes de constructions existants.

Les annexes, quelle que soient leurs surfaces, seront implantés en fond de parcelle. Dans la mesure où ces constructions annexes sont visibles de la rue, elles devront impérativement se doter d'un dispositif garantissant leurs intégrations paysagères: haie, écran végétal, talus...ou de tout autre dispositif de qualité.

ARTICLE 1AU 10 –HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder la hauteur maximale des constructions avoisinantes.

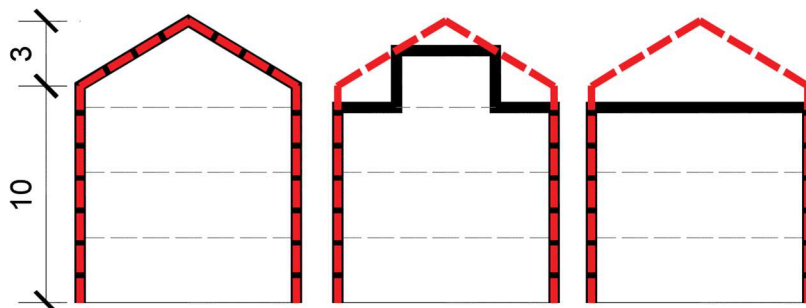
En tout état de cause, la hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 8 mètres.

DANS LE SECTEUR 1AU5:

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder :

- Un gabarit formé par une hauteur de 10 mètres à l'acrotère et 13 mètres au faitage pour les constructions destinées à du logement collectif ou semi-collectif,
- 8 mètres au total pour l'habitat léger
- 9 mètres au total pour les autres constructions

Exemple d'application du gabarit pour les logements collectifs ou semi-collectifs



La hauteur totale des annexes est limitée à 3,00 m.

Les totems et autres installations isolées destinées à identifier un commerce ou une activité, ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 3 m.

Il n'est pas fixé de hauteurs maximales pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres.

Pour les bâtiments à usage public et d'intérêt général, la hauteur maximale peut être dépassée.

Au regard de la typologie de petits logements attendue sur le site, l'article 1AU12 est également modifié pour la zone 1AU12 afin de limiter l'aménagement de stationnement à une place par logement. Dans un souci de limitation de la consommation foncière, il est proposé que la règle sur le stationnement visiteur ne s'applique pas à la zone 1AU5.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, et à proximité immédiate des constructions et/ou installations.

C'est ainsi qu'il doit être prévu au moins :

↳ pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement, à l'exception de la zone 1AU5 pour laquelle 1 place de stationnement par logement minimum est exigée.

↳ pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et les logements collectifs, une place de parking par logement.

↳ pour les bureaux, services, établissements industriels et artisanaux, une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol affectée à ces usages. ↳ pour les commerces, une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

↳ pour les hôtels et restaurants, une place de stationnement par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant.

↳ pour les bars, discothèques, salles de spectacles, de réunions et établissements de cette nature, une place pour 10 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol affectée à ces usages.

↳ pour les établissements d'enseignement, une place de stationnement par classe.

En outre, dans les secteurs 1AU de plus de 20 logements, à l'exception de la zone 1AU5, une ou plusieurs aires de stationnement collectives sont aménagées aux entrées ou au sein de l'opération, ce qui permettra de limiter les déplacements automobiles à l'intérieur du futur quartier, d'améliorer la convivialité des espaces urbains, mais également d'augmenter la sécurité des habitants en particulier

des enfants par la réduction de la circulation automobile. Ces points de stationnements regroupés sont à la charge de l'aménageur.

Le nombre de stationnement collectif est évalué de façon à répondre aux besoins des logements réalisés.

Des abris pour les vélos, de préférence en bois, peuvent également être prévus dans l'aménagement.

Le site bordant des espaces agricoles et naturels, il est enfin proposé d'intégrer des dispositions sur la perméabilité des clôtures pour la petite faune et sur la plantation des jardins, en plus des dispositions en vigueur au PLU (préservations des haies et talus, liste de végétaux préconisés). Les annexes portant sur les liste de végétaux préconisés en haie dans un contexte urbain, ou dans un contexte bocager est par ailleurs mise à jour, tandis que des listes d'essences végétales invasives avérées, potentielles ou à surveiller reconnues comme telles par le Conservatoire Botanique National de Brest en 2024, est ajoutée en annexe du règlement.



Exemples d'essences invasives très fréquentes localement : Renouée du Japon (souvent observée suite à l'apport de remblais), Ail triquètre, Laurier palme, Griffes de sorcière, Herbe de la Pampa

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

EN OUTRE DANS LE SECTEUR 1AU5:

Les espaces libres de construction doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres de construction.

Les clôtures des limites séparatives et en limite du domaine public lorsque celui-ci correspond à un espace vert ou une voie douce devront veiller à ménager des passages pour la petite faune : présence dans l'obstacle d'ouvertures carrées d'au moins 10 cm de côté (mailles souples) ou 15cm (obstacle solide), au ras du sol, répartis au moins tous les 50 m (idéalement tous les 15m, a minima un passage par limite).

La plantation d'essences végétales invasives, dont la liste figure en annexe, est proscrite.

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

L'ouverture à l'urbanisation d'un site implique de définir des orientations d'aménagement visant à favoriser la conception d'un projet opérationnel respectueux des caractéristiques du site et cohérent vis-à-vis de son environnement. Compte-tenu de l'évolution du contexte depuis l'élaboration des orientations d'aménagement du site depuis près de 15 ans (recherche de densité, gestion à la parcelle des eaux pluviales, préservation du chemin de Nero Glas en liaison douce, meilleure connaissance de la sensibilité environnementale), une évolution de celles-ci apparaît nécessaire.

La nouvelle OAP est présentée ci-après. Elle intègre en totalité les mesures proposées par les écologues sur l'aire d'analyse. Les références à la zone 2AU1 sont supprimées.

Notice de présentation

Orientations d'aménagement et de programmation pour le secteur 1AU5

1) Enjeux d'aménagement

- Limiter les 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.
- Valoriser la vue sur le vallon du Kerduel et la préservation de l'identité bocagère du site, pour un cadre de vie de qualité.
- Préserver le chemin de Nero Glas en voie douce.
- Gérer l'espace de façon économe et répondre 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 :
 - Plus de 50% de logements semi-collectifs ou collectifs.
 - 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.)
 - Un îlot destiné à du logement individuel ou individuel groupé.
 - 75% de logements présentant une typologie de T3 ou moins.
- Les logements semi-collectifs ou collectifs ne devront pas dépasser 3,5 niveaux (rez-de-chaussée + 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

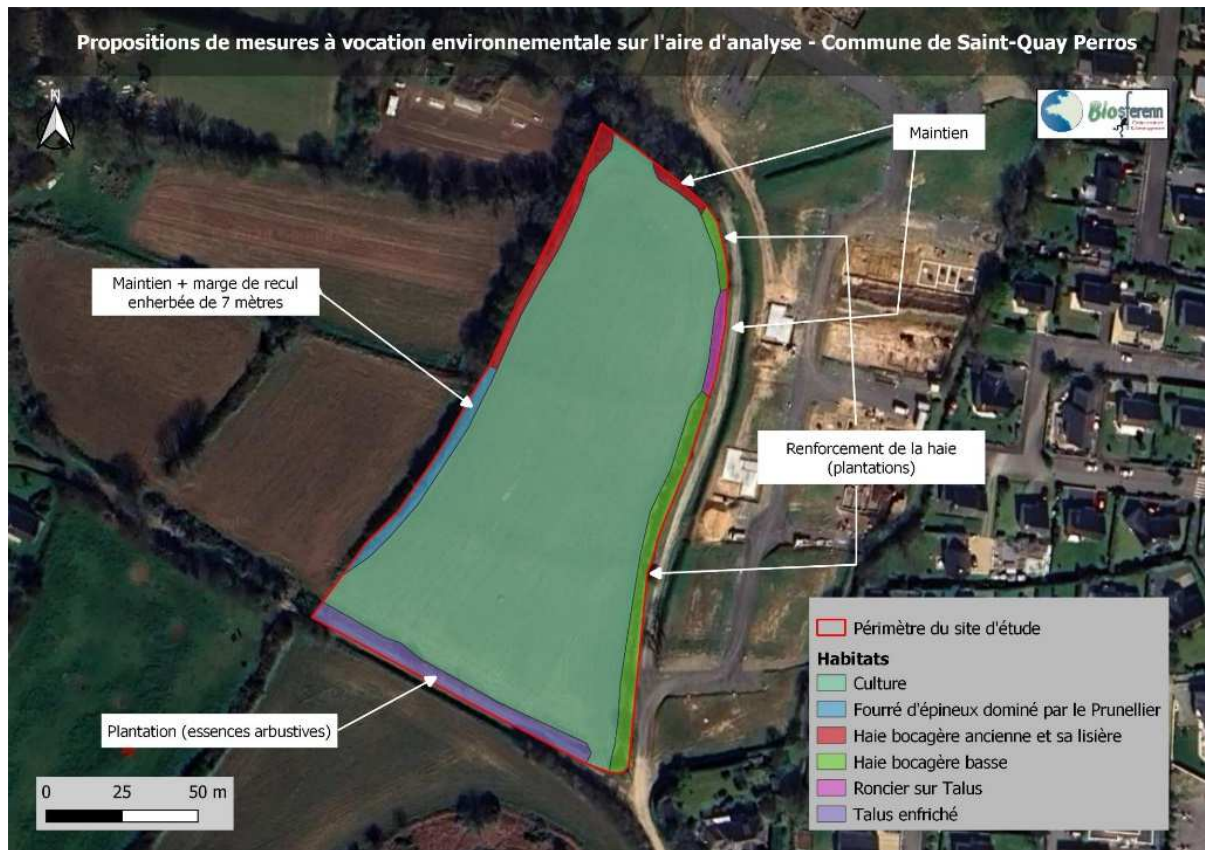
- Préserver les haies nord et ouest à enjeu écologique fort pour la faune : maintien des haies et mise en place d'une marge de recul enherbée inconstructible de 7 m de large pouvant supporter une liaison douce perméable, intégration dans le domaine public sur une largeur minimale d'environ 4m, aucune 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 :
 - Habitat innovant au nord en raison de son incidence environnementale plus limitée
 - 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

-  Périmètre de zone AU
-  Accès à la zone
-  Voirie à aménager en priorité piétonne
-  Intersection à requalifier
-  Liaison douce existante
-  Liaison douce à créer
-  Talus existant à préserver
-  Marge de recul enherbée à préserver
-  Cône de vue à valoriser depuis l'espace public à l'échelle du piéton



Mesures environnementales à respecter



La commune propriétaire de la zone conduit actuellement une étude opérationnelle afin de concevoir puis mettre en œuvre le futur aménagement du site. La SEM Lannion-Trégor est en charge de ce projet. Un bailleur social, un promoteur et un organisme foncier solidaire sont pressentis pour la construction des logements. Le scénario d'aménagement envisagé est indiqué pour information ci-après. Il ne s'agit pas d'un document définitif.

SAINT QUAY PERROS

PROJET «CREC'H MIN»

SCENARIO D'AMENAGEMENT

PROJET D'ENSEMBLE

Sans échelle

27 Mai 2024

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

-  Desserte Viaire
-  Liaisons douces
-  Vues Grand Paysage

Ici Demain
Paysagiste concepteur



explorarchi
sensibilisation & architecture



Scenarior d'aménagement envisagé sur le site (source : SEM LT)

7.4. APPROCHE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

Les incidences évaluées correspondent exclusivement aux impacts de la procédure de modification par rapport à la situation actuelle du PLU. Les caractéristiques environnementales du site concerné et de la commune sont détaillés dans la notice de présentation de la modification et dans son annexe. Les incidences environnementales de la modification du PLU sont limitées. Elles s'inscrivent dans l'évolution normale du PLU tout en intégrant les enjeux environnementaux. Les milieux à enjeux (haies et talus) sont préservés et leur fonctionnalité sera renforcée grâce aux dispositions des orientations d'aménagement et du règlement. En outre, les modifications prévues n'affectent pas de manière significative un site Natura 2000.

Thématiques	Incidences de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1		
	Effets	Mesures d'évitement / réduction	Indicateurs de suivi
Faune/flore/ habitats	<p>Haie bocagère ancienne et fourré d'épineux en limite nord et ouest à enjeux potentiels forts pour l'avifaune, les mammifères (dont chiroptères) et les reptiles</p> <p>Haie bocagère basse sur talus et roncier sur talus en limite est à enjeux potentiels modérés à fort pour l'avifaune</p> <p>Talus enrichi en limite sud et culture à enjeux faibles</p>	<p>OAP assurant la préservation de ces éléments et mise en place d'une marge de recul enherbée de 7m</p> <p>OAP prévoyant le maintien de ces éléments et leur renforcement par des plantations du bocage breton.</p> <p>OAP prévoyant le maintien du talus et la plantation d'essences arbustives du bocage breton</p> <p>Ensemble des haies bocagères existantes protégés au règlement graphique</p> <p>Ne pas effectuer de coupes d'entretien en période de nidification (éviter mars à août de chaque année)</p> <p>Règlement futur imposant la plantation des espaces libres</p>	<p>Vérifier post-aménagement la conservation des haies, le respect des bandes naturelles en gestion différenciée et l'absence d'aménagement sous les houppliers</p>
Espèces exotiques envahissantes	<p>Allium triquetrum observée à l'entrée du site</p>	<p>Règlement du PLU interdisant les plantes invasives. Réaliser un balisage avec une zone à éviter au moment des travaux. Tout dépôt de matériaux devra être aussi évité sur cette zone.</p>	<p>Vérification de l'absence de plantes invasives</p>

Thématiques	Effets	Mesures d'évitement / réduction	Indicateurs de suivi
Zones humides et cours d'eau	Absence de zones humides et de cours d'eau sur le site dans l'inventaire communal	/	/
Paysage et patrimoine	Création d'une zone aménagée dans un secteur péri-urbain Absence de patrimoine bâti Positionnement relativement confidentiel Vue panoramique vers l'ouest depuis le haut du site Bonne intégration paysagère grâce aux talus, haies, boisements et constructions situés dans l'environnement proche du site	OAP demandant le maintien, le renforcement et la plantation des talus et haies au pourtour du site OAP demandant la mise en valeur du point de vue	Vérification de l'impact post-aménagement (vérifier la réelle portée sur le plan paysager)
Trame Verte et Bleue et zonages environnementaux	Localisation en limite de l'enveloppe urbaine au sein d'un réservoir-corridor potentiel à dominante bocagère Connexion directe du site avec le milieu naturel et axes secondaires de circulation propices au transit animal impliquant un enjeu de fonctionnalité écologique du site à préserver et renforcer sur les lisières en s'appuyant sur les talus et éléments existants Pas de connexion directe avec le réseau Natura 2000 (localisation à 4 km) ou les ZNIEFF les plus proches (à 2km)	OAP demandant le maintien, le renforcement et la plantation des talus et haies au pourtour du site Règlement imposant un coefficient de perméabilité de 0,5, la plantation des espaces libres et la perméabilité des clôtures pour la petite faune, permettant de développer la fonctionnalité de la zone	Vérifier l'amélioration de la fonctionnalité du site

Thématiques	Effets	Mesures d'évitement / réduction	Indicateurs de suivi
<p>Espaces agricoles et consommation foncière</p>	<p>Perte de la fonction économique productive de 1,45 ha à usage agricole (ray-grass de 5 ans ou moins au registre parcellaire graphique (RPG) de 2022)</p> <p>Le siège de l'exploitation concernée, spécialisée dans le maraichage, est basé à 200 m. L'exploitation, locataire, de Louannec est spécialisée dans la production laitière et son siège se situe à 7km du site.</p> <p>La parcelle concernée représente 0,9% des terres utilisées par l'exploitation (160 ha de SAU dont 80 ha situés sur la commune du siège).</p> <p>Tout le site entre dans la catégorie des « espaces agricoles, naturels ou forestiers » (ENAF) au sens de la loi Climat et Résilience et 1,2 ha seront considérés comme consommés après l'opération (hors talus préservés)</p>	<p>Localisation en limite de l'enveloppe urbaine avec école, supermarchés, pôle médical et site de loisirs à moins de 300m.</p> <p>Densité minimum supérieure au SCOT (30 logements par hectare minimum contre 22 minimum prévu par le SCOT), comprenant une typologie de logements collectifs ou semi-collectifs et de l'habitat innovant adapté au changement climatique</p> <p>PLUiH en cours d'élaboration permettant de garantir le respect des objectifs de limitation de la consommation d'ENAF à l'échelle de Lannion-Trégor Communauté, renaturation de sites artificialisés en projet sur la commune, dont 1,2 ha de restauration de coulée verte en cœur de bourg programmé à court terme.</p>	<p>Bilan surfacique de l'évolution des ENAF</p>
<p>Effet de l'imperméabilisation et assainissement des eaux pluviales</p>	<p>Modification du régime d'infiltration des eaux pluviales par imperméabilisation</p>	<p>Règlement du PLU demandant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une gestion intégrée des eaux pluviales pour une pluie majeure. • La perméabilité des espaces de circulation et de stationnement pour les espaces privatifs. • Un coefficient d'imperméabilisation maximum de 50% 	<p>Analyse du fonctionnement / de la bonne gestion des surfaces destinées à l'infiltration</p>

Thématiques	Effets	Mesures d'évitement / réduction	Indicateurs de suivi
Nuisances, risques, santé humaine	Trafic généré par le projet évalué entre 174 et 264 véhicules par jour (sur la base de 43 à 65 logements, 3 déplacements quotidiens par personne dont 1/3 en mobilité douce et 2,04 personnes par ménage).	<p>Requalification du tronçon sud du chemin de Nero Glas (renommé Gabrielle Tréanton) en projet, avec mise en zone de rencontre à priorité piétonne (20km/h)</p> <p>Aménagement cyclable en projet rue de Kerliviec (itinéraire Lannion/Perros-Guirec)</p> <p>OAP demandant le maintien en voie douce du chemin de Nero Glas</p>	Vérification de l'efficacité des aménagements
Assainissement des eaux usées	<p>Augmentation des effluents générés évalués entre 87 et 132 EH.</p> <p>STEP de Kervaslet à Perros-Guirec 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). L'achèvement de ces travaux est prévu au cours de l'année 2024.</p>	Raccordement du site au réseau d'assainissement collectif	Vérification de la qualité de traitement des eaux issues de la STEP
Déplacement et énergies	Trafic généré par le projet évalué à 174 à 264 véhicules par jour. Augmentation des déplacements doux vers le centre-bourg et les commerces. Exposition ouest du site.	<p>OAP demandant une perméabilité de la zone pour les mobilités douces.</p> <p>Augmentation du nombre de déplacements limitée à l'échelle de l'agglomération.</p> <p>Site favorable aux dispositifs de production d'énergie solaire.</p> <p>Règlement demandant l'intégration de dispositifs destinés à récupérer l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable. OAP incitant à l'usage de matériaux biosourcés.</p>	Evaluation de la production d'énergie renouvelable

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

ARTICULATION AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) DU PLU DE SAINT-QUAY-PERROS

En ouvrant à l'urbanisation un secteur initialement identifié par le PLU pour accroître l'offre en logements, et en prévoyant des orientations d'aménagement imposant une offre diversifiée, une mixité sociale, un maillage de voies douces et la préservation des haies et talus, la modification du PLU contribue à la mise en œuvre des objectifs du PADD et la production des logements qu'elle va permettre a déjà été prise en compte par le PLU.

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

Le SCOT du Trégor approuvé en 2020 établit pour Saint-Quay-Perros un objectif de production de 170 logements sur la période 2020/2040. Son document d'orientations et d'objectifs intègre au §2.2.2. une orientation stipulant de diversifier le parc de logements, en orientant la production vers des logements de taille moyenne et petite, des logements adaptés aux personnes à mobilité réduite (sénior et handicap), des logements locatifs dont sociaux. Il demande une densité moyenne minimale de 22 logements par hectare pour St Quay-Perros.

En imposant une densité supérieure à 30 logements par hectare, une typologie T3 ou moins pour 75% des logements, des logements sociaux et en prévoyant un macro-lot dédié à l'habitat innovant, la présente modification favorise l'atteinte de ces objectifs.

Le SCOT identifie un réservoir-corridor potentiel à dominante bocagère sur l'ensemble de la commune de Saint-Quay-Perros, hors enveloppes urbaines, comme un des éléments constitutifs de la trame verte et bleue du Trégor. La zone 2AU1 ciblée par la présente modification en fait partie. Toutefois, en prévoyant la préservation de la trame bocagère en place et en prévoyant une diversification de ses strates, le projet de modification est compatible avec le SCOT sur ce volet.

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

Le PLH de Lannion-Trégor Communauté 2018-2023, prorogé, identifie un objectif de 48 logements à produire pour Saint-Quay-Perros, soit 8 logements par an, ainsi que la réalisation d'un total de 5 logements locatifs sociaux sur sa durée. Avec la production de 15 logements sociaux dans l'opération communale de Crec'h Min à l'est de la zone 2AU1, la commune de Saint-Quay-Perros a atteint et dépassé son objectif de production de logements sociaux. Il restait en revanche début 2024 19 logements à produire pour atteindre les objectifs du PLH.

Avec la production de 43 à 65 logements dont un minimum de 20% de logements sociaux, la modification du PLU permet, avec les autres opérations récentes, de combler le déficit de production constaté à la fin de la période initiale du PLH et de répondre aux besoins aux logements à court et moyen terme.

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

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

La loi 2021-1104 dite "Climat et résilience" adoptée le 22 août 2021 a posé le principe dans son article 194, de la réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et de l'artificialisation des sols, au travers des différents documents de planification et par paliers dans le temps visant une absence de toute artificialisation nette des sols en 2050. Charge aux SRADDET (Schéma régionaux de développement et d'égalité des territoires) et par la suite aux SCOT de fixer un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation des sols par tranche de 10 années qui débute à la date de promulgation de la loi Climat, soit le 22 août 2021.

Le SRADDET de la région Bretagne, approuvé le 16 mars 2021, fait l'objet d'une modification en vue de traduire des évolutions législatives et règlementaires, dont notamment la loi Climat et Résilience. Concernant ce volet de la lutte contre l'artificialisation des sols, la modification du SRADDET porte sur la territorialisation de l'enveloppe foncière en affectant une part à chaque territoire de SCoT pouvant effectivement être consommée. Ainsi, pour le SCoT du Trégor, l'enveloppe foncière affectée au territoire par le SRADDET pour la période 2021-2031 est de 203 ha.

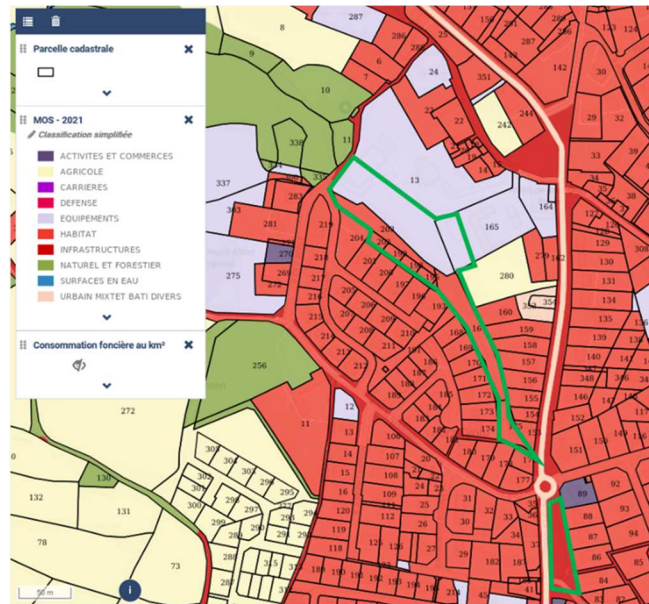
Il a été retenu de travailler sur un compte foncier global de 300 ha sur la période d'application du SCoT et du PLUi-h en cours d'élaboration prévue jusqu'en 2040, réparti comme suit :

- 200 ha sur la période 2021-2031 correspondant à un objectif de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers compatible avec l'enveloppe prévue par le SRADDET;
- 100 ha estimés sur la période 2031-2041 correspondant à un objectif d'artificialisation des sols (-50% de la consommation de la décennie précédente) en vue de tendre vers le ZAN à horizon 2050.

Cette enveloppe foncière de 300 ha a été affectée localement à chaque grande thématique selon les besoins identifiés dont 200 ha de compte foncier communal destiné à la production de logements et la réalisation d'équipements communaux. Le PLUi-H en projet prévoit notamment la production de 75 logements sur la commune de Saint-Quay-Perros d'ici 2040. La mobilisation de la zone 1AU5 sera intégrée à cette enveloppe foncière de 200ha, permettant de garantir l'atteinte des objectifs de la loi Climat et Résilience et de répondre aux besoins en logements identifiés.

De plus, la commune de Saint-Quay-Perros, via son plan guide adopté en 2022, a identifié 3 sites artificialisés à réintégrer dans les trames vertes et bleues du territoire. Elle projette par exemple de restaurer un cours d'eau actuellement busé au sein d'une coulée verte dans le cœur de bourg. Ce projet couvre une emprise de 1,2 ha environ, considérée au MOS Bretagne comme consommée par l'urbanisation. Cette surface correspond à l'emprise qui sera consommée par l'urbanisation de la zone 1AU5 (hors talus préservés).

Emprise (en vert) du projet de restauration de coulée verte sur des espaces considérés comme consommés au MOS Bretagne (fond de carte MOS Bretagne 2021)



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

8/ REPONSE A L'AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Dans son avis conforme du 5 septembre 2024, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne a considéré qu'il n'était pas nécessaire de soumettre la modification n°5 du plan local d'urbanisme de Saint-Quay-Perros à évaluation environnementale. Elle a toutefois émis deux recommandations :

- 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.

Concernant le premier point, données PLUiH besoins en logements malgré la tendance à la baisse de la population.

la commune n'est pas en mesure de délibérer en faveur d'une surtaxe sur les résidences secondaires, comme a pu le faire sa voisine Perros-Guirec, car elle ne figure pas dans la liste des communes considérée en zone tendue, malgré une très forte proximité immédiate du littoral et une situation très recherchée entre celui-ci et Lannion.

Taxe sur les logements vacants ? données récente PLUiH ?

Concernant le deuxième point, il n'est pas envisageable de réduire l'emprise de l'ouverture à l'urbanisation, projet engagé depuis de nombreuses années, mais la maîtrise d'ouvrage communale de ce projet permettra d'exclure les éventuels projets de résidences secondaires. En dehors de la viabilisation des voies, l'artificialisation des lots ne sera réalisée qu'au fur à mesure de leur commercialisation, dont la temporalité dépend directement de l'expression des besoins en logements.

Comme exposé dans la notice de présentation du dossier de modification du PLU, à défaut de compensation de sols agricoles, un projet de renaturation du vallon d'un cours d'eau en milieu urbain sur une surface similaire est projeté par la commune.