

COMMUNE de SAINT-QUAY PORTRIEUX

ENQUÊTE PUBLIQUE

13 septembre 2021 au 13 octobre 2021

**Modification No 2 du Plan local d'Urbanisme
de la ville de Saint-Quay Portrieux**

CONCLUSIONS et AVIS

Commissaire – Enquêteur : Robert Sautereau

E21000120/35

I – OBJET de l'ENQUETE :

1 - Règlement graphique du site de l'ancien Centre technique municipal :

Ce site est actuellement classé en zone urbaine UE à vocation équipement. La commune souhaite reclasser ce secteur d'une contenance d'environ 1 ha en zone urbaine à vocation habitat UBa en vue de réaliser un habitat mixte .L'opération serait réalisée sur un espace d'environ 10000 m2 . Cette opération respectera les objectifs du SCOT du pays de Saint Brieuc et du PLH , en particulier celui d'une densité de 22 logements à l'ha.

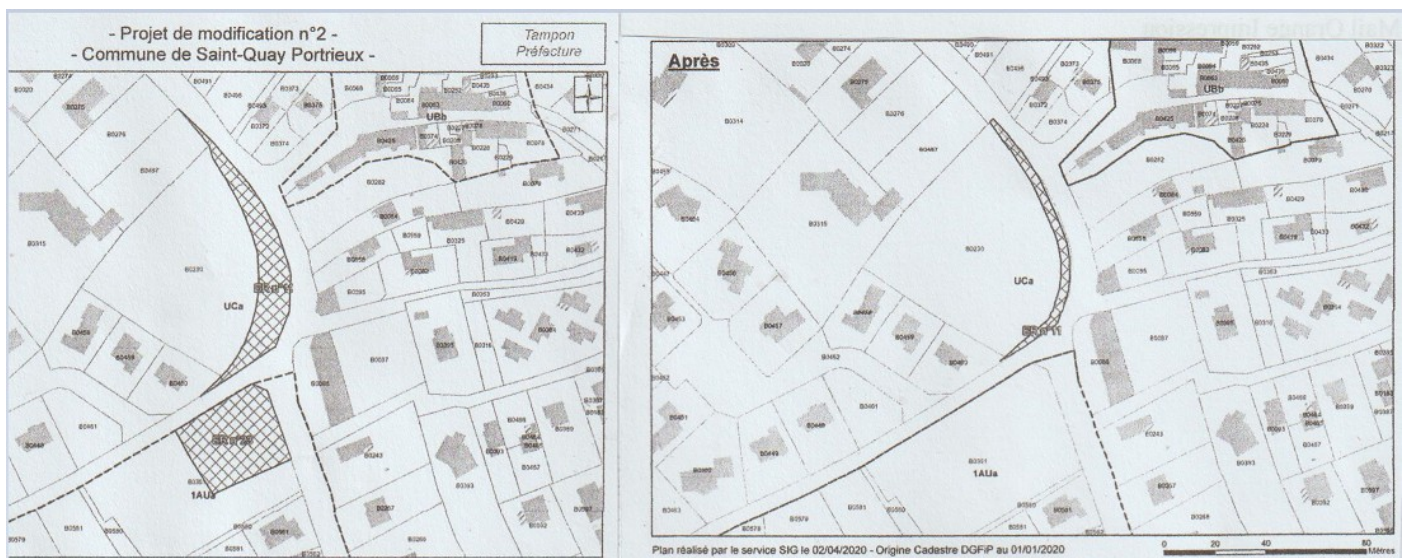


2 - modification du tableau des 2 emplacements ER11 et ER 23 :

Ces emplacements avaient été réservés dans le but d'aménager un carrefour à l'angle de la rue des Chênes et du boulevard du Littoral .

La commune estime que l'aménagement envisagé ne se justifie plus .

L'objectif actuel est de supprimer l'emplacement ER 23 et de modifier L' ER 11 afin de réaliser un trottoir en bord de voirie dans le but de sécuriser le déplacement des piétons .



II – l'ENQUETE :

2.1 – Modalités de l'enquête publique :

L'enquête publique s'est tenue du lundi 13 septembre 2021 au mercredi 13 octobre 2021.

Le commissaire se tenait à la disposition du public :

- le lundi 13 septembre 2021 de 9 H à 12 H
- le samedi 2 octobre 2021 de 9H à 12 H
- le mercredi 13 octobre de 14 H à 17 H

Les annonces des modalités de l'enquête sont parues dans la presse selon la législation en vigueur et la publicité par affichage en mairie et sur les sites concernés par l'enquête a été correctement effectuée .

Les permanences se sont déroulées dans un climat serein .

Les rapports avec l' élu responsable de l'urbanisme et la responsable de ce service à la mairie ont été constructifs .

2.2 – COMPOSITION DU DOSSIER :

- Rapport de présentation et annexes
- Règlement de la zone UB
- Arrêtés de Saint Briec Armor Agglomération et de la commune de Saint - Quay Portrieux
- Décision de la MRAE
- Personnes publiques associées
- Textes réglementaires
- Registre d'enquête

Ce dossier relativement simple était suffisant pour une bonne appréhension des 2 projets envisagés .

Il était cependant nécessaire et bienvenu pour bien intégrer les configurations des lieux de procéder à une visite sur place avec l'adjoint à l'urbanisme .

III– OBSERVATIONS du PUBLIC :

3.1-Caractéristiques d'implantation des constructions nouvelles :

Mr Plessis Jean – François, propriétaire de la parcelle 1274, souhaite qu'il ne soit pas possible d'implanter les immeubles ou pavillons en limite de propriété et que la limite des hauteurs de faitage soit fixée à 9 m .

Mr Bernard Jean –Philippe, propriétaire de la parcelle 1187 , présente une demande identique .

Mr Maurin remarque que la zone concernée par le projet est enclavée dans une vaste zone UCa et que , pour assurer un continuum avec l'existant , il demande que la nouvelle zone urbanisable soit classée en zone UC , en habitat de type pavillonnaire .

Mr Maurin pense que le classement en zone UB répond à l'obligation de produire 22 logements par hectare et que la diminution constante de la population de la ville de Saint – Quay ne justifie pas cette mesure .

Il souhaite que cette nouvelle zone soit à minima classée en zone UBb .

Mr et Mme Bernard Philippe, propriétaires de la parcelle 1140, suggèrent , pour des raisons d'esthétique, que les bâtiments les plus hauts soient implantés auprès des bâtiments du Centre de Secours .

Ils font remarquer que la hauteur maximum de 12,50 m est à prendre en fonction du niveau du terrain naturel et qu'il y aurait lieu de tenir compte d'une importante déclivité du terrain côté chemin du Tertre .

Réponse de Saint Brieuc Armor Agglomération :

Tous ces points seront étudiés lors de la création d'une Orientation d'Aménagement Programmé .

La volonté de la commune est de séparer le site en 2 zones :

- implantation de pavillons avec un faîtage maximum de 9 m maximum en partie Nord et Est, le long de la rue du Tertre Breton .*
- implantation de petits collectifs avec un faîtage de 12,5 m le long de la rue Duguesclin .*

En terme de densité, la commune a pour obligation de se conformer aux exigences du SCOT .

Cette opération de renouvellement urbain s'inscrit également pleinement dans les évolutions réglementaires telles que le SRADDET , schéma régional de planification qui fusionne plusieurs documents sectoriels ou schémas existants ou le projet de loi Climat et Résilience qui prévoit la limitation de l'artificialisation des terres .

Dans le règlement du PLU de la commune, le calcul de la hauteur des constructions se fait toujours en tout point par rapport au terrain naturel .

Avis du C.E :

La décision de créer une OAP sur ce projet sera nécessaire et bénéfique pour la compréhension de l'aménagement par le public .

Rappelons que la municipalité va engager une procédure d'appel à projet répondant à un cahier des charges .

Les critères d'aménagement de cette zone devront répondre aux règles de densité fixées par le SCOT à 22 habitations par hectare .

Le souhait de riverains de voir s'implanter uniquement des pavillons au sein de l'environnement majoritairement pavillonnaire ne doit donc pas être envisagé .

Le choix de diversifier l'habitat en faisant côtoyer des pavillons avec quelques immeubles me paraît judicieux .

3.2 - Voirie et réseaux :

Mr et Mme Bernard Philippe considèrent qu'un accès à la zone du projet débouchant sur le chemin du Tertre serait dangereux pour les piétons empruntant cette voie, surtout en période estivale .

Ils pensent que l'accès principal pourrait se situer rue Ambroise Paré côté rond point .

Une conduite de gaz traverse la zone urbanisable en prolongement des parcelles 1248 et 1260 qui jouxtent les bâtiments du centre de secours .

Elle est implantée dans un passage de 4m de largeur grevé d'une servitude de passage .

Mr Plessis constate que cette emprise n'apparaît pas sur les documents proposés au public et se demande comment cette contrainte sera traitée .

Réponse de Saint Brieuc Armor Agglomération :

Tous ces points seront étudiés lors de la création d'une Orientation d'Aménagement Programmé .

Il est effectivement envisagé de privilégier un accès principal sur la rue Duguesclin .

La desserte du terrain depuis la rue A. Paré pourrait être réservé à un accès piétons ou à des mobilités douces .

Un tel accès pourrait s'envisager au droit de la servitude de gaz pour le pavillonnaire donnant sur cette rue .

Cette servitude de gaz n'autorise en effet aucune construction sur son emprise .

Avis du C.E :

Compte tenu des voies existantes et de la servitude de passage d'une conduite de gaz, la réponse de Saint Brieuc Armor Agglomération semble bien adaptée aux accès utilisés par les voitures et les piétons .

3.3 - Demandes de riverains :

Mr Maurin demande qu'une servitude d'usage soit créée sur la limite est de sa construction ou qu'un passage soit prévu le long de cette limite .

Mrs Plessis Jean-François et Bernard Jean – Philippe, dans une demande signée conjointement, proposent d'acheter une bande de terrain prise sur la zone concernée par le projet et jouxtant leurs 2 propriétés .

Réponse de Saint Briec Armor Agglomération :

L'OAP peut définir les moyens de répondre à cette préoccupation .

La création d'un écran végétal peut être plus appropriée qu'un passage piétonnier qui induira une fréquentation plus ou moins importante .

Avis du C.E :

L'OAP devra effectivement se préoccuper de régler au mieux ce problème d'implantation au regard des limites de propriété .

Les implantations en zone UB doivent respecter un recul de 3m .

Dans tous les cas, il sera en effet indispensable d'avoir recours à des écrans végétaux .

3.4- Conservation du patrimoine :

L'association des Chemins de Fer des Côtes du Nord rappelle que l'ancienne gare de l'ancien réseau de chemin de fer départemental se trouve située dans l'emprise de l'ancien centre technique municipal objet de cette enquête publique .

Elle constitue le seul vestige bâtiminaire de l'ancien réseau .

Mr Villeneuve Jean – François a adressé un courrier soulignant l'importance de protéger et réhabiliter ce patrimoine .

Mr Orhan André présente une demande identique .

Réponse de Saint Briec Armor Agglomération :

Une attention particulière sera accordée à la préservation et la mise en valeur de la partie ancienne du bâti existant (élément patrimonial) qui abritait l'ancienne gare de chemin de fer .

Avis du C.E :

Il serait inconcevable que le bâtiment de l'ancienne gare ne soit pas sauvegardé, restauré et mis en valeur .

3.5 - Appréciation du projet :

Mr TUDO Jacques constate que le projet pourra remédier à la pénurie de logements destinés à une population résidant toute l'année .

Il préconise un habitat économe en énergie et agréable à vivre et trouve ce projet utile .

Réponse de Saint Briec Armor Agglomération :

L'un des objectifs est effectivement de répondre à une demande croissante de logements principaux .

Le programme d'ensemble devra participer à la politique de mixité sociale souhaitée par la ville .

L'insertion paysagère et la limitation des espaces imperméabilisés feront l'objet d'une attention particulière pour aboutir à un aménagement qualitatif s'inscrivant dans une démarche environnementale .

Le respect des réglementations thermiques est applicable aux constructions neuves .

Il impose la construction d'habitations économes ainsi que la réduction des consommations énergétiques .

Avis du C.E :

La ville de Saint- Quay Portrieux est composée seulement à 50 % de logements principaux .

L'urbanisation de ce secteur représente une opportunité pour créer « des logements destinés à une population résidant toute l'année » .

P5/E21000120/35

3.6 – Observations sur la suppression et la modification de 2 emplacements réservés ER23 et ER11 :

Aménagement sécuritaire du carrefour

L'association « Domaine du Clésieux », par l'intermédiaire de sa directrice Mme Briens, s'étonne et s'inquiète de lire que l'aménagement du carrefour situé à l'angle de la rue des Chênes et du boulevard du Littoral n'a plus lieu d'être .

Les réservations ER23 et ER 11 avaient été actées en 2011 en raison de sa dangerosité .

Lors d'une concertation en mairie en 2020 , il avait été annoncé que le projet de rond-point giratoire était abandonné mais que l'aménagement du carrefour serait étudié pour la sécurité en concertation avec les usagers.

Les habitants du quartier, usagers réguliers du carrefour (piétons, cyclistes, automobilistes), formulent les observations suivantes :

- Absence de visibilité à ce carrefour
- Fréquentation en hausse avec la création du lotissement de Port Royal
- Vitesse excessive des véhicules
- Absence de cheminements matérialisés pour les piétons et personnes à mobilité réduite
- Passage important de gros véhicules de loisirs à destination du camping

Les plans présentés ne permettent pas de comprendre l'aménagement du carrefour.

Les membres de l'association souhaitent connaître l'implantation des constructions sur les parcelles B361 et B230 , les emplacements de leurs débouchés , ainsi que le plan d'intégration du nouvel ER 11 dans le carrefour .

Réponse de Saint Briec Armor Agglomération :

Les futurs aménagements tiendront compte de la problématique de la sécurité .

Avis du C.E :

La municipalité avait procédé à la réservation de 2 emplacements ER11 et ER23 pour permettre la création d'un rond point .

Cet aménagement n'étant plus envisagé, il est proposé de supprimer l'ER23 , de réduire l'ER11 et de construire un trottoir pour sécuriser les piétons .

L'association « Domaine du Clésieux » conteste ce changement de projet et présente un certain nombre d'arguments qu'il y a lieu de prendre en considération .

Je ne pense pas que la création d'un seul trottoir puisse résoudre le problème de la sécurité .

La création d'un rond point ne réglerait sans doute pas non plus la sécurité des piétons .

Il me semble qu'une large concertation devrait s'établir entre la municipalité et les habitants du quartier pour essayer de trouver l'aménagement le plus sécurisant pour ce carrefour .

Impact sur les clôtures riveraines :

Mr et Mme Le Bras David , propriétaires de la parcelle B0460 souhaitent que la clôture implantée en limite de leur terrain ne soit pas impactée par l'aménagement de l'ER 11 .

Réponse de Saint Briec Armor Agglomération :

L'aménagement proposé tiendra compte des limites de propriété . Aucun accès de nature à remettre en cause la sécurité ne sera autorisé au niveau du carrefour .

Avis du C.E :

L'aménagement du carrefour n'impactera pas la clôture de ce riverain , comme pouvait le laisser croire un graphisme inapproprié.

P6/E21000120/35

IV– OBSERVATIONS des PPA

Un certain nombre de PPA se sont contentées d'accuser réception du courrier de Saint Briec Armor Agglomération annonçant la modification No 2 du PLU de Saint Quay Portrieux.

1 . 1 – Réponses n'appelant pas de remarques :

- Saint Briec Agglomération
- Chambre des métiers et de l'artisanat
- Direction du patrimoine
- DIRPAT
- CCI Côtes d'Armor
- Conseil départemental des Côtes d'Armor

1 . 2 – Réponses comportant des remarques :

- Direction des territoires et de la mer :

Il est rappelé que « la procédure d'appel à projet est indépendante de la modification du PLU . Seule une OAP peut garantir la prise en compte du SCOT et des orientations décrites dans le rapport de présentation . L'OAP, pièce réglementaire du PLU, en complément du règlement écrit, est l'outil adapté pour suivre la mise en œuvre de la densité . De plus, étant un projet global sur l'îlot, elle permettra de déterminer l'emplacement des différentes typologies de bâtiments, notamment les habitats collectifs fortement demandés, et d'assurer une harmonisation de l'architecture des constructions sur l'ensemble du quartier » .

Réponse de Saint Briec Armor Agglomération :

La commune est favorable à la création d'une OPA sur le site de l'ancien CTM .

Institut national de l'origine et de la qualité :

Ce projet n'a pas d'incidence directe sur les AOC, AOP, et IGP concernées .

Région Bretagne ..:

Le Conseil régional a adopté le SRADDET le 16 mars 2021 , concrétisant ainsi les objectifs de la Breirh COP .

Il reviendra désormais aux SCOT d'intégrer et territorialiser son contenu dans l'élaboration des PLU ou PLUi .

AVIS

La modification No 2 du PLU de Saint- Quay Portrieux porte sur 2 objets :

- La modification de règlement graphique du PLU : changement de zonage
- La modification du tableau de 2 emplacements réservés

Je donnerai donc 2 avis séparés .

I – Modification de règlement graphique concernant la parcelle de l'actuel centre technique municipal :

Le CTM de la commune va s'installer dans la zone d'activité actuelle de Kertugal en périphérie de l'agglomération .

P7/E21000120/35

Sous l'égide de Saint Briec Armor Agglomération , la commune souhaite urbaniser ce secteur d'environ 10000 m2 et donc de modifier le zonage UE à vocation équipement pour le reclasser en zonage UBa en vue de réaliser un habitat mixte (pavillons et petits immeubles) .

Je constate que :

- aucune terre agricole ou espace naturel n'est impacté par le projet .
- les zones humides, cours d'eau et bocages ne sont impactés .
- Une nouvelle station d'épuration a été construite pour traiter les effluents générés par 21000 habitants, ce qui couvre les afflux de population de la période estivale .
- gestion des eaux pluviales : une nouvelle étude doit être conduite par les services de l'agglomération pour être intégrée au futur PLUi .
- alimentation en eau potable : la future zone pourra être intégrée dans les capacités d'alimentation du territoire .
- gestion des déchets : les évolutions dans le projet ne sont pas de nature à impacter les dispositifs existants
- risque sismique : les constructions devront respecter les règles de construction parasismiques applicables aux bâtiments de classe dite à risque normal .
- zones de présomption de prescription archéologique : les 3 zones concernées se situent en dehors de la zone du projet .
- Aucun site Natura 2000 se situe sur le territoire de la commune de Saint – Quay Portrieux .
- **la MRAe a décidé que la modification No 2 du PLU de Saint Quay Portrieux n'était pas soumise à évaluation environnementale .**

Je prends en compte le fait que :

- la commune est composée à 50 % de résidences secondaires et qu'elle souhaite procéder sur ce site à une urbanisation diversifiée permettant à une population nouvelle de s'installer en résidence principale .
- cette opération s'inscrit dans les prescriptions du SCOT qui préconise une implantation de 22 logements à l'ha .
- la commune a inscrit dans son PLU un quota minimum de 20 % de logements locatifs
- la commune a décidé d'engager une procédure d'appel à projet qui devra répondre à un cahier des charges précis
- Saint Briec Armor Agglomération a décidé de procéder par ailleurs à une OAP

En conséquence, j'émet un avis favorable
à la modification de zonage qui passera de UE à UBa

II – Suppression et modification de 2 emplacements **réservés ER23 et ER11 :**

La commune de Saint- Quay Portrieux souhaite supprimer l'emplacement réservé ER23 et modifier la configuration de l'emplacement ER11 .

Un projet de rond point aménagé sur le carrefour bordant ces 2 emplacements n'est plus à l'ordre du jour des projets de la commune .

La commune , en supprimant l'emplacement réservé ER23 et en modifiant l'emplacement réservé ER11 souhaite ouvrir les terrains incluant ces espaces réservés à l'urbanisation .
L'emplacement réservé E11 modifié permettrait la création d'un trottoir .

P8/E21000120/35

L'association « Domaine du Clésieux » conteste ce changement de projet et présente un certain nombre d'arguments concernant la sécurité de circulation sur ce carrefour qu'il y a lieu de prendre en considération .

AVIS

Je ne pense pas que les espaces réservés ER11 et ER23 pourraient à eux seuls permettre la création d'un rond – point , projet conçu auparavant par la commune .

La configuration du carrefour laisse à penser que sa construction nécessiterait d'impacter d'autres propriétés donnant sur le carrefour , ce qui paraît impossible .

La commune fait un choix responsable en annulant la réserve ER23 et en modifiant la réserve E11 .
L'abandon de la réserve E23 et la modification de la réserve E11 permettront d'urbaniser les 2 parcelles les incluant .

J'émet donc un avis favorable
à l'annulation de la réserve ER23 et à la modification de la réserve E11 .

**Cependant, j'engage la commune à porter une grande attention sur l'aménagement du carrefour de façon à le sécuriser au mieux , en particulier pour les piétons et les cyclistes .
La création programmée d'un trottoir ne pourra à elle seule suffire .**

Il serait grandement souhaitable que la commune travaille sur ce sujet en concertation avec l'association « Domaine des Clésieux » dont les membres sont des utilisateurs réguliers du carrefour .

Fait à Plouvara, le 11/11/2021

