

Saint-Brieuc Armor Agglomération

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

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

Enquête publique du 3 novembre 2023 au 6 décembre 2023

<p>Rapport d'enquête-Partie 2</p>
--

<p>Conclusions et avis</p>

Destinataires :

Mr le Président du Tribunal administratif de Rennes

Saint-Brieuc Armor Agglomération

Sommaire

1-Rappel de l'objet de l'enquête.....	3
2-Rappel du cadre règlementaire-Justification de la procédure et de l'opération	3
3-Le dossier mis à la disposition du public.....	5
4-Appréciation du déroulement et bilan de l'enquête publique	6
4.1-Désignation du commissaire enquêteur	6
4.2-Publicité.....	6
4.3-Expression du public	6
4.4-Bilan de l'enquête	7
5-Rappel du projet et du contenu de la modification n°5 du PLU de TREGUEUX.....	7
5.1-Le projet	7
5.2- La modification du PLU pour l'aménagement du secteur Mitan 2.....	8
6-Rappel des avis formulés.....	10
7 Analyse des observations du public	12
8-Analyse thématique-Pertinence des dispositions de la modification n°5 du PLU de TREGUEUX et enjeux environnementaux-Appréciations du commissaire enquêteur	13
8.1-Au regard du contexte topographique et paysager	13
8.2-Au regard du contexte hydrographique	16
8.3-Au regard de l'alimentation en eau potable et de la gestion des eaux usées	18
8.5-Au regard du contexte biologique.....	20
8.5.1-Aspects patrimoniaux : Natura 2000.....	20
8.5.2-La faune, la flore et les continuités naturelles	20
8.6-Au regard de l'accessibilité et des déplacements	22
8.7-Au regard de la qualité de l'air et de l'énergie	24
8.8-Au regard du bruit.....	25
8.9-Le suivi des mesures environnementales.....	26
9-Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur.....	26

1-Rappel de l'objet de l'enquête

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

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

Il s'agit maintenant de poursuivre l'aménagement du PAE du Perray sur 15 ha pour répondre aux besoins d'implantation des entreprises, aménagement qui est conditionné par l'ouverture préalable à l'urbanisation de la totalité de la zone 2AUy. **Pour ce faire, le Conseil Communautaire de Saint-Brieuc Armor Agglomération a décidé le 20 septembre 2018 d'engager la modification n°5 du PLU de TREGUEUX, qui constitue l'objet de la présente enquête.**

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

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

2-Rappel du cadre réglementaire-Justification de la procédure et de l'opération

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

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

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

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

Enfin, l'article L153-38 du Code de l'urbanisme stipule que, lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée du conseil communautaire **justifie** l'utilité de cette ouverture au regard des capacités encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

La délibération du Conseil communautaire de Saint-Brieuc Armor Agglomération du 20 septembre 2018 explicite cette justification comme suit :

-le besoin :

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

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

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

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

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

-le choix du secteur proposé pour l'urbanisation :

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

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

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

REMARQUE : Rappel des dispositions du SCoT

La commune de TREGUUX est identifiée dans le PADD du SCoT comme « une commune à privilégier pour le développement économique ».

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

3-Le dossier mis à la disposition du public

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

-dans une chemise « 0-Pièces administratives » :

- l'avis d'enquête publique,
- l'arrêté n°AG-060-2023 du Président de Saint-Brieuc Armor Agglomération du 5 octobre 2023 : prescription de l'enquête publique de la modification n°5 du PLU de la commune de TREGUEUX,
- la délibération n°DB-151-2023 du Conseil d'agglomération de Saint-Brieuc Armor Agglomération du 29 juin 2023 : bilan de la concertation préalable dans le cadre de la procédure de la modification n°5 du PLU de TREGUEUX,
- le bilan de la concertation relative à la modification n°5 du PLU de TREGUEUX (10 pages),
- la délibération n°DB-045-2023 du 2 mars 2023 du Conseil d'agglomération de Saint-Brieuc Armor Agglomération : définition des modalités de la concertation dans le cadre de la modification n°5 du PLU de TREGUEUX et engagement de la concertation dans le cadre du projet d'extension du PAE du Perray de TREGUEUX-tranches 2 et 3,
- l'arrêté n°AG-014-2023 du président de Saint-Brieuc Armor Agglomération du 14 février 2023 : engagement de la modification n°5 du PLU de TREGUEUX,
- la délibération n°DB-258-2018 du Conseil d'agglomération de Saint-Brieuc Armor Agglomération : PLU TREGUEUX-Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUy située dans le secteur du Perray (MITAN).

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

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

-dans une chemise « 2-OAP » :

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

-dans une chemise « 3-Règlement » :

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

-dans une chemise « 4-Zonage » :

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

-dans une chemise « 5-Avis PPA » :

- l'avis de la MRAe-1 page A4, du 26 août 2023,
- l'avis de SNCF Immobilier-format A4-3 pages + annexes, du 19 septembre 2023,
- l'avis de la Chambre de commerces et d'industrie (CCI) des Côtes d'Armor, du 1^{er} septembre 2023,
- l'avis du Département des Côtes d'Armor, du 17 août 2023,
- l'avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Bretagne, du 13 juillet 2023,
- l'avis de l'INAO, du 10 juillet 2023,
- l'avis de RTE (Réseau Transport Electricité), du 31 juillet 2023,
- l'avis de la commune de TREGUEUX, du 27 septembre 2023,
- l'avis du Syndicat Mixte de la Baie de Saint-Brieuc (Décision du Bureau, séance du 29 septembre 2023,

-l'avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, Service planification, logement, urbanisme, Unité planification et actions transversales, du 30 octobre 2029,
 -l'avis de la Direction Habitat et Cadre de vie-Service Habitat logement, de Saint Briec Armor Agglomération du 13 novembre 2023.

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

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

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

-avis d'enquête publique paru dans Ouest France et Le Télégramme (16 octobre 2023 et 9 novembre 2023),

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

4-Appréciation du déroulement et bilan de l'enquête publique

4.1-Désignation du commissaire enquêteur

Le Président de Saint-Briec Armor Agglomération, ayant prescrit la modification n°5 du PLU de TREGUEUX, a demandé au président du Tribunal administratif de Rennes, pour ordonner sa mise à enquête publique, la désignation d'un commissaire enquêteur le 16 août 2023. J'ai été désigné commissaire enquêteur le 21 août 2023.

4.2-Publicité

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

-par publication d'une annonce légale dans les journaux « Ouest France » et « Le Télégramme », quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique, puis rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci ;

-par voie d'affichage d'un avis d'enquête, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique et pendant toute sa durée, en mairie de TREGUEUX, au siège de Saint-Briec Armor Agglomération et sur le terrain au niveau du site du Mitan2 rue des vallées à TREGUEUX,

-par mise en ligne de l'avis de l'enquête sur le site internet de Saint-Briec Armor Agglomération et celui de TREGUEUX, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête ;

4.3-Expression du public

Le dossier d'enquête pouvait être consulté en mairie de TREGUEUX aux jours et heures habituels d'ouverture, et sur le site internet de TREGUEUX accessible par un lien depuis le site internet de Saint-Briec Armor Agglomération. Les observations du public pouvaient être recueillies directement par le commissaire enquêteur, de manière écrite ou orale, ou pouvaient être notées sur le registre papier mis à la disposition du public à cet effet, ou par courrier adressé au commissaire enquêteur en mairie de TREGUEUX, 1 rue de la République, 22950 TREGUEUX, ainsi que par courriel à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse suivante : urbanisme@sbaa.fr (en indiquant en objet « Modification n°5 du PLU de TREGUEUX »).

Trois permanences du commissaire enquêteur sont intervenues en mairie de TREGUEUX : le vendredi 3 novembre 2023 de 14h00 à 17h00, le mardi 21 novembre 2023 de 14h00 à 17h00, et le mercredi 6 décembre 2023 de 14h00 à 16h00.

4.4-Bilan de l'enquête

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

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

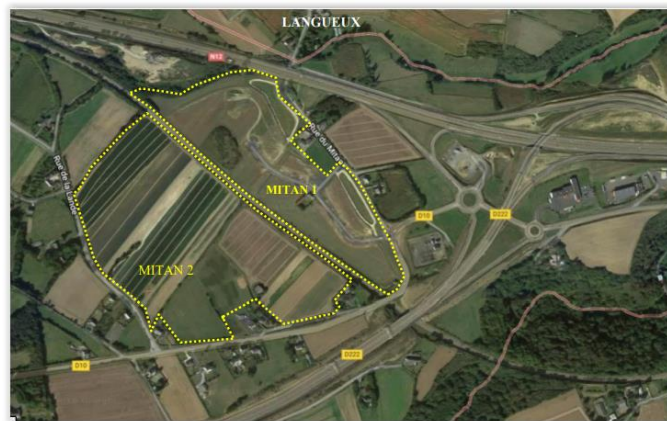
Appréciation du commissaire enquêteur

Cette enquête n'a pas mobilisé le public. Plusieurs raisons peuvent être avancées pour expliquer ce désintérêt : le déroulement de la concertation préalable, le bilan de cette concertation faisant état d'une bonne participation, et une difficulté d'appréhension de la notion de modification du PLU, et donc de l'objet de l'enquête

5-Rappel du projet et du contenu de la modification n°5 du PLU de TREGUEUX

5.1-Le projet

Le site du Mitan est situé en entrée Est de l'agglomération de Saint-Brieuc ; il marque aussi l'entrée de la commune de TREGUEUX. Il est encadré par les infrastructures de transport : la rue des Vallées au sud, et la rue de la lande à l'Ouest. La voie ferrée s'inscrit entre le site Mitan 1 et le site Mitan 2. Par la rue des Vallées, le secteur est en lien direct avec la RN 12.



Du point de vue du foncier, foncier, la quasi-totalité de la zone est maîtrisée par l'intercommunalité.



Maîtrise foncière publique (décembre 2021)

Le projet du Mitan 2 pourra accueillir une trentaine de lots sur environ 8 ha de cessible pour un périmètre d'environ 14 ha. Il s'agit d'accueillir les entreprises à vocation artisanale, industrielle et de services, hors commerces exceptés ceux liés à une production sur place. La frange ouest de la zone n'accueillera pas d'entreprises non compatibles avec le voisinage de l'habitat.



Schéma de principe de composition

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

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

- gestion à la parcelle : encadrement de l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration des petites pluies, et diminuer les quantités ruisselées rejetées sur le domaine public : mise en œuvre de revêtement perméable sur un tiers des surfaces de stationnement, obligation de 20% d'espaces verts en pleine terre ;
- gestion le long des linéaires de voiries : mise en oeuvre de noues d'infiltration gérant les petites pluies tant du point de vue quantitatif que qualitatif ;
- gestion aux points bas du site (pluies moyennes à fortes) : mise en oeuvre d'ouvrages de rétention permettant de réguler les eaux excédentaires avant rejet dans le milieu récepteur.

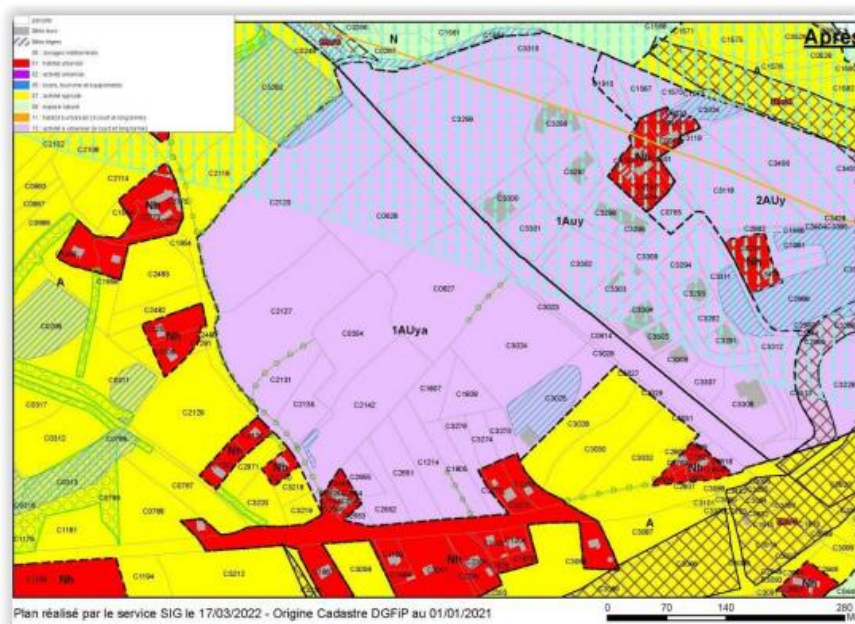
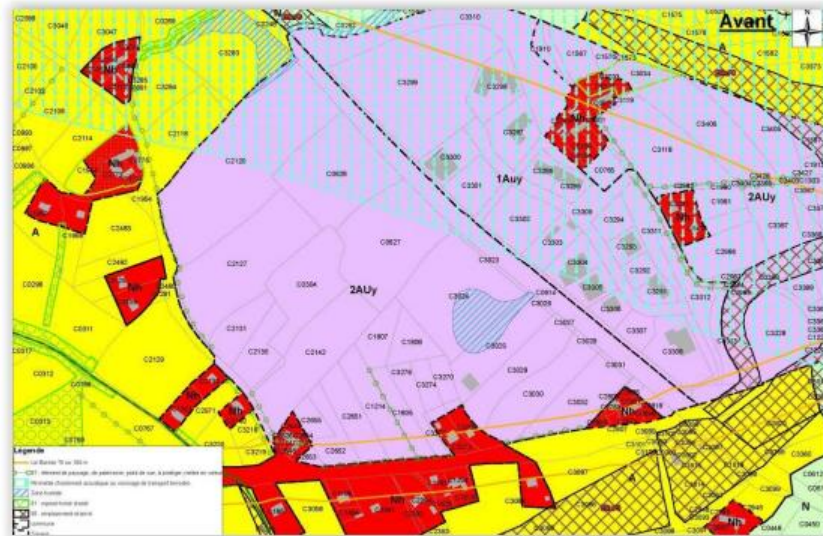
Les continuités écologiques et paysagères sont assurées par deux coulées vertes perpendiculaires aux voies ferrées et à la RN 12. En outre de nombreux dispositifs assurent la transition avec les lisières du parc d'activités (zones tampons bocagères, merlons et bassins tampon) réduisant notamment les nuisances sonores ou visuelles.

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

La modification n°5 du PLU de TREGUEUX consiste en

- **Au niveau du règlement graphique :**

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



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

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

- **Au niveau du règlement écrit :**

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

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

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

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

- **La création d'une OAP du Mitan 2**

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

- **La suppression des marges de recul sur la rue des Vallées (ex RD 10 transférée à a commune en 2018)**

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

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

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

6-Rappel des avis formulés

-**Avis de l'INAO** : aucune objection sur le projet.

-**Avis de la Chambres de Métiers et de l'Artisanat de Bretagne** : aucune observation particulière, avis favorable.

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

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

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

Concernant le règlement du PLU, RTE signale que les règles de construction et d'implantation présentes dans le PLU ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE. Il est donc demandé d'y remédier, dans les chapitres spécifiques des zones concernées par un ouvrage du réseau de transport d'électricité (à savoir Ud, Uya1, Uya2, Uyb, Uyc, UyZAC).

Concernant le règlement du PLU, RTE signale que les règles de construction et d'implantation présentes dans le PLU ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE. Il est donc demandé d'y remédier, dans les chapitres spécifiques des zones concernées par un ouvrage du réseau de transport d'électricité (à savoir Ud, Uya1, Uya2, Uyb, Uyc, UyZAC).

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

-Avis de la Chambre de Commerces et d'Industries des Côtes d'Armor : Elle rappelle la nécessité d'être vigilant pour éviter l'implantation de commerces de détail au sein de ce Parc d'Activités Economiques (PAE).

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

Sont développés les préconisations relatives aux passages à niveau, aux travaux d'entretien et de maintenance, au rejet des eaux pluviales, aux périmètres de protection réglementaire aux abords des parcelles ferroviaires (notamment en termes de vigilance quant aux OAP pouvant influencer la réalisation de travaux), à la maîtrise de la végétation, aux plans de zonage et règlements des PLU (maintien des emprises ferroviaires dans un zonage banalisé, autorisation des constructions nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation ferroviaire), aux servitudes d'utilité publique (le site du Mitan est traversée par la ligne 420 000 de Paris-Montparnasse à Brest), et la mise en œuvre de la servitude T1 et sa fiche,

-Avis de la commune de TREGUEUX - avis favorable au dossier de modification n°5 du PLU de la commune de TREGUEUX sous réserve de modifier la légende par la mention « secteur où les activités industrielles sont limitées à celles compatibles avec l'habitat ».

--Avis du Syndicat Mixte de la Baie de Saint-Brieuc - Le projet prend globalement en compte les orientations du SCoT en vigueur ; l'attention de Saint-Brieuc Armor Agglomération est attirée sur la mutualisation des espaces et l'optimisation du foncier disponibles, la protection des zones humides telle que définie dans l'article 4 du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc, la perméabilité des sols, la protection des fenêtres paysagères identifiées dans le SCoT.

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

-Avis de la DDTM-Service planification, logement, urbanisme/ Unité planification et actions transversales : Il conviendrait que le projet anticipe l'application du SCoT en révision dans le cadre de l'ambition de « zéro artificialisation nette » avec par exemple une limitation de la constructibilité du secteur ou une réduction de la surface de la zone.

Dans un objectif de sobriété foncière, les PAE doivent donner la priorité au renouvellement urbain : un inventaire des potentiels de renouvellement des espaces délaissés et potentiels de densification devra être réalisé. Un phasage pour l'aménagement de la zone semblerait judicieux pour permettre de privilégier la densification et le renouvellement urbain selon la surface nécessaire à l'entreprise demandeuse.

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

Conformément à la règle n°4 du SAGE de la baie de Saint-Brieuc (approuvé le 30 janvier 2014), il conviendrait que l'OAP reprenne graphiquement les zones humides identifiées en indiquant leurs bandes tampon.

La zone humide au sud-est de secteur semble s'être déplacée entre l'inventaire de 2009 et celui de 2021. Elle a été délimitée au plus près des sondages réalisés en 2021. Il semblerait pertinent de protéger en totalité la surface accueillant le déplacement naturel de cette zone humide (celle de 2009 et celle de 2021).

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

7 Analyse des observations du public

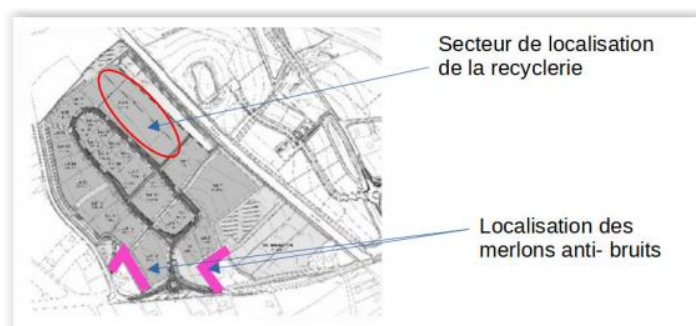
Une seule observation a été déposée par le public.

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

Réponse du Maître d'ouvrage Saint-Brieuc Armor Agglomération

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

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



Appréciation du commissaire enquêteur

Effectivement, les deux questions ne concernent pas la procédure de modification N°5 du PLU de TREGUEUX, mais bien le projet d'aménagement du parc d'activités du Mitan 2.

Je note néanmoins que le dossier d'évaluation environnementale (inclus dans le dossier de modification du PLU mis à l'enquête) met en exergue, au chapitre sur le bruit, que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLU impose la prise en compte des bâtis existants à proximité : « des aménagements paysagers devront créer un espace tampon planté entre ces constructions et les secteurs d'activités en frange du site ».

La réponse du Maître d'ouvrage, en précisant la localisation des merlons anti-bruit explicite concrètement la mise en œuvre de cette disposition du PLU modifié.

En revanche, je constate que cette disposition ne semble pas s'appliquer aux habitations situées en rive sud de la rue des vallées à proximité du giratoire d'accès au parc d'activités. Je reviendrai sur cette question dans mes conclusions.

8-Analyse thématique-Pertinence des dispositions de la modification n°5 du PLU de TREGUEUX et enjeux environnementaux-Appréciations du commissaire enquêteur

8.1-Au regard du contexte topographique et paysager

Du point de vue topographique, le site du Miton 2 présente une pente faible à moyenne de l'ordre de 1,5 à 2,5 % axée vers le nord-est, à l'origine du surplomb du fond de la baie d'Yffiniac. En lien avec ce contexte, le dossier met en exergue la problématique de la perception du site, et celle des ouvrages de gestion des eaux pluviales et de l'implantation du bâti qui devront s'appuyer sur la pente du terrain naturel.

Du point de vue du paysage, c'est le caractère dénudé du site du Miton 2 qui retient l'attention, associé à des linéaires bocagers relictuels et de ceinture, ainsi qu'une vue sur la baie de Saint-Brieuc (perception lointaine).

Du point de vue hydrographique, le site s'inscrit dans le bassin versant du ruisseau des Salles, affluent de l'Urne qui rejoint la Baie de Saint-Brieuc à Yffiniac. La masse d'eau « L'Urne et ses affluents depuis Saint-Carreuc jusqu'à la mer » est en bon état écologique selon l'état des lieux du SDAGE 2022-2027. Le ruisseau des Salles est plus ou moins permanent avec des à sec durant les épisodes d'étiage importants.

L'évaluation environnementale met en exergue pour le projet la nécessité de respecter le sol en place et de s'appuyer sur la pente pour gérer les eaux pluviales. Le dossier attire également l'attention sur le respect du patrimoine végétal en place (éléments bocagers relictuels) et la vue sur mer dont bénéficie certains riverains du site depuis le deuxième étage de leur habitation.

Ces enjeux justifient les dispositions suivantes retenues au niveau du PLU :

-au niveau du **zonage (règlement graphique)** : le plan de zonage fait apparaître les haies bocagères à préserver au titre de la loi Paysage ;

-au niveau du **règlement écrit (littéral)** : le projet de modification du PLU prévoit qu'en sous-secteur 1AUy, pour chaque unité foncière, chaque acquéreur devra respecter au minimum 20 % d'espaces verts de pleine terre ou respecter un coefficient de biotope supérieur ou égal à 0,2. Il est précisé que les espaces verts devront être composé de plusieurs strates (herbacée, arbustive, arborée).

-au niveau de **l'Orientement d'Aménagement et de Programmation (OAP)** : l'OAP impose au futur projet d'aménagement la préservation des perspectives lointaines sur la Baie de Saint-Brieuc, et donc prendre en compte la présence des bâtis existants.

Questions du commissaire enquêteur :

-concernant les prescriptions pour les espaces verts

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

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

Réponse du Maître d'ouvrage Saint-Brieuc Armor Agglomération

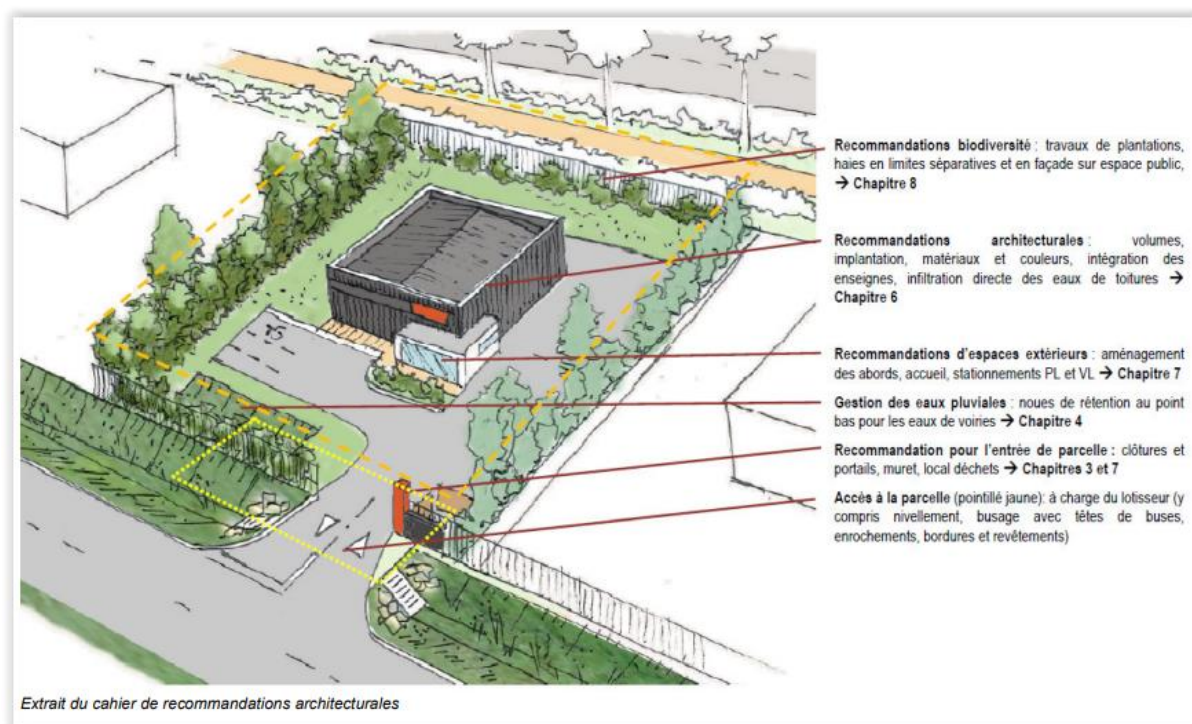
Le règlement du PLU de la zone 1AUy dispose que « Les haies et espaces boisés identifiés au Plan Local d'Urbanisme au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme devront être protégés et complétés. Ils pourront être modifiés dans le cas de la création ou de l'élargissement d'un accès. Dans le cadre d'une opération d'intérêt général ou lorsque techniquement la suppression de tout ou partie de la haie est inévitable, celle-ci peut être supprimée (lorsqu'un élargissement s'avère nécessaire par exemple). Dans ce cas, elle devra être remplacée par une nouvelle haie dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales...).

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

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

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

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



Remarque :

J'ai également demandé au Maître d'ouvrage de me préciser si le **cahier de recommandations architecturales, paysagères et environnementales** faisait partie de la modification n°5 du PLU. Voici sa réponse :

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

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

-concernant les prescriptions sur les espaces tampons paysagers

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

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

Réponse du Maître d'ouvrage Saint-Brieuc Armor Agglomération

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

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

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

-concernant la préservation des perspectives lointaines sur la baie de Saint-Brieuc

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

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

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

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

Réponse du Maître d'ouvrage Saint-Brieuc Armor Agglomération

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

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

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

Appréciation du commissaire enquêteur

La prescription concernant la proportion des espaces verts à respecter dans chaque lot (20% de la surface des lots en pleine terre) constitue une réponse appropriée pour le développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales en limitant de fait l'imperméabilisation. La formulation « **Les espaces verts devront être composés de plusieurs strates** » me paraît néanmoins maladroite et source d'incompréhension : en pratique, la notion de strate s'applique plutôt à la description des formations végétales qui sont installées pour créer les espaces verts.

Concernant le caractère très général de la notion d'espaces tampons paysagers formulée dans l'OAP, la réponse du Maître d'ouvrage met l'accent sur la vocation de l'OAP qui est de fixer « les orientations générales de l'aménagement dans sa globalité ». Je persiste à penser que pour le public convié à examiner le dossier mis à l'enquête, une formulation plus précise (en termes de géométrie par exemple, donc d'importance spatiale) ne nuirait pas, et ne serait pas contradictoire avec le caractère global de l'OAP (laquelle j'en conviens n'a pas vocation à rentrer dans les détails tels que ceux présentés par le Maître d'ouvrage dans le règlement du lotissement).

La nécessité de préserver les vues lointaines sur la baie de Saint-Brieuc est bien mise en évidence dans le dossier de modification du PLU ; sans effectivement aller jusqu'à la définition des lots concernés. J'estime que l'OAP aurait pu avantageusement mettre l'accent sur la nature de la mesure adéquate pour préserver ces vues, à savoir la limitation de la hauteur des futurs bâtiments dans l'axe de ces vues, ce qui n'aurait pas été contradictoire avec le caractère global de l'OAP, et légitimerait les dispositions retenues dans le projet et le règlement de lotissement, a fortiori dans la mesure où le dossier de modification du PLU est explicite sur le sujet.

8.2-Au regard du contexte hydrographique

Du point de vue hydrographique, le site s'inscrit dans le bassin versant du ruisseau des Salles, affluent de l'Urne qui rejoint la Baie de Saint-Brieuc à Yffiniac. La masse d'eau « L'Urne et ses affluents depuis Saint-Carreuc jusqu'à la mer » est en bon état écologique selon l'état des lieux du SDAGE 2022-2027. Le ruisseau des Salles est plus ou moins permanent avec des à sec durant les épisodes d'étiage importants.

L'évaluation environnementale attire l'attention sur les conséquences de l'imperméabilisation du site découlant de son urbanisation (surfaces de voirie, toitures), à savoir une accélération des écoulements et une diminution de l'absorption de l'eau par le sol (moindre infiltration). En outre, au lessivage des surfaces imperméabilisées est associé une augmentation des flux de pollution transportés et une dégradation du milieu récepteur (en l'occurrence le ruisseau des Salles et au-delà l'Urne et la Baie de Saint-Brieuc).

En réponse, le projet de modification du PLU prévoit :

-au niveau du règlement littéral : en complément de la mise en place d'un pourcentage minimum d'espaces verts, il est demandé en sous-secteur 1AUya que les aires de stationnement des véhicules légers comprennent un écran végétal de 2 mètres de largeur sur au moins un des côtés, et un revêtement perméable à hauteur de 1/3 de la surface totale de stationnement ; le dossier précise que ces dispositions ont pour but d'encadrer l'imperméabilisation des sols pour gérer une partie des petites pluies (diminuer le ruissellement et favoriser l'infiltration).

-au niveau de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) : elle prescrit la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales, intégrée de façon paysagère en optimisant l'infiltration et en privilégiant l'écoulement gravitaire de surface. L'OAP impose également la préservation des zones humides.

Questions du commissaire enquêteur concernant les préconisations au niveau du stationnement

-des véhicules légers :

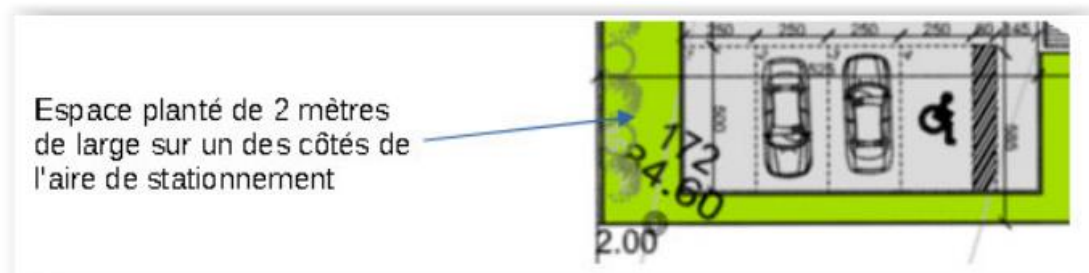
Il est demandé en sous-secteur 1AUya que les aires de stationnement des véhicules légers comprennent un écran végétal de 2 mètres de largeur sur au moins un des côtés.

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

Réponse du Maître d'ouvrage Saint-Brieuc Armor Agglomération

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

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



-du stationnement des poids lourds :

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

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

Réponse du Maître d'ouvrage Saint-Brieuc Armor Agglomération

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

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

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

Appréciation du commissaire enquêteur

La préconisation de la mise en oeuvre d'une gestion alternative des eaux pluviales constitue une réponse appropriée pour une maîtrise des ruissellements (aspects quantitatifs) et au regard de la qualité des eaux rejetées après lessivage des chaussées et surfaces imperméabilisées. A ce stade (modification du PLU), un prédimensionnement des bassins de rétention (bassins tampon) me paraît néanmoins souhaitable (bien que ce ne soit pas la règle habituelle) ne serait-ce que pour optimiser la part du foncier affecté au domaine public, et éviter les difficultés lors de l'élaboration du dossier loi sur l'eau.

Pour une bonne compréhension du dispositif préconisé pour le stationnement des véhicules légers, il conviendrait d'insérer dans le texte du règlement un croquis tel que celui fourni par le maître d'ouvrage en réponse.

Le PLU ne prévoyant pas de stationnement sur le domaine public, il aurait pu être opportun d'intégrer une disposition en ce sens dans la modification du PLU mise à l'enquête. J'ai personnellement pu constater à plusieurs reprises que l'absence d'espaces dédiés au stationnement (véhicules légers et poids lourds) sur le domaine public se traduit assez souvent par des nuisances notamment au niveau de l'écoulement du trafic à la fois sur la voirie interne à la ZA et sur les voies d'accès extérieures (ici la rue des vallées et la rue de la lande). Je note à cet égard que l'avis de la DDTM rappelé ci-dessus milite pour une telle disposition.

La réponse du Maître d'ouvrage met en exergue l'absence de stationnement sur l'espace public pour les autres zones d'activité présentes sur le territoire de Saint-Brieuc, et l'absence de préjudices en découlant. Dont acte.

8.3-Au regard de l'alimentation en eau potable et de la gestion des eaux usées

L'alimentation en eau potable du site du Perray est assurée par VEOLIA (Délégation de Service Public) via un contrat d'affermage ; la production est assurée par un pompage au fil de l'eau sur le cours d'eau de l'Urne, l'eau pompée étant traitée dans l'usine de production d'eau potable de Magenta via un traitement physicochimique classique et un affinage sur membrane. Le cours d'eau de l'Urne présente un fort étiage ; lorsque le débit est insuffisant l'usine est arrêtée et un appoint est réalisé à partir du Gouët. Le dossier précise que l'eau distribuée en 2018 a présenté une bonne qualité bactériologique ; à noter un dépassement ponctuel des exigences imposées pour les pesticides.

Concernant les eaux usées, la zone agglomérée de TREGUEUX est desservie par un réseau d'assainissement séparatif dont une des artères principales (400 mm) s'inscrit au niveau de la rue des Vallées (ex RD 10), laquelle recueillera les eaux usées du projet, qui seront traitées par la station d'épuration intercommunale du Moulin Héry (gérée par Saint-Brieuc Armor Agglomération) d'une capacité de 84000 Eq/hab. Le dossier précise que la charge moyenne entrante était de 33 483 Eq/hab. La capacité maximale organique par temps de pluie est de 5 040 kg/jour pour une charge organique moyenne en 2019 de 2 009 kg/jour de DBO₅ ; en termes de charge hydraulique, la capacité maximale de la station est de 15 600 m³/jour, rarement dépassée.

L'évaluation environnementale estime la production d'eaux usées supplémentaire due au projet du Mitan 2 à 7,5 Eq/hab par lot, soit 210 Eq/hab pour 28 lots. La station d'épuration intercommunale apparaît avoir une capacité suffisante pour recevoir les eaux usées du projet.

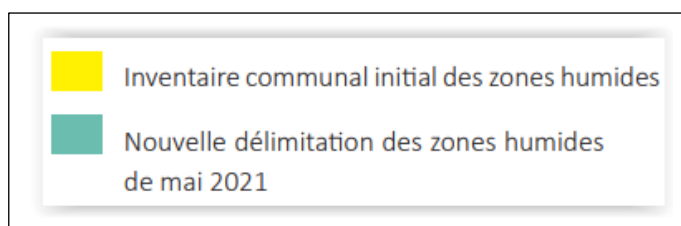
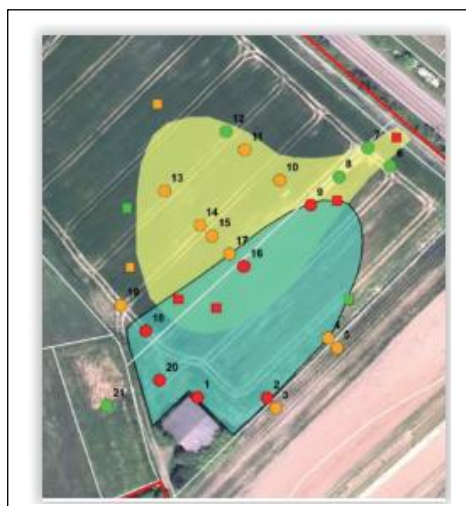
Le dossier précise que l'estimation de la consommation en eau potable due au projet d'aménagement est délicate et difficile à prévoir, tout en remarquant que la ressource en eau semble suffisante (usine de Magenta et retenue de Saint-Barthélémy de 8 000 000 m³, la consommation de Saint-Brieuc Armor Agglomération s'établissant à 1 500 000 m³/an).

Appréciation du commissaire enquêteur

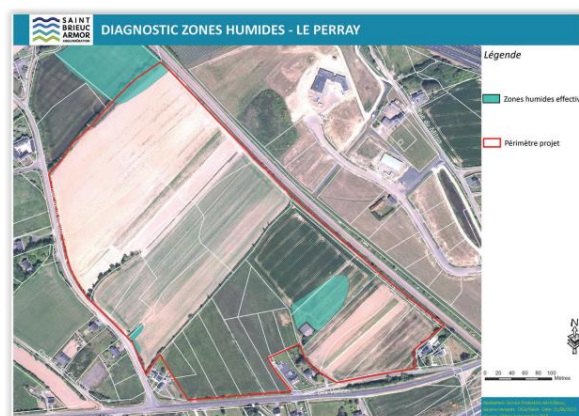
Les motifs justifiant l'ouverture à l'urbanisation de la zone du Mitan 2 mettent en avant les atouts techniques et environnementaux du site, notamment l'existence de réseaux d'assainissement. Les équipements existants sont manifestement adaptés aux besoins découlant de l'aménagement du PAE du Perray, tant en matière de besoins en eau potable qu'en capacité de traitement des eaux usées.

8.4-La préservation des zones humides

L'inventaire communal des zones humides a été réalisé en 2012-2013, et validé le 11 juillet 2014 par la CLE du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc. Dans le cadre de l'aménagement du PAE du Perray, de nouvelles investigations ont été réalisées lors de l'étude environnementale de l'ouverture à l'urbanisation, investigations qui ont permis de compléter les résultats de l'inventaire initial : la zone au nord est similaire et maintenue, une zone de 316 m² au sud-ouest est ajoutée, la zone au sud-est a fait l'objet d'une nouvelle délimitation de 4 316 m².



Au total, le périmètre du projet du PAE du Perray est concerné par une surface totale de zones humides de 6 282 m², hors zones tampon.



Délimitation des zones humides

La préservation des zones humides dans les pièces réglementaires du PLU se traduit par :

-**au sein du règlement littéral** : sont interdits « toute occupation ou utilisation du sol..., tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides.. ».

-**au sein de l'Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP)** : outre le figuré du tracé des zones humides, l'OAP instaure une frange végétalisée de 10 ml sur chaque pourtour. Elle impose « d'intégrer et protéger les zones humides inventoriées sur le secteur ainsi que leur bande tampon ».

-**au sein du zonage** (règlement graphique) : les zones humides sont figurées au plan de zonage avec une trame spécifique,



Extrait du plan de zonage intégrant la délimitation des zone humides

Appréciation du commissaire enquêteur

Le scénario retenu s'attache à préserver l'ensemble des zones humides recensées, en accord avec la règle n°4 du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc qui impose de préserver toutes les zones humides du territoire. La mise en place d'une zone tampon végétalisée sur le pourtour des zones humide identifiées constitue une garantie supplémentaire pour leur pérennité.

8.5-Au regard du contexte biologique

8.5.1-Aspects patrimoniaux : Natura 2000

Dans un rayon de 15 km autour du site du Mitan 2, on recense deux sites Natura 2000 :

-**la Zone de Protection Spéciale «Baie de Saint-Brieuc Est» FR5310050 (Directive. Oiseaux)**, distante de 2 km environ par rapport au projet. Il s'agit d'une zone humide littorale d'un grand intérêt, tout particulièrement en période inter-nuptiale pour les anatidés, les limicoles et les laridés (site d'hivernage et escale migratoire intéressante). Son attractivité du site pour ces oiseaux est liée à la la forte productivité biologique des milieux, source d'importantes ressources alimentaires.

-**la Zone Spéciale de Conservation «Baie de Saint-Brieuc Est» FR5300056 (Directive Habitats)**, distante du projet de 2 km environ. Le fond de la baie d'Yffiniac et de l'anse de Morieu (estran) abrite des prés-salés atlantiques accompagnés de végétation annuelle à salicornes et de prairies pionnières à spartines. Le site est potentiellement menacé par la qualité des eaux issues du bassin versant (taux élevés de nitrates, algues vertes).

Le projet de modification du PLU intègre des mesures pour éviter et réduire les impacts potentiels sur les milieux naturels :

- la préservation des haies bocagères au sein du **règlement graphique** ;
- l'OAP** prévoit également que «les éléments bocagers favorables au maintien et au développement de la biodiversité ainsi qu'à l'intégration paysagère du projet devront être préservés ou compensés et valorisés.» ;
- la protection des zones humides identifiées, conformément aux dispositions du SAGE de la baie de Saint-Brieuc. **L'OAP** demande également à ce qu'une bande tampon soit instaurée de part et d'autre de chaque zone humide ;
- le projet favorise la perméabilité des sols en imposant un pourcentage d'espaces verts en pleine terre ou le respect d'un coefficient de biotope, mesure favorable à la biodiversité sur le site et à la préservation de la qualité des eaux. en favorisant l'infiltration au sein du projet.
- la création de cheminements doux réduira l'utilisation de la voiture et donc limitera la pollution du sol par les hydrocarbures.

En définitive, le dossier conclut que « **ces mesures permettent de s'assurer de la protection des sites Natura 2000 situés en aval du projet.** Ainsi, le projet d'extension du parc d'activités Le Perray n'aura pas d'impact sur les sites Natura 2000 »

8.5.2-La faune, la flore et les continuités naturelles

Une étude faune flore et zones humides a été menée de Février 2020 à septembre 2020 sur le site du Mitan 2.

Du point de vue de la flore, aucune espèce rare ou menacée n'a été relevée. Du point de vue de la végétation, le site est essentiellement consacré aux grandes cultures associées à quelques haies



Le réseau bocager sur le site

Les inventaires faunistiques ont porté sur :

-les insectes -odonates, orthoptères, rhopalocères- pour lesquels aucun enjeu n'a été relevé (cortèges d'espèces ubiquistes communs en Bretagne) ; Aucun indice de présence d'insectes saproxylophages n'a été relevé, les arbres composants les haies n'étant pas assez anciens et ne présentant pas de cavités.

-les amphibiens et les reptiles : seule une haie avec un faible écoulement et la mare temporaire auraient pu correspondre à un habitat dégradé pour la reproduction d'amphibiens, cependant aucun individu n'a été observé. D'autre part, le lézard à deux raies (ou lézard vert), espèce protégée (ainsi que son habitat) a été observée ; il s'agit d'une espèce fréquentant les lisières de haies et broussailles et des zones dégagées exposées au soleil.

-ce sont 28 espèces d'oiseaux diurnes nicheuses ou erratiques qui ont été dénombrées sur le site et aux bords. Le cortège d'espèces dominant est constitué de passereaux ubiquistes utilisant les haies et les zones anthropisées comme habitats de reproduction. Le site présente un intérêt limité pour l'avifaune nicheuse ; le cortège d'espèces est commun et les enjeux sont centrés sur les haies.

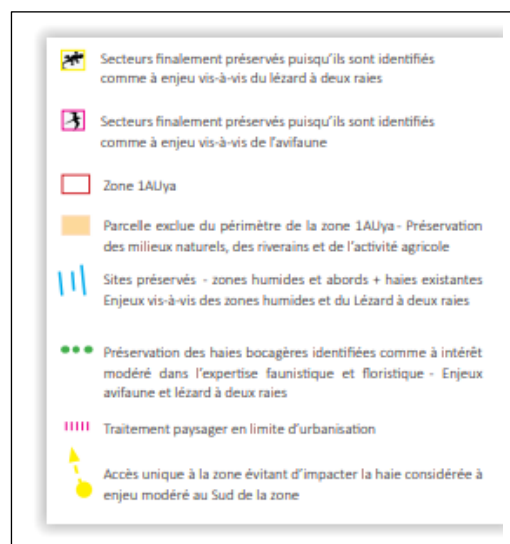
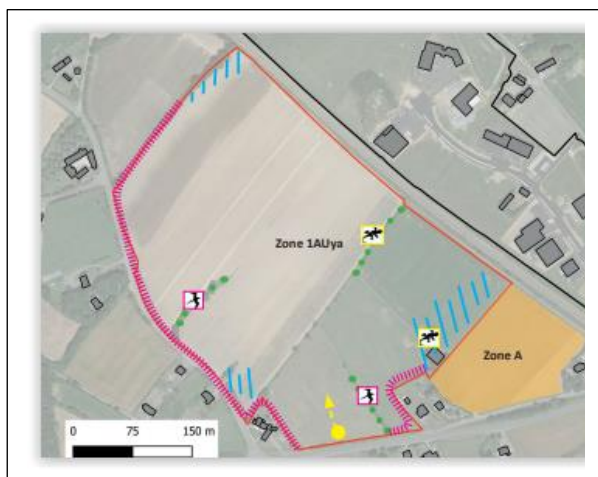
-concernant les mammifères, une seule espèce terrestre a été contactée, le renard roux. Une recherche de gîte à chiroptères a été effectuée, sans résultat.

En définitive, les quelques enjeux environnementaux sont localisés à la périphérie du site et se concentrent principalement au niveau des haies.

La préservation de la faune, de la flore et des continuités naturelles **dans les pièces réglementaires du PLU** se traduit par :

-au sein du plan de zonage (règlement graphique) : compte tenu des enjeux écologiques avérés au Sud-Est du site (la zone humide et sa bande tampon, présence d'une haie bocagère à proximité du bâtiment existant rendant difficile l'accès à la partie Sud-Est du site, proximité d'habitations), le périmètre de la zone 1AUya a été réduit au sud-est du site afin d'éviter tout impact relatif à l'aménagement du futur projet (création d'une voirie, passage des engins, terrassements) sur les milieux naturels et vis-à-vis des riverains.

D'autre part, le projet de modification du PLU préserve le patrimoine végétal existant en conservant et valorisant les zones identifiées comme à enjeu plus marqué (haies bocagères identifiées comme à « enjeu modéré »). Il s'est attaché à minimiser l'impact sur les autres linéaires bocagers identifiés et à améliorer leurs connectivités. Au plan de zonage, figurent les haies bocagères à préserver au titre de la loi paysage.



-au sein du règlement littéral du PLU :

Pour limiter la propagation des espèces invasives sur le territoire, l'article 1AUya13 « Réalisation d'espaces libres et plantations » stipule que la plantation d'espèces invasives est interdite. La liste des espèces invasives avérées de Bretagne (2016) est annexée au règlement du PLU.

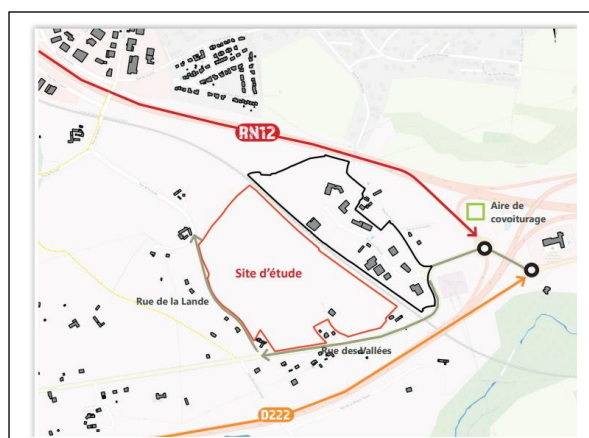
Appréciation du commissaire enquêteur

Le diagnostic réalisé a permis à Saint-Brieuc Armor Agglomération de retenir un scénario qui s'attache à la fois à réduire le périmètre de la zone 1AUya pour éviter tout impact sur les milieux naturels au sud-est du site (présence d'une zone humide, linéaire bocager) et à maintenir les linéaires bocagers structurants support de la biodiversité, notamment en termes de capacité d'accueil, de nidification et d'alimentation des oiseaux protégés identifiés sur le site.

8.6-Au regard de l'accessibilité et des déplacements

Deux axes routiers majeurs permettent de desservir le site : la RN12 (plus de 52 000 véhicules/jour) où une bretelle de sortie dessert désormais la zone d'étude (échangeur du Perray de la RD222), et la RD 222, parcourant la commune d'Ouest en Est.

A partir de ces deux axes, le site est accessible via la Rue des Vallées (anciennement D10) et la Rue de la Lande qui sont situées à proximité immédiate du site. Par ailleurs, une aire de covoiturage est présente à proximité de la zone d'étude (échangeur du Perray).



D'autre part, le service de transports en commun de l'agglomération se trouve à quelques centaines de mètres du site : la ligne 80 Croix Gibat-Croix Bertrand à environ 1 kilomètre, et la ligne 10 Trégueux-Le Stade à environ 700 mètres. Ces deux lignes rejoignent la gare urbaine du centre de Saint-Brieuc.

Le site bénéficie d'un autre type de service de transport public : Proxibus, service de transport public sur réservation, conçu pour desservir des quartiers moins denses, où la demande ne justifie pas le passage régulier d'une ligne de transport collectif. Ce service permet de relier différents points d'arrêt Proxibus à des arrêts «Relais» à proximité du site, avec l'arrêt Ville Calmet, Petit Bois, La Hamonais, Croix Gibat.

La commune de TREGUEUX a réalisé de **nombreuses pistes cyclables sécurisées** sur son territoire. L'une d'entre elle est située au Nord du secteur rue de Verdun et permet de desservir le site dans sa totalité (pointillés orange) depuis le centre-ville de Trégueux. Le trajet dure une dizaine de minutes depuis le centre-ville de Trégueux en partant de la place de la mairie.



Les liaisons douces

En définitive, le développement du réseau de transport en commun sur le site permettrait de favoriser une alternative à la voiture individuelle. L'aménagement des bords de la rue de la Landes pour permettre aux piétons/cycles de circuler de manière sécurisée constitue également un enjeu, de même que les circulations douces à l'intérieur du site.

La prise en compte des enjeux d'accessibilité au site et des déplacements sur le site de Mitan 2 **dans les pièces règlementaires du PLU** se traduit par :

-au sein du règlement littéral : l'ajout d'une règle à l'article 12 de la zone 1AUya dénommée « réalisation d'aires de stationnement », qui impose la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

-au sein de l'OAP : **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** :

-elle impose l'aménagement d'un carrefour au Sud, le long de la rue des Vallées, pour desservir la zone avec un double sens de circulation. Le giratoire ne devra pas être réalisé sur l'emprise de la rue des Vallées pour l'éloigner des habitations présentes au sud de cette rue. Il permettra de sécuriser l'accès au projet et de fluidifier le trafic. Il sera pris en charge par Saint-Brieuc Armor Agglomération.

-le tracé des liaisons douces à créer (sur l'OAP graphique) : un cheminement piétons/cycles à l'intérieur du parc, uniquement sur un côté de la voirie, et au niveau du giratoire d'accès, des accès perpendiculaires à la rue de la Lande pour les piétons et cycles), un cheminement piéton le long de la rue de la Lande, le long de la haie existante. L'aménagement des chemins d'entretien le long des haies devra d'ailleurs être pensé pour une utilisation par les modes doux.

Appréciation du commissaire enquêteur

L'accessibilité du site du Mitan 2 via deux axes routiers majeurs (RN 12 et RD 222) mérite d'être soulignée.

La localisation du carrefour giratoire d'accès au site du Mitan 2 retenue dans l'OAP constitue une garantie pour un accès sécurisé au site, et pour minimiser les nuisances vis-à-vis des habitations situées au sud de la rue des vallées. A cet égard, le principe d'établir un merlon paysager sur l'emprise délaissée de la rue des vallées pourrait compléter avantageusement ce dispositif. A noter que le positionnement du carrefour giratoire d'accès à la ZA résulte du débat intervenu lors de la concertation.

Le développement prévu de liaisons douces à l'intérieur du site apparaît complémentaire à la politique d'aménagement de liaisons cyclables de la commune de TREGUEUX, et s'y inscrit harmonieusement.

8.7-Au regard de la qualité de l'air et de l'énergie

Le projet de modification du PLU relatif à l'extension de la zone d'activités du Perray va générer une augmentation des activités humaines, et donc une augmentation des concentrations de gaz à effet de serre (GES) sur le secteur. L'augmentation des concentrations de gaz à effet de serre amplifie l'effet de serre, ce qui génère une augmentation de la température moyenne terrestre et modifie le comportement des masses d'air de l'atmosphère dans leur ensemble. Au niveau local, l'aménagement d'une zone favorise l'accumulation de la chaleur en été sur ce secteur (imperméabilisation, voiries accumulant la chaleur).

La prise en compte de la qualité de l'air et du climat **dans les pièces réglementaires du PLU** se traduit par :

-au sein de l'OAP : elle impose la création de liaisons douces pour les piétons et cycles pour ainsi réduire la circulation motorisée, et elle inscrit comme objectif de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des techniques soucieuses de l'environnement dans les projets de constructions.

-au sein du règlement littéral du PLU :

-en sous-secteur 1AUya, sur chaque unité foncière, un minimum de 20% d'espaces verts en pleine terre devra être respecté (ou un coefficient de biotope $\geq 0,2$), afin de favoriser l'hygiène atmosphérique du secteur. De plus, pour la création des aires de stationnement de véhicules légers, la mise en oeuvre d'un revêtement perméable à hauteur de 1/3 de la surface totale de stationnement est imposée.

-Saint-Brieuc Armor Agglomération a élaboré un cahier de recommandations Architecturales, Paysagères et Environnementales qui intègre l'enjeu de la maîtrise de l'énergie. Il est demandé que les bâtiments prennent en compte les apports solaires et que des protections solaires (débords, casquette, auvent...) soient disposées au-dessus de toutes les ouvertures sauf au Nord. En outre, les permis de construire devront être accompagnés d'une notice d'intention énergétique, chaque acquéreur devant ainsi justifier comment il répond aux grandes orientations souhaitées en terme de sobriété etc,... Cette notice abordera l'optimisation des bâtiments pour favoriser les apports passifs et lumière naturelle, • le calcul de la surface de toiture et de façade permettant d'accueillir des panneaux avec l'implantation optimisée des éléments techniques en toiture, les modes de chauffage des locaux, le calcul de la consommation d'énergie par an envisagée.

Appréciation du commissaire enquêteur

J'estime que les dispositions retenues répondent aux enjeux de la transition énergétique à laquelle nous sommes collectivement confrontés.

8.8-Au regard du bruit

Un constat sonore initial a été réalisé au droit des habitations situées en périphérie du périmètre du site du projet afin de caractériser le bruit résiduel qui correspond au bruit existant actuellement du fait de l'ensemble des activités environnantes. Un des enjeux du projet est en effet la maîtrise des nuisances liées au bruit.



Le projet d'extension du parc d'activité est susceptible d'avoir un impact sonore sur les habitations riveraines : bruits propres aux activités, et éventuellement bruit du trafic routier sur les voies nouvelles internes au parc d'activités ou sur les voies d'accès. L'étude réalisée préconise plusieurs mesures : écarter au maximum le giratoire et la voie d'accès au parc d'activités des habitations existantes, et prévoir des dispositions type merlon paysager pour réduire le bruit.

La prise en compte des nuisances sonores **dans les pièces réglementaires du PLU** se traduit par :

--au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Au niveau des bâtis existants, des aménagements paysagers devront créer un espace tampon planté entre ces constructions et les secteurs d'activités en frange du site.

L'OAP graphique localise également l'accès principal à la zone. De plus, le projet d'OAP demande au futur projet de permettre la traversée sécurisée des différents secteurs d'activités par les piétons et cycles en créant des liaisons douces indépendantes de la chaussée. Ces dernières permettront ainsi de réduire l'usage de la voiture et donc de diminuer les nuisances sonores associées.

Appréciation du commissaire enquêteur

Les aménagements paysagers ne permettent la réduction des niveaux sonores qu'à la condition d'être associés à des merlons, c'est-à-dire un obstacle physique à la propagation des ondes sonores. A cet égard, la formulation retenue dans l'OAP me paraît imprécise voire erronée. L'espace tampon se justifie du point de vue visuel, mais en revanche n'a pas d'effets sur la réduction des niveaux sonores si ce n'est d'éloigner la source sonore.

L'OAP est muette quant à l'installation d'un merlon paysager anti-bruit sur l'emprise délaissée de la rue des vallées, au droit du giratoire d'accès à la zone, pour protéger les habitations situées au sud de la rue des vallées (les variations de régime moteur des poids lourds accélérant et décélérant étant particulièrement sonores).

8.9-Le suivi des mesures environnementales

Le suivi des dispositions retenues dans la modification n°5 du PLU de TREGUEUX pour la prise en compte des enjeux environnementaux porte sur :

- la préservation des haies bocagères, la protection des zones humides, la mise en œuvre d'un pourcentage minimum d'espaces verts dans chaque unité foncière : la mise en œuvre de ces dispositions est prévue au niveau de l'instruction du permis d'aménager et des permis de construire ;
- la création de liaisons douces : la vérification est prévue au niveau de l'instruction du permis d'aménager ;
- la création d'un espace tampon entre les habitations et les lots limitrophes : la vérification est prévue au niveau de l'instruction du permis d'aménager ;

Appréciation du commissaire enquêteur

En pratique, le suivi de ces mesures pourrait avantageusement être complété par la constatation effective de leur réalisation sur le terrain.

9-Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur

En conclusion, après avoir constaté que :

- le public a été régulièrement invité à consulter le dossier de la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de TREGUEUX et à formuler ses observations,
- la publicité réglementaire de cette enquête par voie de presse a été effectuée conformément aux prescriptions réglementaires,
- l'affichage de l'avis d'enquête informant le public de cette enquête de ses modalités a été effectué conformément à la réglementation,
- l'enquête et les permanences se sont déroulées normalement,

Après avoir examiné et analysé les avis émis par les personnes publiques, les observations formulées par le public et les réponses apportées par le porteur de projet,

Après avoir donné mon avis personnel sur les divers aspects du projet présenté,

Je donne ci-après mon avis motivé :

-la modification n°5 du PLU de TREGUEUX, qui permet l'ouverture à l'urbanisation de la tranche 2 du parc d'activités économiques du Perray (dit Mitan 2) respecte les recommandations du SCoT du pays de Saint-Brieuc en matière de foncier à vocation économique.

-le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT prévoit une enveloppe foncière dédiée à l'activité économique pour le PAE du Perray à TREGUEUX répartie sur deux périodes : 10 hectares pour 2014-2020 (correspondant à la tranche 1 en 2016), et 15 hectares pour 2020-2030. La modification n°5 du PLU de TRGUEUX correspond à l'ouverture de la tranche 2 de 14 ha, modification qui est compatible avec le SCoT du Pays de Saint-Brieuc.

- le Schéma stratégique d'orientation et d'aménagement des parcs d'activités économiques établi par Saint-Brieuc Armor Agglomération, en cours de révision, confirme la nécessité d'un parc d'activités sur le secteur Est de l'agglomération, porte d'entrée de l'agglomération depuis le bassin rennais également en développement. La commercialisation de la tranche 1 du PAE du Perray et les nombreuses demandes d'implantation sur ce secteur confirment la pertinence d'y réaliser cette extension en continuité de la première partie aménagée.

-le secteur proposé pour l'urbanisation (PAE du PERRAY) bénéficie d'une bonne accessibilité via la RN 12, la RD 22 et au-delà la RD 700, et constitue une réponse à l'absence de foncier économique sur le secteur Est de l'agglomération.

-la zone du Perray présente de nombreux atouts environnementaux (entrée d'agglomération/effet vitrine, desserte optimale, éloignement des zones agglomérées denses, ...) et atouts techniques (nombreux réseaux en périphérie réduisant les coûts de viabilisation).

-la prescription relative à la proportion des espaces verts à respecter dans chaque lot (20% de la surface des lots en pleine terre) constitue une réponse appropriée pour le développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales en limitant de fait l'imperméabilisation. La formulation « [Les espaces verts devront être composés de plusieurs strates](#) » me paraît néanmoins maladroite et source d'incompréhension

-la notion d'espaces tampons paysagers formulée dans l'OAP me paraît très générale. Une formulation plus précise (en termes de géométrie par exemple, donc d'importance spatiale) ne serait pas contradictoire avec le caractère global de l'OAP (laquelle n'a effectivement pas vocation à rentrer dans les détails tels que ceux présentés par le Maître d'ouvrage dans le règlement du lotissement).

-concernant la préservation des vues lointaines sur la baie de Saint-Brieuc, sans aller jusqu'à la définition des lots concernés, l'OAP aurait pu avantageusement préciser la nature de la mesure adéquate pour préserver ces vues, à savoir la limitation de la hauteur des futurs bâtiments dans l'axe de ces vues, ce qui n'aurait pas été, là encore, contradictoire avec le caractère global de l'OAP.

-la préconisation de la mise en oeuvre d'une gestion alternative des eaux pluviales constitue une réponse appropriée pour une maîtrise des ruissellements (aspects quantitatifs) et au regard de la qualité des eaux rejetées après lessivage des chaussées et surfaces imperméabilisées.

-le PLU de TREGUEUX ne prévoyant pas de stationnement sur le domaine public, il pourrait être opportun d'intégrer une disposition en ce sens dans la modification du PLU mise à l'enquête. En effet, à l'absence d'espaces dédiés au stationnement (véhicules légers et poids lourds) sur le domaine public est associé le risque de nuisances notamment au niveau de l'écoulement du trafic à la fois sur la voirie interne à la ZA et sur les voies d'accès extérieures (ici la rue des vallées et la rue de la lande). A noter que l'avis de la DDTM milite pour une telle disposition.

-les équipements existants sont manifestement adaptés aux besoins découlant de l'ouverture à l'urbanisation pour l'aménagement du PAE du Perray, tant en matière de besoins en eau potable qu'en capacité de traitement des eaux usées.

-le scénario retenu s'attache à préserver l'ensemble des zones humides recensées, en accord avec la règle n°4 du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc qui impose de préserver toutes les zones humides du territoire. La mise en place d'une zone tampon végétalisée prévue dans l'OAP sur le pourtour des zones humide identifiées constitue une garantie supplémentaire pour leur pérennité.

-du point de vue biologique et écologique, Saint-Brieuc Armor Agglomération a privilégié un scénario qui s'attache à la fois à réduire le périmètre de la zone 1AUya pour éviter tout impact sur les milieux naturels au sud-est du site (présence d'une zone humide, linéaire bocager) et à maintenir les linéaires bocagers structurants support de la biodiversité, notamment en termes de capacité d'accueil, de nidification et d'alimentation des oiseaux protégés identifiés sur le site.

-l'accessibilité du site du Perray (Mitan 2) via deux axes routiers majeurs (RN 12 et RD 222) mérite d'être soulignée. La localisation du carrefour giratoire d'accès au site du Miton 2 retenue dans l'OAP constitue une garantie pour un accès sécurisé au site, et pour minimiser les nuisances vis-à-vis des habitations situées au sud de la rue des vallées.

-le développement prévu de liaisons douces à l'intérieur du site apparaît complémentaire à la politique d'aménagement de liaisons cyclables de la commune de TREGUEUX, et s'y inscrit harmonieusement.

-concernant les problématiques de la qualité de l'air et de l'énergie, les dispositions retenues répondent aux enjeux de la transition énergétique à laquelle nous sommes collectivement confrontés.

-concernant les nuisances sonores, il convient de rappeler que les aménagements paysagers ne permettent la réduction des niveaux sonores qu'à la condition d'être associés à des merlons, c'est-à-dire un obstacle physique à la propagation des ondes sonores. La préconisation dans l'OAP d'un dispositif type merlon paysager sur l'emprise délaissée de la rue des vallées, au droit du giratoire d'accès à la zone mériterait d'être envisagée pour protéger les habitations situées en rive sud de la rue des vallées (les variations de régime moteur des poids lourds accélérant et décélérant étant particulièrement sonores).

Pour toutes ces raisons, j'émet un avis favorable au projet de modification n°5 du PLU de TREGUEUX ; je recommande en outre de préciser dans l'OAP les dispositions relatives aux espaces tampons paysagers (géométrie importance spatiale), et de reconsidérer et d'approfondir la problématique de la réduction des nuisances sonores pour toutes les habitations riveraines.

Fait à Rennes, le 2 janvier 2024

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'B. PRAT', enclosed in a thin black rectangular border.

Bernard PRAT, Commissaire enquêteur