

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**

RAPPORT d'ENQUÊTE

Commissaire – Enquêteur : Robert Sautereau

E21000120/35

SOMMAIRE

A – CADRE ADMINISTRATIF	3
I – Contexte administratif et réglementaire	3
1.1 – Objet de l’Enquête	3
1.2 – Responsables du projet	3
II – Organisation et déroulement de l’Enquête	3
2.1 – Désignation du commissaire - Enquêteur	3
2.2 – Modalités de l’enquête	3-4
2.3 – Publicité	4
III – Composition du dossier	4
B – ETUDE du PROJET :	4
I – Modification du règlement graphique	4
1.1 – Description du projet	4.5
1.2 – Impact sur l’environnement	5
II – Modification du tableau d’emplacement des réserves	6
2.1 – Description du projet	6
2.2 - Impact sur l’environnement	6
C- OBSERVATIONS du PUBLIC	7
I – Observations sur le projet d’urbanisation du centre technique	7
1.1 – Caractéristique d’implantation des constructions	7
1.2 – Voirie et réseaux	7.8
1.3 – Demande des riverains	8
1.4 – Conservation du patrimoine	8
1.5 – Appréciation du projet	8
II – Observations sur les 2 emplacements réservés	9
2.1 – Sécurité du carrefour	9
2.2 – Impact sur les clôtures	9
D – Observations des PPA	9
1.1 – Réponses sans remarques	9
1.2 – Réponses avec remarques	10
E – Décision de la MRAe	10

A – CADRE ADMINISTRATIF

I - CONTEXTE ADMINISTRATIF et REGLEMENTAIRE

1.1– Objet de l'enquête :

- la modification du 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 .

- la modification du tableau de 2 emplacements réservés :

Il s'agit des emplacements réservés ER 11 et ER 23 .

Ces emplacements avaient 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 pas .

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 .

1.2– Responsable du projet :

Saint –Brieuc Armor Agglomération est compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme en lieu et place des communes depuis le 27 mars 2017 .

Une charte de gouvernance a accompagné ce transfert de compétence . Elle précise que Saint Brieuc Agglomération mène les procédures administratives, toutefois chaque commune reste pilote opérationnel des procédures .

Saint Brieuc Armor Agglomération a acté sa décision de procéder à la modification No 2 du PLU de Saint –Quay Portrieux par l'Arrêté No AG-017-2021 .

II – ORGANISATION et DEROULEMENT de l'ENQUETE :

2 .1 – Désignation du commissaire- enquêteur :

L'arrêté No AG_064-2021 de Saint Brieuc Armor Agglomération détermine les modalités de la désignation du commissaire – enquêteur .

Vu, enregistrée le 22 juillet 2021 , la lettre envoyée par Saint Brieuc Armor Agglomération demande la désignation d'un commissaire-enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification No 2 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Quay Portrieux ainsi que le rapport de présentation du projet ,

Vu le code de l'environnement et le code de l'urbanisme,
désigne Mr Robert Sautereau en qualité » de commissaire – enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus .

2 .2 – Modalités de l'enquête publique :

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

Le commissaire s'est 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

Le public pouvait y venir consulter le dossier et apporter ses observations sur le registre d'enquête . En dehors des permanences du commissaire – enquêteur, il était possible , aux heures d'ouverture du secrétariat, d'effectuer les mêmes démarches .

Le dossier d'enquête était consultable sur le site internet de Saint Briec Armor Agglomération :

www.saintbriec-armor-agglo.bzh ou sur celui de Saint Quay Portrieux : www.saintquayportrieux.fr

Les observations des internautes pouvaient être apportées sur l'un de ces 2 sites .

Le dossier d'enquête papier était consultable en mairie de Saint-Quay Portrieux . Le public pouvait consigner ses observations sur le registre d'enquête .

Les observations reçues par email ont été mises en ligne sur le site internet de Saint Briec Armor Agglomération sur lequel elles étaient consultables .

2.3 – Publicité de l'enquête publique :

Parutions dans la presse :

Ouest France et Le Télégramme : 28/08/2021 et 16/09/2021

Affichage de l'enquête sur le site internet de la commune

Encart dans la brochure communale **Le Phare**

Des avis d'enquête publique ont été affichés 15 jours avant la durée de l'enquête puis durant la toute la période d'enquête dans les lieux suivants ;

- panneau extérieur de la mairie
- porte d'entrée de la mairie
- 2 panneaux d'information rue Duguesclin
- 1 panneau angle rue Duguesclin/rue Ambroise Paré
- 1 panneau boulevard du littoral
- 1 panneau rue des Chênes
- 1 panneau angle rue des Chênes / boulevard du littoral
-

III – 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

B – ETUDE du PROJET de MODIFICATION

I – MODIFICATION de REGLEMENT GRAPHIQUE du PLU :

1.1- Description du projet :

Il s'agit de la modification du règlement graphique de l'ancien Centre technique municipal situé rue Duguesclin .

Ce site est actuellement classé en zone urbaine à vocation équipement UE .

Le CTM se trouve désormais implanté dans la zone d'activités de Kertugal .



La commune souhaite reclasser ce site en zone urbaine à vocation habitat UBa en vue de la réalisation d'une opération habitat en cohérence avec le tissu urbain avoisinant .

La définition en zone UBa permet des hauteurs de construction à 9 m à la sablière et 12,50 m au faîtage .

L'opération serait réalisée sur un espace d'environ 10000 m² .

La commune de Saint- Quay Portrieux est une commune du littoral soumise à la loi du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement , la protection et la mise en valeur du littoral .

La commune souhaite procéder à une urbanisée raisonnée dans le respect de cette loi .

Le but est de disposer d'une offre diversifiée : zones pavillonnaires, maisons de ville , petits collectifs .

Cette diversité permettra l'accueil de populations nouvelles , en recherche de possibilités d'installation sur la commune pour y établir leur résidence principale .

La commune a inscrit dans son PLU un quota minimum de 20% de logements locatifs aidés .

Cette opération respectera les objectifs du SCOT du pays de Saint Briec et du PLH .

Elle s'inscrit dans les évolutions réglementaires en cours du SRADDET ou le projet de loi climat .

1.2- Impact sur l'environnement :

Aucun site Natura 2000 se situe sur le territoire de la commune de Saint – Quay Portrieux .

Aucune terre agricole ou espace naturel n'est impacté par le projet .

Les zones humides, cours d'eau et bocages ne sont impactés .

Le coefficient d'emprise au sol sera limité à 60 % et le coefficient d'imperméabilisation à 70 % .

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 .

II– MODIFICATION du TABLEAU des EMPLACEMENTS RESERVES :

2.1- Description du projet :

Ce 2^{ème} point constitue la modification No 2 du PLU .

Lors de l'élaboration du PLU, l'aménagement du carrefour situé à l'angle de la rue des Chênes et du boulevard du Littoral avait été envisagé .

Des emplacements avaient été réservés au bénéfice de la commune pour réaliser cet aménagement .

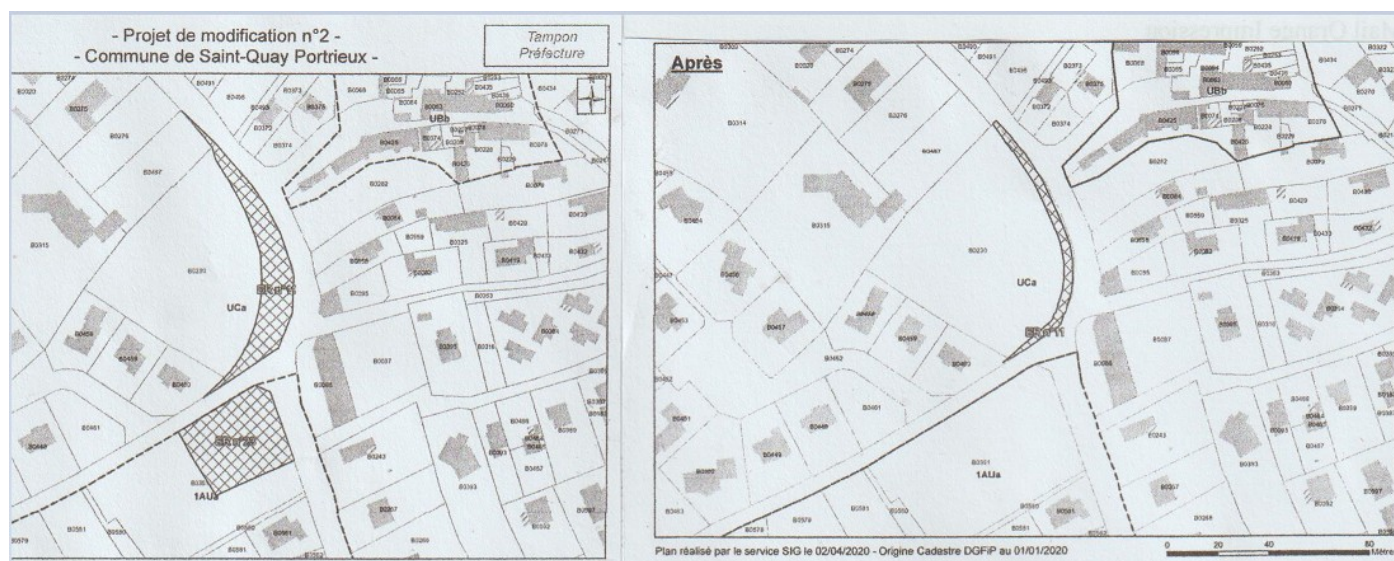
Il s'agit des emplacements réservés ER No11 et ER No 23 .

La commune considère que l'aménagement d'ordre sécuritaire ne se justifie plus aujourd'hui .

L'objectif de la modification est donc de :

- Modifier l'ER No 11
- Supprimer l'ER No23

L'ER 11 concerne la parcelle B230 d'une superficie de 4243 m2 .



L'emplacement qui était réservé représente une surface de 865 m2.

L'objectif est de modifier cet ER afin de permettre la réalisation d'un trottoir en bord de voirie , l'objectif étant de sécuriser les piétons .

L'ER 23 concerne la parcelle B230 et B361 d'une superficie de 3278 m2. L'ER représente une surface de 1146 m2 .

La parcelle concernée bénéficie d'un zonage 1AUa . L'objectif de la commune est de pouvoir ouvrir cette zone à l'urbanisation sur une surface plus grande .

2.2 - Impact sur l'environnement :

La modification proposée va permettre aux 2 parcelles concernées, B230 et B361 de devenir constructibles .

Un certain nombre d'arbres imposants seront vraisemblablement coupés .

C – OBSERVATIONS du PUBLIC

I - Observations sur le projet d'urbanisation de l'ancien centre technique :

1.1-*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 faîtage 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 Portrieux 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 d 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 .

1.2 - 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 .

P7/E21000120/35

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 .

1.3 - 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 Brieuc 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 .

1.4- 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 Brieuc 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 .

1.5 - 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 Brieuc 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 .*

P8/E21000120/35

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

2.1 – 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 .

2.2 – 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 .

D – 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

P9/E21000120/35

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 .

E – DECISION de la MRAe

La MRAe rappelle que :

- Saint Quay Portrieux est une commune abritant une population de 3280 habitants urbanisée à plus de 60 % .
- Comprise dans le périmètre du SCOT , la commune affirme le renouvellement urbain comme mode de développement prioritaire , prescrit la maîtrise de l'énergie et de la gestion de l'eau en retenant le principe d'une moindre imperméabilisation des sols et en incitant à une gestion des eaux pluviales à la parcelle .
- Une densité moyenne de 22 logements à l'ha est fixée .
- En l'absence d'OAP, les opérations sont cadrées par le règlement littéral de la zone UB et par le contenu du cahier des charges de l'appel à projet dont les critères porteront sur la densité, la qualité urbanistique , les modes de déplacement, la végétalisation et la gestion intégrée des eaux pluviales .

La MRAe décide que la modification No 2 du PLU de Saint Quay Portrieux n'est pas soumise à évaluation environnementale .

P10/E21000120/35