



**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

1-RAPPORT DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

SOMMAIRE

1.1 OBJET DE L'ENQUETE	3
1.2 LE CADRE JURIDIQUE.....	3
1.3 CONTEXTE ADMINISTRATIF	3
1.4 OBJECTIF DE LA MODIFICATION N°5.....	4
1.5 JUSTIFICATION DE LA NECESSITE D'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE	5
1.6 LE SITE DU PROJET	6
1.6.1 Localisation et insertion dans le paysage.....	8
1.6.2 Etat initial de l'environnement	8
1.6.3 Acces et desserte.....	11
1.6.4. Activité agricole sur le site.....	12
1.7 TENEUR DE LA MODIFICATION N°5	12
1.7.1 Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur 1AU5, nouvelle appellation de la zone 2AU1.....	12
1.7.2. Evolution du règlement graphique.....	14
1.7.3 Evolution du règlement écrit.....	14
1.8 INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES DU PROJET	15
1.9 ARTICULATION DU PLU MODIFIE AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, LES PLANS ET PROGRAMMES.....	17
1.9.1 Articulation avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU de Saint-Quay-Perros.....	17
1.9.2 Articulation avec le schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Trégor.....	17
1.9.3 Articulation avec le plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUI-H)	17
1.9.4 Articulation avec le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) en projet et l'objectif « zero artificialisation nette » de la loi climat et résilience, le SRADDET et le SRCE.....	18
1.10 PROJET D'URBANISATION FUTUR ENVISAGE	19
1.11 LES AVIS RENDUS SUR LE DOSSIER.....	20
1.11.1 Avis de la MRAe.....	20
1.11.2 Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie.....	20
1.11.3 Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat	21
1.11.4 Avis du Conseil Départemental	21
1.11.5 Avis de l'Institut National de l'Origine et de la qualité (INAO).....	21
1.11.6 Avis de la Région Bretagne	21
1.12 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	21
1.13 OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	23
1.14 LE PROCES VERBAL DE SYNTHESE.....	24
1.15 MEMOIRE EN REPONSE.....	24

ANNEXES :

ANNEXE 1 : PROCES VERBAL DE SYNTHESE DE LA COMMISSAIREN ENQUETRICE.....26

ANNEXE 2 : MEMOIRE EN REPONSE DE LANNION TREGOR COMMUNAUTE.....41

-1- RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1.1 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.

1.2 LE CADRE JURIDIQUE

L'enquête est organisée en application des articles L 123-13-1 du code de l'urbanisme, ainsi que des articles L123-9 et R 123-9 et suivants du code de l'environnement.

La modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune est engagée en application des articles L123-13-1, et L123-13-2 du code de l'urbanisme.

La consultation de la MRAe a été engagée dans le respect de l'article R104-33-2° alinéa et suivants du Code de l'Urbanisme

Rappel du déroulé de la procédure de modification du PLU : 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.

Les étapes futures :

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.

Dés lors, une demande de permis d'aménager et des permis de construire pourront être déposés et autorisés.

1.3 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

1.4 OBJECTIF DE LA MODIFICATION N°5

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).

Les objectifs assignés au travers du projet d'aménagement de la zone 2AU1 trouvent aussi leur fondement dans la nécessité de limiter les impacts environnementaux :

- o Intégrer les principes de densification, de faible artificialisation, d'un habitat économe voire non-consommateur d'énergie et écologiquement responsable.

- o De développer des solutions de mobilités durables en renforçant et en améliorant les accès et cheminements piétons et cycles dans le quartier du lotissement de Crec'h Min.

Ainsi, la modification n°5 du PLU de Saint-Quay-Perros a pour objectif d'augmenter la production de logements et de diversifier l'offre en matière d'habitat. La création de logements dans le quartier du lotissement de Crec'h Min favorisera l'attractivité du centre-bourg, notamment par l'arrivée d'une nouvelle population diversifiée à proximité de commerces et services existants. Le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1, tant dans les aménagements envisagés que dans le choix des critères

de construction, prend en considération les enjeux du développement durable. L'accent est particulièrement porté sur la réduction des impacts environnementaux.

1.5 JUSTIFICATION DE LA NECESSITE D'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE :

Rappel de l'article L. 153-38 du code de l'urbanisme : lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».

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 :

« 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 sont désormais limitées. Un inventaire du foncier a été réalisé par le service « Aménagement et stratégie foncière » de Lannion-Trégor Communauté afin de mesurer les capacités d'urbanisation dans l'enveloppe urbaine de Saint-Quay-Perros et les quartiers périphériques. Au total, il est recensé un potentiel d'environ 6,5 ha répartis de la façon suivante :

Le potentiel de 5,1 ha recensé au sein des parcelles partiellement bâties se décompose en un total de 49 unités dispersées dans l'enveloppe urbaine. Leur contenance cadastrale varie de 378 m² à 3079 m². Chaque espace disponible est donc relativement faible.

Concernant le potentiel recensé au sein des parcelles non bâties (1,4 ha), il est composé de 9 unités de 415 m² à 4536 m². Au sein de ces espaces, la commune de Saint-Quay-Perros détient 6068 m² correspondant à 4 unités non contiguës dont la surface est comprise entre 537 m² et 3066 m². Exceptée une parcelle pour laquelle un projet est à l'étude pour construire un unique bâtiment collectif, les trois autres parcelles ne sont pas actuellement concernées par un projet de construction, notamment du fait de questions d'emplacement de réseaux ou d'espaces trop restreints.

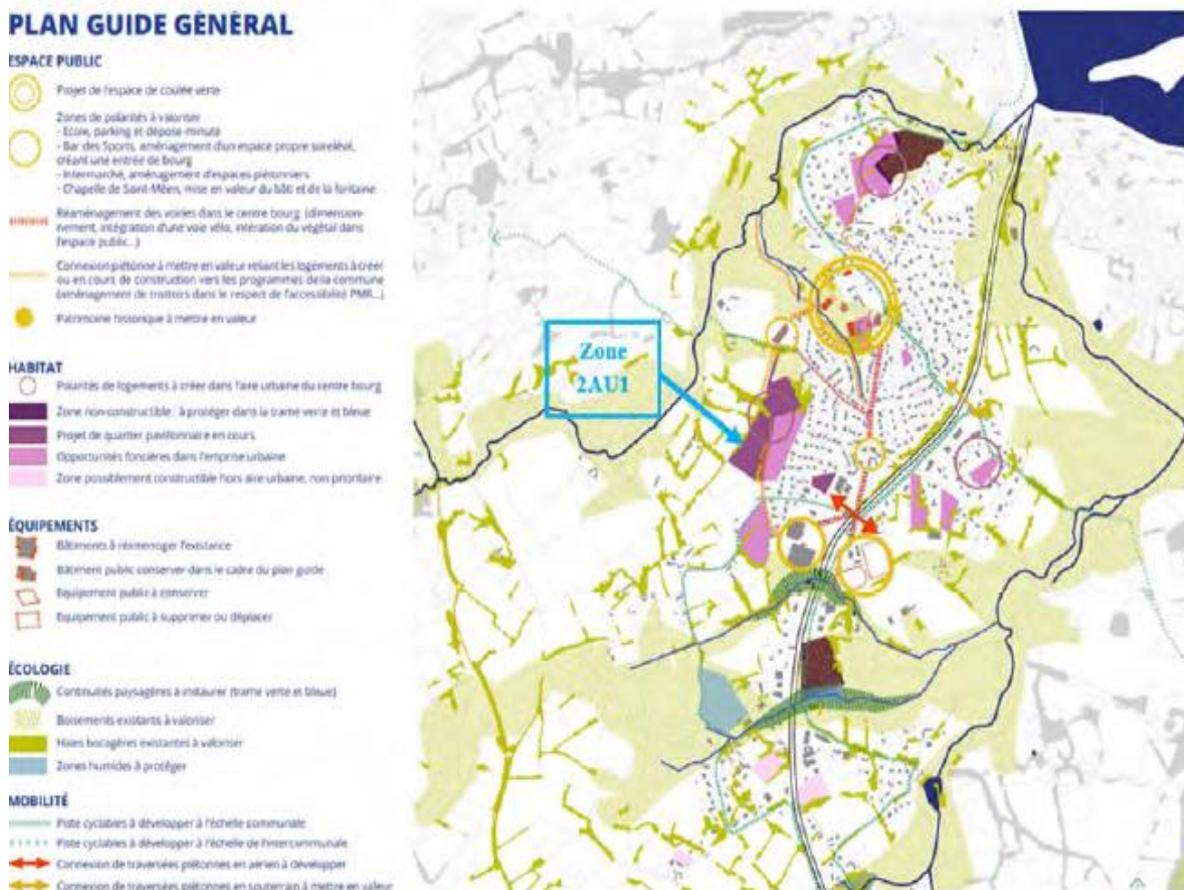
Ainsi, dans la zone urbaine (hors zones à urbaniser AU), il est constaté une offre morcelée et composée de terrains pour la plupart de dimension insuffisante pour pouvoir accueillir les macrolots projetés

- Quant aux capacités résiduelles dans les zones 1AU et 2AU, il est observé que la surface totale des zones à urbaniser, à vocation d'habitat, représente 8,1 ha dont 5 ha ont déjà été mobilisés (soit 61,50%). Aucune zone 2AU n'a été ouverte à l'urbanisation, aussi ces 5 ha représentent la quasi totalité des zones 1AU. Sur les quatre zones à urbaniser 1AU existantes destinées en priorité à la production logements, trois ont déjà été urbanisées en totalité et une partiellement (zone 1AU3). Au PLU de Saint-Quay-Perros, il existe deux zones à urbaniser à plus long terme classées 2AU, à vocation d'habitat : la zone 2AU1 faisant l'objet de la présente délibération et la zone 2AU2 qui n'a pas fait l'objet d'ouverture à l'urbanisation et qui est actuellement exploitée par des agriculteurs. Outre sa localisation privilégiée, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 est motivée par le fait que les terrains de la zone 2AU1 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. Enfin, dans la continuité des travaux de viabilisation de la Tranche 1 (zone 1AU1) du lotissement de Crec'h Min, des travaux pour la mise en place du réseau d'assainissement de la Tranche 2 (zone 2AU1) ont été réalisés en 2023. Par ailleurs, certains équipements réalisés sur la tranche 1 ont été dimensionnés en intégrant l'urbanisation de la zone 2AU1 »

« La zone 2AU1 bénéficie par ailleurs d'une situation privilégiée car elle est proche du centre-bourg, à proximité des services et commerces (école A. Jacquard, zone d'activités 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



Source : Atelier Iris Chervet, ETC, URBAN WATER

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. »

1.6 LE SITE DU PROJET

La commune de Saint-Quay-Perros est située au sein du département des Côtes-d'Armor (22) en Bretagne, à l'extrémité Ouest de la baie de Saint Brieuc, proche de Lannion.

Elle bénéficie d'une situation géographique privilégiée entre le bassin d'emplois de Lannion et le site balnéaire de Perros-Guirec. Son bourg est situé à 2 kms de Perros-Guirec, 8 kms de Lannion, 30 kms au Nord-Ouest de Guingamp et à 70 kms environ de Saint-Brieuc.

Sur une superficie de 4,75 km², la commune de Saint-Quay-Perros est habitée par 1321 habitants (appelés Kénanais, Kénanaises), ce qui représente une densité de 278 habitants au km²

La commune compte 3 exploitations agricoles d'après le dernier recensement général agricole. La surface agricole représente 204 ha, soit 43,2 % du territoire, avec une spécialisation dans le bovin lait.



Localisation de Saint-Quay-Perros (source : LTC)



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 en raison de soldes migratoires et naturels négatifs. A noter 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).

On dénombre en 2014, 741 logements sur la commune de Saint-Quay-Perros dont 626 sont des résidences principales (soit 84%) et 55 des résidences secondaires (soit 7%). 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.

1.6.1 Localisation et insertion dans le paysage



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.

1.6.2 Etat initial de l'environnement

Cette analyse a été réalisée dans le respect d'une trame de dossier réglementaire, et comprend un prédiagnostic d'une zone 2AU1 devant être ouverte à l'urbanisation. Elle est basée sur les données bibliographiques disponibles et sur des analyses et observations in situ, réalisées au printemps 2024.

Saint-Quay-Perros s'insère entre le ruisseau de Kerduel à l'ouest et du Cruguil à l'est. Les vallons de ces cours d'eau et de leurs affluents, qui se jettent dans l'anse de Perros-Guirec, sont principalement boisés et façonnent la topographie communale. Les boisements représentent ainsi près de 15,5% du territoire communal en 2022 (source CBNB). Un paysage bocager, aux mailles plus ou moins grandes, s'étire entre ces cours d'eau et accueille les sites urbanisés.

Le territoire communal fait partie du bassin versant du Jaudy-Guindy-Bizien et grand Trieux qui fait actuellement l'objet d'un contrat territorial 2023-2025 et est couvert par le SAGE Argoat-Trégor-Goëlo. La masse d'eau du cours d'eau de Kerduel, qui concerne Saint-Quay-Perros, présente un bon état écologique (états des lieux AELB 2013 et 2019). Le reste du territoire communal est classé en très bon état écologique. L'inventaire des zones humides a fait l'objet d'une validation par la Commission Locale de l'Eau du SAGE Argoat-Trégor-Goëlo

L'urbanisation est très dispersée sur le territoire communal, s'étirant de part et d'autre de la RD788 en trois pôles principaux :

- L'agglomération du bourg de Saint-Quay-Perros, dans le tiers Nord de la commune, constitue le pôle urbain le plus important et le plus dense.
- En continuité de Lannion, la zone d'activités de Keringant regroupe principalement des bâtiments commerciaux.
- Entre ces deux espaces se développe une urbanisation postérieure aux années 1950, très éclatée, linéaire ou sous forme de lotissements, essentiellement résidentiel.

La commune n'est concernée par aucune protection réglementaire (hors PLU) portant sur le patrimoine naturel. Les sites les plus proches sont les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type 1 de la vallée des Traouïéros (à plus de 2km) et du bois de Pleumeur (à plus de 4

km), ainsi que sites Natura 2000 de la côte de Granit Rose-Sept Iles (FR5300009) et de Rivière Léguer, forêts de Beffou, Coat an Noz et Coat an Hay (FR5300008) à respectivement 4 et 5 km.

D'après la base de données en ligne eCalluna du conservatoire Botanique National de Brest, aucune espèce protégée ou menacée n'a été répertoriée par des observateurs contributeurs au CBNB sur les 185 espèces inventoriées sur la commune de Saint-Quay-Perros. A noter également que 6 plantes invasives avérées et 4 espèces potentiellement invasives ont été observées sur la commune de Saint-Quay-Perros. 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). 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 (*allium triquetrum*). Cette espèce se propage par ses bulbes / graines et colonise rapidement de grandes surfaces de talus dans ce secteur géographique. 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. Concernant les oiseaux, et parmi les 19 espèces dont la présence a été relevée, un mâle chanteur d'Accenteur mouchet a été entendu dans la formation d'épineux. Sa nidification peut y être considérée comme possible compte tenu du caractère favorable du milieu pour cette espèce. Ont également été relevé la présence d'un couple de mésanges charbonnières, d'un troglodyte mignon, et le survol du site par une buse variable et un Pipit farlouse. La bonne connexion du site d'étude avec les espaces naturels à l'Ouest (prairies, haies bocagères, boisement) permet d'envisager de possibles transits de mammifères terrestres. Ainsi, les prospections ont permis de relever des indices de présence du blaireau ainsi qu'un terrier de lapin de garenne.

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. Le site d'étude étant principalement constitué par une parcelle de culture, le potentiel pour les rhopalocères et les orthoptères semble a priori faible et concernerait plutôt le talus enrichi au Sud ainsi que les lisières de haies. Deux espèces de papillons de jour ont été observées au niveau de la lisière Ouest, le long des fourrés d'épineux

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). L'achèvement de ces travaux est prévu au cours de l'année 2024.

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.

Le site est délimité par des talus dont certains comportent une végétation arbustive ou arborée. AU PLU actuel, Le plan des protections paysagères du PLU protège les haies et talus localisés en limite est, ouest et nord du site

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 site ne comprend ni n'avoisine aucune zone Humide, ni cours d'eau

Synthèse des enjeux pour la flore et les habitats :

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

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

1.6.4. Activité agricole sur le site

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. Un accès agricole existe depuis la rue Gabrielle Tréanton vers la zone 2AU1, à l'angle sud de la zone

1.7 TENEUR DE LA MODIFICATION N°5

1.7.1 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 celles-ci 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.

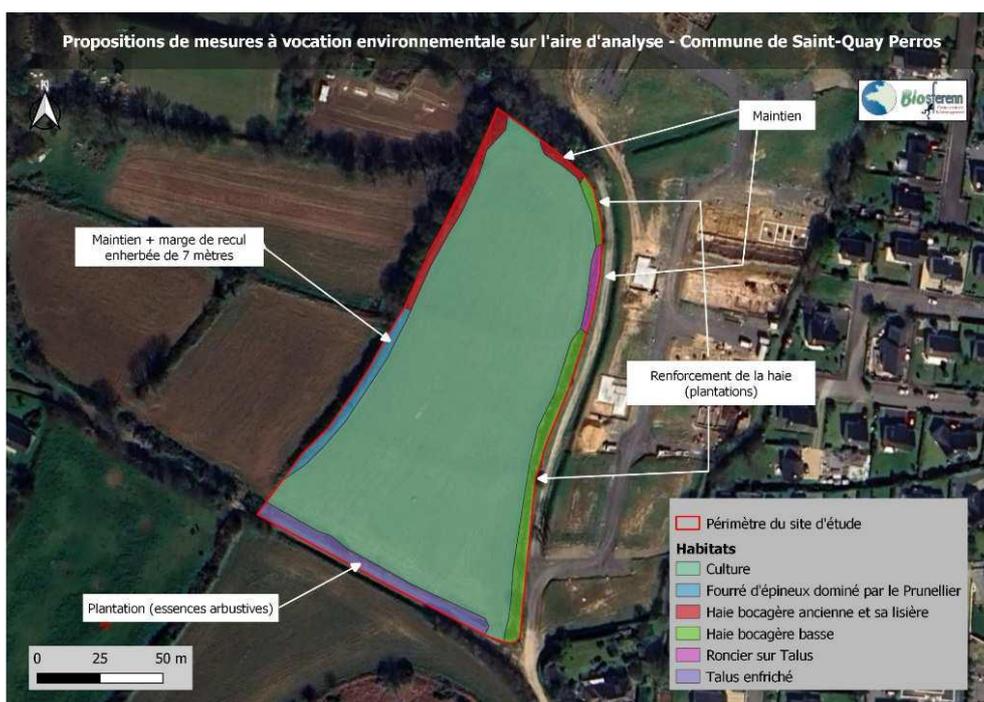
Mettre en valeur le cône de vue vers le vallon de Kerduel depuis l'accès au site.

Schéma de principes

-  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

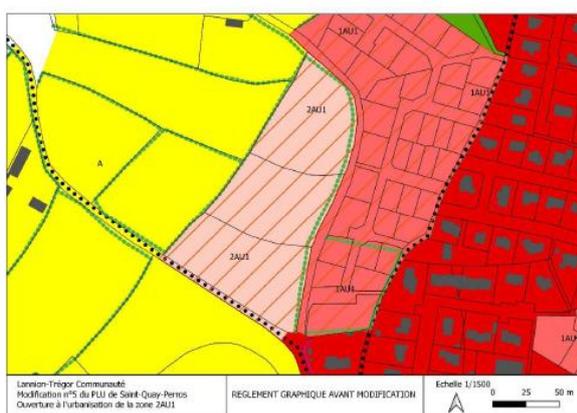


Mesures environnementales à respecter

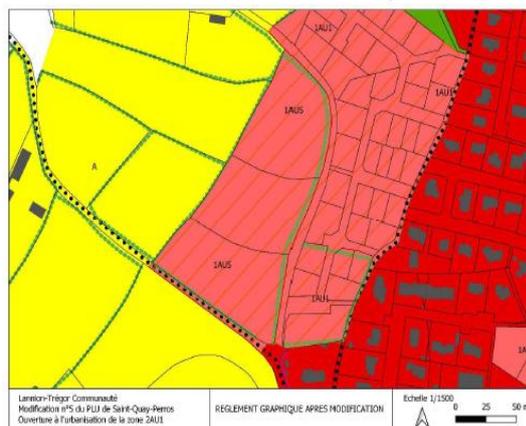


1.7.2. Evolution du règlement graphique

- 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.



Zonage actuel



Zonage futur

1.7.3 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

A noter que la nouvelle orientation d'aménagement et de programmation précisera le nombre de logements et la typologie de logements sociaux attendus.

Les articles modifiés :

- 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.

1.8 INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES DU PROJET

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.

Les tableaux d'incidences ci après étaient joints à la demande d'examen au cas par cas.

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

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 potentiellement 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
Espaces agricoles et consommation foncière	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) Le siège de l'exploitation concernée, spécialisée dans le maraîchage, est basé à 200 m. L'exploitation, locataire, de Louanneo est spécialisée dans la production laitière et son siège se situe à 7km du site. La parcelle concernée représente 0,9% des terres utilisées par l'exploitation (1,60 ha de SAU dont 80 ha situés sur la commune du siège). Tout le site entre dans la catégorie des « espaces agricoles, naturels ou forestiers » (EIAF) au sens de la loi Climat et Résilience et 1,2 ha seront considérés comme consommés après l'opération (hors talus préservés)	Localisation en limite de l'enveloppe urbaine avec école, supermarchés, pôle médical et site de loisirs à moins de 300m. 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 PLUH en cours d'élaboration permettant de garantir le respect des objectifs de limitation de la consommation d'EIAF 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.	Bilan surfacique de l'évolution des EIAF
Effet de l'imperméabilisation et assainissement des eaux pluviales	Modification du régime d'infiltration des eaux pluviales par imperméabilisation	Règlement du PLU demandant : <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 privés, • Un coefficient d'imperméabilisation maximum de 50% 	Analyse du fonctionnement / de la bonne gestion des surfaces destinées à l'infiltration

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).	Requalification du tronçon sud du chemin de Hero Glas (renommé Gabrielle Tréanton) en projet, avec mise en zone de rencontre à priorité piétonne (20km/h) Aménagement cyclable en projet rue de Keriviec (itinéraire Lannion/Perros-Guirec) OAP demandant le maintien en voie douce du chemin de Hero Glas	Vérification de l'efficacité des aménagements
Assainissement des eaux usées	Augmentation des effluents générés évalués entre 87 et 132 EH. STEP de Kervastet 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.	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.	OAP demandant une perméabilité de la zone pour les mobilités douces. Augmentation du nombre de déplacements limitée à l'échelle de l'agglomération. Site favorable aux dispositifs de production d'énergie solaire. 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.	Evaluation de la production d'énergie renouvelable

1.9 ARTICULATION DU PLU MODIFIE AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, LES PLANS ET PROGRAMMES

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.

1.9.1 Articulation avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU de Saint-Quay-Perros

Le PADD identifie notamment les objectifs et actions suivantes :

- Renforcer la protection des talus et haies bocagères
- Offrir de nouvelles possibilités de logements répondant aux demandes.
- Diversifier l'offre en logements et prévoir la réalisation de logements sociaux.
- Mettre en place une réglementation plus favorable à la densification
- Renforcer le réseau de voies vertes

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 oeuvre des objectifs du PADD et la production des logements qu'elle va permettre a déjà été prise en compte par le PLU.

1.9.2 Articulation avec le schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Trégor

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.

1.9.3 Articulation avec le plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H)

Un PLUi-H est en cours d'élaboration. Son élaboration a été prescrite par délibération en date du 25 Juin 2019.

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.

Le bilan triennal du PLH de septembre 2021 indiquait que seulement 12 logements avaient été produits en 3 ans, soit 25% de l'objectif à réaliser. 65 logements restaient donc à produire sur la période 2021-2023.

La construction neuve (logements commencés, source Sit@del2) s'établit à 46 logements pour 2021, 2022 et 2023. Il restait donc début 2024 19 logements à produire pour atteindre les objectifs du PLH. 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 par ailleurs atteint et dépassé son objectif de production de logements sociaux.

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.

1.9.4 Articulation avec le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) en projet et l'objectif « zero artificialisation nette » de la loi climat et résilience, le SRADDET et le SRCE

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 réglementaires, 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 :

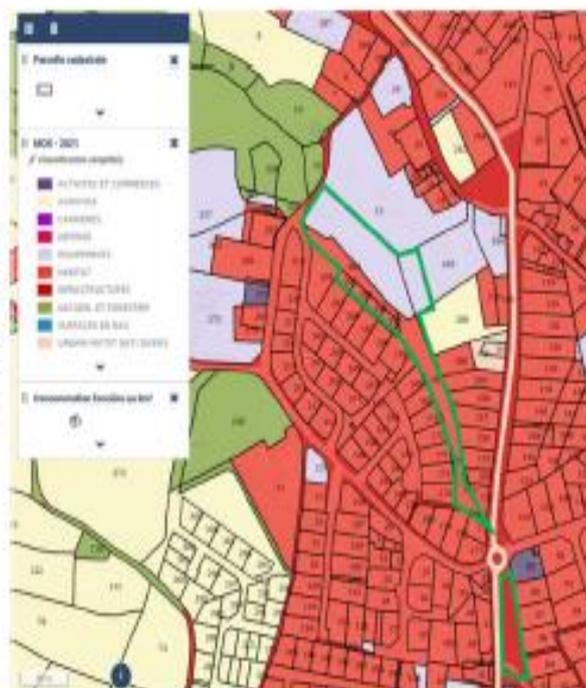
- 200 ha sur la période 2021-2031 correspondant à un objectif de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers compatible avec l'enveloppe prévue par le SRADDET;
- 100 ha estimés sur la période 2031-2041 correspondant à un objectif d'artificialisation des sols (-50% de la consommation de la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

Au schéma régional de cohérence écologique (SRCE) la commune de Saint-Quay-Perros apparaît dans un grand ensemble où le niveau de connexion des milieux est élevé. L'objectif assigné à ce type de zone est de conforter la fonctionnalité écologique des milieux naturels. Sur la commune, la trame verte et bleue apparaît relativement riche, bénéficiant de zones humides, surface boisées, prairies, vallées, reliés entre eux par un réseau de haies et boisements. La principale source de rupture de la continuité est la RD788. Les zones urbanisées, à l'exception des zones d'activités, présentent un taux d'espaces verts, de végétaux arbustifs et arborés garantissant une certaine fonctionnalité de ces milieux pour la faune

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 coeur 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)



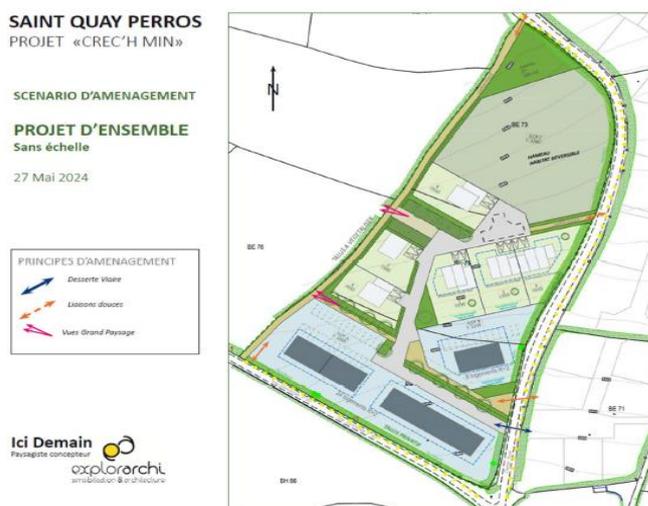
1.10 PROJET D'URBANISATION FUTUR ENVISAGE

La commune conduit actuellement une étude opérationnelle afin de concevoir puis mettre en oeuvre le futur aménagement du site. La SEM Lannion-Trégor est en charge de ce projet.

Le projet, en cours d'écriture pour l'aménagement de la zone 2AU1 comportera trois macrolots :

- Un macro-lot dédié aux logements sociaux ;
- Un macro-lot d'habitat groupé ou collectif pour minimiser l'impact au sol et ainsi réduire les surfaces artificialisées ;
- Un macro-lot d'habitat léger réversible sans voirie conséquente afin de minimiser l'artificialisation des sols.

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.



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

1.11 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. »

1.11.1 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

- 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 conclut que La modification n°5 du plan local d'urbanisme de Saint-Quay-Perros (22) 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,

et 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.

1.11.2 Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie

Dans son avis rendu le 25 septembre 20024, 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.

1.11.3 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.

1.11.4 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. »

1.11.5 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.

1.11.6 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.

1.12 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Désignation du commissaire-enquêteur

Suite à la demande de Lannion Trégor Agglomération, par courrier en date du 5 septembre 2024, Madame la Conseillère déléguée du Tribunal Administratif de Rennes, par décision du 21 octobre 2024, m'a désignée pour assumer les fonctions de commissaire-enquêteur pour l'enquête visée en objet.

Organisation de l'enquête

En coordination avec la commissaire enquêtrice, Le président de la communauté d'agglomération Lannion Trégor Communauté a prescrit l'enquête et fixé les modalités de son organisation par arrêté n° 24/194 du 31 octobre 2024. Cet arrêté prévoit notamment que :

– L'enquête se déroulera du 9 décembre 2024 à partir de 9h00 au 9 janvier 2025 - 17h00, soit pendant 32 jours consécutifs.

- Le siège de l'enquête est fixé en mairie de Saint Quay Perros
- Les permanences du commissaire se tiendront en mairie de Saint Quay Perros :

Le lundi 9 décembre 2024, de 9h00 à 12h00

Le lundi 23 décembre de 13h30 à 17h30

Le jeudi 9 janvier 2025 de 13h30 à 17h00

- Le dossier soumis au public sera disponible auprès de la mairie de Saint Quay Perros, aux heures habituelles d'ouverture de la mairie. Il sera également disponible par voie électronique sur le site de Lannion Trégor Communauté, à l'adresse de son site internet : <https://www.lannion-tregor.com>
- Le public pourra déposer ses observations sur le registre papier disponible en mairie de Saint Quay Perros, ou les remettre à la commissaire enquêtrice en mains propres lors des permanences, ou encore lui adresser ses remarques par écrit, à l'adresse de la mairie.
- Les observations du public pourront également être recueillies par voie électronique à l'adresse suivante : pluih@lannion-tregor.com.
- Les publications d'avis au public auront lieu dans la presse régionale (Ouest France et Le Télégramme) 15 jours au moins avant le démarrage de l'enquête, ainsi que dans les huit premiers jours de celle-ci.
- L'avis sera également publié sur le site de la commune ainsi que sur le site de Lannion Trégor Communauté. Il sera affiché en mairie, ainsi qu'au siège de Lannion Trégor communauté, et sur le site concerné.

Composition du dossier d'enquête

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 :
 - 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
 - L'évolution du règlement écrit
 - L'évolution du règlement graphique
 - 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 :
 - Arrêté d'organisation de l'enquête pris par M. le président de LTC en date du 31 octobre 2024
 - 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
 - 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
 - Délibération du 7 novembre 2023 justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation
 - Constat d'affichage préalable à l'ouverture de l'enquête, en date du 22 novembre 2024
 - 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
 - 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).

- Ainsi bien sûr que du registre d'enquête publique.

Un sommaire précisait la composition du dossier

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 « informations 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.

1.13 OBSERVATIONS DU PUBLIC

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.

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 différents 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 trafics engendrés : C2, C3
- Interrogations par rapport à la prise en compte de la loi « climat et résilience » : C2
- Interrogation sur la « compensation » annoncée via le 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

1.14 LE PROCES VERBAL DE SYNTHESE

J'ai établi ce procès verbal de synthèse et l'ai adressé à l'autorité organisatrice de l'enquête, Lannion Trégor Communauté, en date du 15 janvier 2025, par mail et par courrier postal

Ce document et le courrier de transmission qui l'a accompagné, figurent in extenso en annexe 1 au présent document. Outre les observations du public, ce procès verbal de synthèse comprenait les questions suivantes de ma part :

« Diverses réponses m'ont été apportées en cours d'enquête quant au portage foncier de l'opération, à l'activité agricole présente sur le site, ainsi que concernant la communication antérieure réalisée auprès de la population de la commune. J'en remercie ici les services de Lannion Trégor communauté, et notamment Mme Borgo, ainsi que M. Le Maire de Saint Quay Perros et ses services. Il me reste néanmoins trois questions :

- 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,.....
- des vues en perspective sur les collectifs sont elles disponibles afin de montrer l'impact paysager de ces immeubles ?
- Pouvez vous m'informer de la manière dont seront pris en compte les avis et réflexions émis par la MRAe, la Région et le conseil Départemental ? »

1.15 MEMOIRE EN REPONSE

Le mémoire en réponse de Lannion Trégor Communauté m'a été transmis le 28 janvier 2025. Ce document de 12 pages comprend des éléments de réponse aux questions de j'ai posées, aux avis émis par les PPA et la M Rae, et aux divers items exprimés dans les observations du public.

Ce document est reproduit in extenso en annexe 2 au présent rapport.

Fait à Plévenon, le 9 février 2025



La commissaire enquêtrice

Catherine Blanchard

ANNEXES

- 1- PROCES VERBAL DE SYNTHESE
- 2- MEMOIRE EN REPONSE

ANNEXE 1 :

PROCES VERBAL DE SYNTHESE DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

Mme Catherine Blanchard
Commissaire enquêtrice pour l'enquête publique
relative à la modification n°5 du PLU de la commune
de Saint Quay Perros en vue de l'ouverture à l'urba-
nisation de la zone 2AU1

Le 15 janvier 2025,

Monsieur le Président
LANNION TREGOR COMMUNAUTE

1 rue Monge
CS 10761
22307 LANNION CEDEX

EP N° E2400165/ 35

32 Rue Joseph Le Goff
Saint Guireuc
22240 PLEVENON

Objet : Procès-Verbal de Synthèse des observations

Monsieur le Président,

J'ai été désignée par le Tribunal Administratif de Rennes comme commissaire enquêtrice pour l'enquête publique rappelée en objet.

Au cours des 3 permanences qui se sont déroulées en mairie de Saint Quay Perros, j'ai rencontré 6 personnes et recueilli 6 observations.

J'ai l'honneur de vous communiquer par la présente, conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement, et à l'article 8 de votre arrêté d'organisation de l'enquête en date du 31 octobre 2024, le procès-verbal de synthèse relatif à cette enquête.

Celui-ci relate les 6 observations que j'ai recueillies.

Je tiens à remercier vos services ainsi que M. le maire de la commune de Saint Quay Perros et ses services pour les réponses qui m'ont été apportées en cours d'enquête quant au portage foncier de l'opération, à l'activité agricole présente sur le site, ainsi que concernant la communication antérieure réalisée auprès de la population de la commune. Il me reste néanmoins trois questions :

- 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,.....
- des vues en perspective sur les collectifs sont elles disponibles afin de montrer l'impact paysager de ces immeubles ?
- Pouvez vous m'informer de la manière dont seront pris en compte les avis et réflexions émis par la MRAe, la Région et le conseil Départemental

Je vous remercie par avance de bien vouloir m'adresser vos éléments de réponse à ces observations et/ou à mes questions dans le délai réglementaire maximum de 15 jours, ou de me

EP 24000165/35 – Modification n°5 du PLU de la commune de Saint Quay-Perros

préciser d'ici quelle date vous envisagez de me les transmettre, ou encore de m'informer de votre décision si vous ne souhaitez pas produire de mémoire en réponse.

Dans l'attente, je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'expression de ma sincère considération.

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.

Catherine Blanchard,

Commissaire enquêtrice



**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

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

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.

RAPPEL DU DEROULE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU :

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.

Les étapes futures :

- 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.

Dés lors, une demande de permis d'aménager et des permis de construire pourront être déposés et autorisés.

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.

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

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 a 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

- 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)

OBJECTIF DE LA MODIFICATION N°5

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.

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).

Les objectifs assignés au travers du projet d'aménagement de la zone 2AU1 trouvent aussi leur fondement dans la nécessité de limiter les impacts environnementaux :

- o Intégrer les principes de densification, de faible artificialisation, d'un habitat économe voire non-consommateur d'énergie et écologiquement responsable.

- o De développer des solutions de mobilités durables en renforçant et en améliorant les accès et cheminements piétons et cycles dans le quartier du lotissement de Crec'h Min.

JUSTIFICATION DE LA NECESSITE D'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE :

Rappel de l'article L. 153-38 du code de l'urbanisme : lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».

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 :

« Les capacités d'urbanisation encore inexploitées des zones déjà urbanisées du PLU de Saint-Quay-Perros sont désormais limitées. Un inventaire du foncier a été réalisé par le service « Aménagement et stratégie foncière » de Lannion-Trégor Communauté afin de mesurer les capacités d'urbanisation dans l'enveloppe urbaine de Saint-Quay-Perros et les quartiers périphériques. Au total, il est recensé un potentiel d'environ 6,5 ha répartis de la façon suivante :

Le potentiel de 5,1 ha recensé au sein des parcelles partiellement bâties se décompose en un total de 49 unités dispersées dans l'enveloppe urbaine. Leur contenance cadastrale varie de 378 m² à 3079 m². Chaque espace disponible est donc relativement faible.

Concernant le potentiel recensé au sein des parcelles non bâties (1,4 ha), il est composé de 9 unités de 415 m² à 4536 m². Au sein de ces espaces, La commune de Saint-Quay-Perros détient 6068 m² correspondant à 4 unités non contiguës dont la surface est comprise entre 537 m² et 3066 m². Exceptée une parcelle pour laquelle un projet est à l'étude pour construire un unique bâtiment collectif, les trois autres parcelles ne sont pas actuellement concernées par un projet de construction, notamment du fait de questions d'emplacement de réseaux ou d'espaces trop restreints.

Ainsi, dans la zone urbaine (hors zones à urbaniser AU), il est constaté une offre morcelée et composée de terrains pour la plupart de dimension insuffisante pour pouvoir accueillir les macrolots projetés

- Quant aux capacités résiduelles dans les zones 1AU et 2AU, il est observé que la surface totale des zones à urbaniser, à vocation d'habitat, représente 8,1 ha dont 5 ha ont déjà été mobilisés (soit 61,50%). Aucune zone 2AU n'a été ouverte à l'urbanisation, aussi ces 5 ha représentent la quasi totalité des zones 1AU. Sur les quatre zones à urbaniser 1AU existantes destinées en priorité à la production logements, trois ont déjà été urbanisées en totalité et une partiellement (zone 1AU3). Au PLU de Saint-Quay-Perros, il existe deux zones à urbaniser à plus long terme classées 2AU, à vocation d'habitat : la zone 2AU1 faisant l'objet de la présence délibération et la zone 2AU2 qui n'a pas fait l'objet d'ouverture à l'urbanisation et qui est actuellement exploitée par des agriculteurs. Outre sa localisation privilégiée, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 est motivée par le fait que les terrains de la zone 2AU1 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. Enfin, dans la continuité des travaux de viabilisation de la Tranche 1 (zone 1AU1) du lotissement de Crech Min, des travaux pour la mise en place du réseau d'assainissement de la Tranche 2 (zone 2AU1) ont été réalisés en 2023. Par ailleurs, certains équipements réalisés sur la tranche 1 ont été dimensionnés en intégrant l'urbanisation de la zone 2AU1 »

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 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.

TENEUR DE LA MODIFICATION N°5- PRESENTATION DU PROJET

1- Orientation d'aménagement et de programmation du secteur 1AU5

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

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.

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

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.

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.

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.

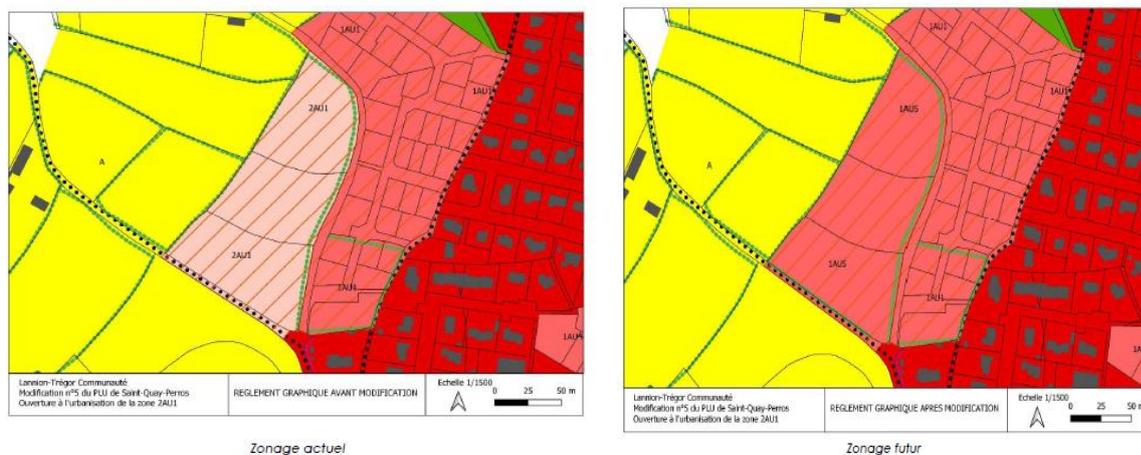
Schéma de principes

-  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



2- 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.



3- 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

A noter que la nouvelle orientation d'aménagement et de programmation précisera le nombre de logements et la typologie de logements sociaux attendus.

Les articles modifiés :

- 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.

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 dde 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. »

1- Avis de la MRAe

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

La mission relève :

- 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 conclut que La modification n°5 du plan local d'urbanisme de Saint-Quay-Perros (22) 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, et 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.

2- Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie

Dans son avis rendu le 25 septembre 20024, 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.

3- Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat

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

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 prises 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. »

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 directe sur les signes de qualité concernés.

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 SRADET, 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.

ORGANISATION DE L'ENQUETE

Désignation du commissaire-enquêteur

Suite à la demande de Lannion Trégor Agglomération, par courrier en date du 5 septembre 2024, Madame la Conseillère déléguée du Tribunal Administratif de Rennes, par décision du 21 octobre 2024, m'a désignée pour assumer les fonctions de commissaire-enquêteur pour l'enquête visée en objet.

Organisation de l'enquête

En coordination avec la commissaire enquêtrice, Le président de la communauté d'agglomération Lannion Trégor Communauté a prescrit l'enquête et fixé les modalités de son organisation par arrêté n° 24/194 du 31 octobre 2024. Cet arrêté prévoit notamment que :

- L'enquête se déroulera du 9 décembre 2024 à partir de 9h00 au 9 janvier 2025 - 17h00, soit pendant 32 jours consécutifs.
- Le siège de l'enquête est fixé en mairie de Saint Quay Perros
- Les permanences du commissaire se tiendront en mairie de Saint Quay Perros :

Le lundi 9 décembre 2024, de 9h00 à 12h00

Le lundi 23 décembre de 13h30 à 17h30

Le jeudi 9 janvier 2025 de 13h30 à 17h00

- Le dossier soumis au public sera disponible auprès de la mairie de Saint Quay Perros, aux heures habituelles d'ouverture de la mairie. Il sera également disponible par voie électronique sur le site de Lannion Trégor Communauté, à l'adresse de son site internet : <https://www.lannion-tregor.com>

– Le public pourra déposer ses observations sur le registre papier disponible en mairie de Saint Quay Perros, ou les remettre à la commissaire enquêtrice en mains propres lors des permanences, ou encore lui adresser ses remarques par écrit, à l'adresse de la mairie.

– Les observations du public pourront également être recueillies par voie électronique à l'adresse suivante : pluih@lannion-tregor.com.

- Les publications d'avis au public auront lieu dans la presse régionale (Ouest France et Le Télégramme) 15 jours au moins avant le démarrage de l'enquête, ainsi que dans les huit premiers jours de celle-ci.
- L'avis sera également publié sur le site de la commune ainsi que sur le site de Lannion Trégor Communauté. Il sera affiché en mairie, ainsi qu'au siège de Lannion Trégor communauté, et sur le site concerné.

DEROULEMENT DE L'ENQUETE

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, un seul courrier postal, un dossier remis en permanence, un courrier transmis par voie électronique, et deux mails, soit 6 observations.

Teneur des observations du public : Voir tableau joint ci après

QUESTIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

Diverses réponses m'ont été apportées en cours d'enquête quant au portage foncier de l'opération, à l'activité agricole présente sur le site, ainsi que concernant la communication antérieure réalisée auprès de la population de la commune. J'en remercie ici les services de Lannion Trégor communauté, et notamment Mme Borgo, ainsi que M. Le Maire de Saint Quay Perros et ses services. Il me reste néanmoins trois questions :

- 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,.....
- des vues en perspective sur les collectifs sont elles disponibles afin de montrer l'impact paysager de ces immeubles ?
- Pouvez vous m'informer de la manière dont seront pris en compte les avis et réflexions émis par la MRAe, la Région et le conseil Départemental ?

Fait à Plévenon, le 15 janvier 2025

La commissaire enquêtrice

Catherine Blanchard



EP N° E24000165/ 35 -

Enquête publique relative au projet de modification n°5 du PLU de la commune de
Saint Quay- Perros
dont l'objet est l'ouverture à l'urbanisation de la zone à urbaniser 2AU1 (2° tranche
du secteur Crec'h Min)

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

R : observations portées au registre papier

C: courriers

M : observations reçues par voie électronique

O : observation orale

ref obs	date	NOM Prénom (in- tervenant)	Nature et détail de l'observation	commentaires ou question du CE
R1	23/12/2024	Mmes Reguer et le Guillouzer (conseil- leres municipales)	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	
			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 di- mensions)	
			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 Sail-land	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 Je note que le recours gracieux en question a bien été formulé auprès du maire de la commune
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	
			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	
			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'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	
			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...	
			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 le sols ?	
			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	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	

		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 ? "	
		comment sera pris en compte l'avis de la MRAe sur la justification du besoin en logement	
		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	
		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.	
		le règlement n'exige qu'une place de stationnement par logement. Comment et où pourra on se garer (2° véhicule familial, visiteurs...)	
		comment sera géré l stationnement dans la zone d'habitat léger ?	
		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	
M2	09/01/2025	Mme Vallin 407 imp. De Park ar Feunteun	chaque urbanisation entraine la destruction de la nature et par la même un amoindrissement de la qualité de toute vie.	
			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 ?	

ANNEXE 2 :

MEMOIRE EN REponse DE LANNION TREGOR COMMUNAUTE



Lannion, le

28 JAN. 2025

Madame Catherine BLANCHARD
32, rue Joseph Le Goff
Saint-Guireuc
22240 PLEVENON

N/Réf. : PLB/CM/JB/YF/ER/CB
Direction : Aménagement du territoire, Environnement et cycle de l'eau
Dossier suivi par : Claire Borgo
Courriel : claire.borgo@lannion-tregor.com

Objet : Réponse au procès-verbal de synthèse suite à l'enquête publique
Modification n°5 du PLU de Saint-Quay-Perros

Madame la commissaire enquêtrice,

En application de l'article de l'article R.123-18 du code de l'environnement, vous nous avez remis votre procès-verbal de synthèse dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification n°5 du PLU de Saint-Quay-Perros et je vous en remercie.

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint les réponses de Lannion-Trégor Communauté aux questions formulées dans ce procès-verbal de synthèse.

Espérant que ces éléments vous seront utiles pour la rédaction de votre rapport et de vos conclusions, je vous prie de croire, Madame la commissaire enquêtrice, à l'assurance de mes sentiments distingués.

Paul LE BIHAN

Vice-Président en charge de
l'aménagement du territoire,
de la planification et de l'urbanisme



☎ 02 96 05 09 00 • 📠 02 96 05 09 01
✉ contact@lannion-tregor.com
🌐 www.lannion-tregor.com

1, rue Monge - CS 10761 - 22307 Lannion Cedex
1, straed Monge - CS 10761 - 22307 Lannuon Cedex



LANNION-TRÉGOR
COMMUNAUTÉ
LANNUON-TREGER
KUMUNIEZH

**MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE
LA COMMUNE DE SAINT-QUAY-PERROS**

ENQUETE PUBLIQUE DU 09/12/2024 AU 09/01/2025

**Mémoire en réponse de Lannion-Trégor Communauté au
procès-verbal de synthèse de la commissaire enquêtrice
du 15/01/2025**

En **jaune** figurent les propositions de modification du dossier.

I- REMARQUES ET QUESTIONS DES PPA

Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)

1- Avis de la MRAe

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

La mission relève :

- 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 conclut que La modification n°5 du plan local d'urbanisme de Saint-Quay-Perros (22) 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, et 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.

Réponse de Lannion-Trégor Communauté

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.

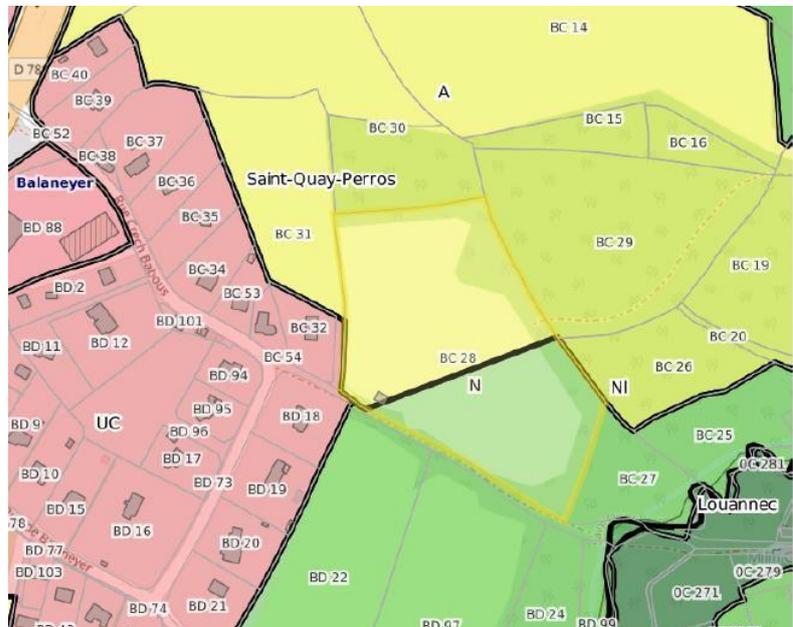
Le taux de vacance en 2021 s'élève à 6,7% (51 logements), ce qui est modéré. Il est normal et nécessaire de disposer d'un taux de vacance minimal pour assurer une fluidité sur le marché du logement (taux normal compris entre 5 % et 7 %, à 6,7 % en 2020 à Saint-Quay-Perros) ; la partie principale de cette 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.

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.



Extrait SIG LTC : localisation de la parcelle cadastrée BC 28 – Zone A en jaune / Zone N en vert

Ce projet compenserait la perte de surface agricole sur le site de Nero Glas.

Avis du Conseil Départemental

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. »

Réponse de Lannion-Trégor Communauté

L'information demandée sera ajoutée au rapport de présentation de la modification.

Avis de la Région Bretagne

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.

Réponse de Lannion-Trégor Communauté

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).

II- REMARQUES ET QUESTIONS DU PUBLIC

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUÊTE

R : observations portées au registre papier

C : courriers

M : observations reçues par voie électronique |

O : observation orale

▪ **Mesdames Gisèle Le Guillouzer et Josiane Reguer**

ref obs	date	NOM Prénom (intervenant)	Nature et détail de l'observation	commentaires ou question du CE
R1	23/12/2024	Mmes Reguer et le Guillouzer (conseillers municipales)	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	
			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.	

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.

▪ **Madame Syndie Debarre**

ref obs	date	NOM Prénom (intervenant)	Nature et détail de l'observation	commentaires ou question du CE
C1	19/12/2024 (LR + AR)	Mme Debarre- présidente de SYSAM pour affaire Sail-land	transmission pour information d'un recours gracieux intenté contre le refus d'une déclaration préalable concernant la parcelle BO 58 sise chemin de Guernezev 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 Je note que le recours gracieux en question a bien été formulé auprès du maire de la commune

Réponse de Lannion-Trégor Communauté

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: pluiah@lannion-tregor.com, soit en les consignnant 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.

▪ **Madame Nicole Dupont**

ref obs	date	NOM Prénom (intervenant)	Nature et détail de l'observation	commentaires ou question du CE
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	
			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	
			Dans ces conditions, le présent projet de modification du PLU me paraît contestable	

Réponse de Lannion-Trégor-Communauté Sur

Le cadre de vie et 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.

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.

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 Rou-douanton 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, couvrirait 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. »

- **Madame Brigitte Kerroux-Tudoret**

EP 24000165/35 – Modification n°5 du PLU de la commune de Saint Quay-Perros

ref obs	date	NOM Prénom (intervenant)	Nature et détail de l'observation	commentaires ou question du CE
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'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	
			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...	
			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 le sols ?	
			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 ?	

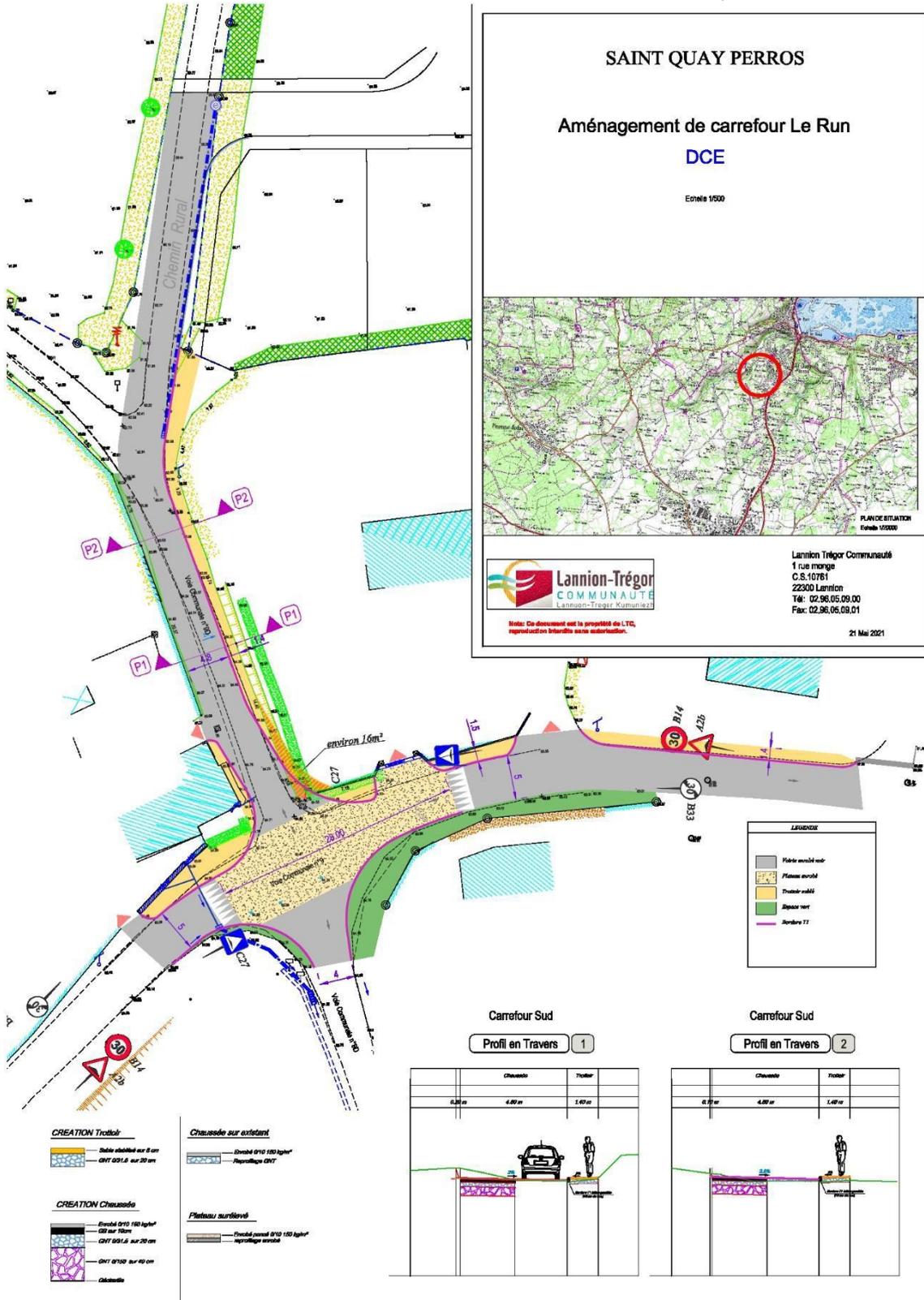
Réponse de Lannion-Trégor Communauté

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.

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.

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.



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.

▪ **Messieurs Gérard Dauvergne et Yves Le Damany**

ref obs	date	NOM Prénom (intervenants)	Nature et détail de l'observation	commentaires ou question du CE
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 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 ?"	
			comment sera pris en compte l'avis de la MRAE sur la justification du besoin en logement	
			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	
			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 meilleure 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.	
			le règlement n'exige qu'une place de stationnement par logement. Comment et où pourra-on se garer (2 ^e véhicule familial, visiteurs...)	
			comment sera géré le stationnement dans la zone d'habitat léger ?	
comment le trafic a été évalué à 74/264 véhicules jours sur le projet				
carrefour avec voie de Kerliviec : où 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

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.

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.

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. »

S'agissant de la hauteur des constructions, le sujet est traité dans la réponse à l'observation de Mesdames Le Guillouzer et Reguer.

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.

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).

▪ **Madame Annette Vallin**

ref obs	date	NOM Prénom (intervenant)	Nature et détail de l'observation	commentaires ou question du CE
M2	09/01/2025	Mme Vallin 407 imp. De Park ar Feunteun	chaque urbanisation entraîne la destruction de la nature et par la même un amoindrissement de la qualité de toute vie.	
			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 ?	

Réponse de Lannion-Trégor Communauté

Les réponses aux observations et remarques de Madame Vallin figurent dans les réponses précédemment apportées.

III- QUESTIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

1^{ère} question

- 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,.....

Réponse 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.

2^{ème} question

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

Réponse de Lannion-Trégor-Communauté

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.

3^{ème} question

- | |
|--|
| - Pouvez vous m'informer de la manière dont seront pris en compte les avis et réflexions émis par la MRAe, la Région et le conseil Départemental ? |
|--|

Réponse de Lannion-Trégor Communauté

Les réponses figurent dans le chapitre I – Remarques et questions des PPA