
Arrêtés Municipaux du 29 mai 2019, du 4 juillet et du 10 septembre 2019

Révision du Plan Local d'urbanisme de la commune de Tréfléan



Enquête Publique du 19 juin 2019 au 28 octobre 2019
Interrompue du 5 juillet au 9 octobre 2019

<i>Conclusions et Avis le 27 novembre 2019</i>

I - RAPPORT

SOMMAIRE

1. LE PROJET DE REVISION DU PLU	
1.1 Contexte.	4
1.2 La commune, la population.	5
1.3 Le parc de logements.	5
1.4 La prospective.	6
1.5 Le diagnostic territorial.	6
1.6 Le potentiel foncier de la commune.	7
1.7 Les gisements fonciers dans l'espace rural.	8
1.8 L'analyse paysagère.	9
1.9 Le patrimoine.	9
2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	
2.1 Le milieu physique.	10
2.2 Les risques, contraintes et nuisances.	10
2.3 Le milieu naturel.	10
2.4 La trame verte et bleue.	12
3. JUSTIFICATION ET EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	
3.1 Scénario retenu.	13
3.2 Étapes conduisant à l'évaluation des incidences.	16
3.3 Les documents cadres.	17
3.4 Incidences du PLU sur l'environnement.	17
3.5 Incidences du PLU sur les terres agricoles.	18
3.6 Incidences du PLU sur la consommation foncière.	19
3.7 Autres incidences du PLU.	20
4. LE PADD	20
5. L'INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES.	21
6. Les OAP	
6.1 Les OAP thématiques.	21
6.2 Les OAP sectorielles.	22
7. L'ENQUÊTE PUBLIQUE	
7.1 Durée de l'enquête.	23
7.2 Désignation du commissaire enquêteur.	23
7.3 Permanences.	23
7.4 Information du public.	23
7.5 Visites du site, réunion préalable.	24
8. COMPOSITION ET APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE DOSSIER.	25

II – AVIS et CONCLUSIONS

SOMMAIRE

9. RAPPEL DU PROJET.	4
9.1 la population.	
9.2 le parc de logements.	
9.3 le territoire.	
10. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.	5
11. BILAN DE L'ENQUÊTE.	7
11.1 Récapitulatif des contributions du public	7
• Fréquentation des permanences.	7
• Registre d'enquête.	8
• Courriel.	12
• Courriers.	12
• Pièces jointes.	13
11.2 Synthèse des éléments du dossier.	14
12. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DE LA REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE, COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	15
13. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	22
14. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	23

ANNEXE 1 PROCES VERBAL DE SYNTHESE

ANNEXE 2 MEMOIRE EN REPONSE DE LA MAIRIE DE TREFFLEAN

9. RAPPEL DU PROJET

La commune de Tréffléan se situe au sud du département du Morbihan, à environ 17km de Vannes. Elle fait partie de l'intercommunalité Vannes agglo et est bordée par les communes de Saint Nolff, Theix-Noyal, Sulniac et Elven. Elle s'étend sur 1826 ha.

La commune de Tréffléan a approuvé son PLU le 06/9/2007. Ce document d'urbanisme nécessite d'être revu d'une manière générale pour tenir compte de l'évolution du contexte dans lequel il a été approuvé.

La révision du PLU devra intégrer les dernières évolutions règlementaires et du contexte supra communal (dispositions règlementaires issues des lois SRU, ENL, ENE, ALUR, LAAF et des documents supra communaux SCOT, PLH, PDU, PCET, SAGE...)

Le PLU devra accompagner et maîtriser le développement urbain de la commune conformément aux choix du PADD tout en préservant le cadre de vie et l'environnement.

Les délibérations du conseil municipal de Tréffléan du 25/02/2016 du 7/9/2017 et du 5/6/2018 ont successivement, lancé la révision du PLU, débattu et présenté le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) puis présenté les inventaires des zones humides et des cours d'eaux de la commune.

9.1 la population.

La commune accueille 2105 habitants au dernier recensement.

La croissance démographique est constante mais variable depuis les années 60 (591 habitants en 1968). Le taux de croissance annuel moyen est de 1,4% par an. En compatibilité avec le SCOT et le PLH, le PLU anticipe un accueil démographique réaliste compris entre 1,5% et 1,7% de croissance annuelle moyenne.

La commune connaît une part de ménages d'une personne en nette augmentation. Cela pose la question de l'adéquation de l'habitat en petits et moyens logements, principalement pour les personnes âgées. En comparaison avec les communes voisines, ce phénomène ne connaît pas une ampleur forte car il est compensé par l'accueil de familles.

La commune possède 2 écoles primaires, une école publique et une école privée avec un effectif total de 186 élèves.

9.2 Le parc de logements

Le parc est en constante hausse et suit la croissance démographique. Il est très majoritairement composé de résidences principales (92%) avec des vacances très faibles.

Le parcours résidentiel est possible sur la commune car le parc propose une certaine diversité mais n'est pas bien adapté aux évolutions récentes, vieillissement et desserrement des ménages.

Le rythme des permis de construire est faible et plutôt en baisse depuis 2011. La consommation foncière est assez importante (environ 2,1ha par an) et pour 52% située en centre bourg. Le rythme de production de logements à construire est d'environ 20 à 25 par an.

9.3 Le territoire

Tréfléan est impacté par 2 axes structurants : la N165 (Vannes-Nantes) et la N166 + N24 (Vannes-Rennes), avec la D166. Ces routes sont classées à « grande circulation ».

Les flux domicile-travail sont importants vers Vannes et dans une moindre mesure vers Theix, Saint-Avé, Questembert et Elven. 92% des déplacements s'effectuent en voiture.

La commune ne possède pas d'aire de covoiturage, le plus proche est situé sur la commune de Saint-Nolff.

La commune est peu desservie par les transports en commun. Des itinéraires de déplacements doux sont utilisés pour la randonnée et les déplacements inter-quartiers.

La commune possède un niveau d'équipement cohérent, situé principalement autour de la place de l'église.

Les équipements habituels sont également présents mais parfois peu accessibles. L'offre commerciale est très limitée et les activités sont réparties sur plusieurs sites dont la zone de Kervoyelle, la plus importante.

L'activité agricole est bien présente (32 exploitations) mais en baisse.

10. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le déroulement de l'enquête publique est décrit à l'article 7 du rapport.

Cette enquête a eu la **particularité de se dérouler en 2 phases**, suite à la demande de dessaisissement de Mme Sophie THOMAS, première commissaire enquêtrice.

L'enquête publique relative au projet de révision du PLU s'est déroulée du mercredi 19 juin 2019 au lundi 28 octobre 2019, **avec une interruption du 29 juin 2019 au 9 octobre 2019** inclus, soit une durée totale de 34,5 jours.

Le siège de l'enquête est fixé en mairie de Tréfléan

Pour la deuxième phase, M. Gérard JAN a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par décision du tribunal administratif du 10 mai et l'arrêté municipal de la commune de Tréfléan.

Permanences du commissaire enquêteur

Les permanences se sont déroulées en mairie de Tréfléan les

Les permanences se sont déroulées en mairie de Tréfléan :

- Le mercredi 19 juin 2019 de 9h00 à 12h00.
- Le mardi 25 juin 2019 de 14h00 à 17h00.
- **Suspension de l'enquête du 5 juillet au 9 octobre 2019**
- Le jeudi 10 octobre 2019 de 14h00 à 17h00.
- Le samedi 12 octobre 2019 de 9h00 à 12h00.
- Le vendredi 18 octobre 2019 de 14h00 à 17h00.
- Le jeudi 24 octobre 2019 de 14h à 17h00.
- Le lundi 28 octobre 2019 de 14h00 à 17h00.

L' Information du public a été complète et adaptée aux 2 phases de l'enquête.

Pour ma part, j'ai effectué 2 visites organisées du site et à l'occasion de chaque permanence, j'ai complété mes connaissances par des visites sur le terrain.

Une réunion de transmission de dossier a été organisée avec la commissaire enquêtrice de la première partie de l'enquête. L'ensemble est détaillé à l'article 7 du rapport.

La salle mise à disposition est la salle du conseil de la mairie de Tréffléan. Elle est bien adaptée et d'une grande capacité, ce qui a été très utile car les visiteurs sont restés longtemps, voire très longtemps et la capacité de la salle m'a permis de répondre collectivement à des questionnements qui étaient souvent partagés.

L'ambiance a été particulièrement agréable. Le Maire, la directrice générale des services et le personnel présent ont facilité au maximum le bon fonctionnement de l'enquête. Concernant la communication avec le public, j'ai dû informer et rappeler, à de nombreuses reprises, le contenu et l'esprit de la loi ALUR ainsi que le principe d'économie d'espace.

Le Procès-verbal de synthèse des observations du public a été remis et longuement commenté en mairie de Tréffléan le mardi 5 novembre en présence de M. le Maire, de Mme Tual Directrice générale des services et de la responsable du service de l'urbanisme.

Le commissaire a reçu le mémoire en réponse le 20 novembre 2019.

Ces documents font l'objet d'une synthèse accompagnée des commentaires du commissaire enquêteur, le tout exprimé dans le chapitre 12 du présent document.

De plus, ils figurent in extenso en annexe au présent document.

11. BILAN DE L'ENQUÊTE

11.1 Récapitulatif des contributions du public

L'enquête publique, pour le PLU de Tréffléan, a eu la particularité de se dérouler en 2 phases, suite à la demande de dessaisissement du dossier de la première commissaire enquêtrice, Mme Sophie THOMAS.

La participation du public a été importante puisqu'en plus des 2 premières permanences où le nombre de visites et de personnes est au moins égal à 7, pour les autres permanences, j'ai reçu 34 visites pour 49 personnes.

Nous avons reçu 2 courriers, 1 courriel et 9 pièces jointes ou dossiers qui ont été déposés par des personnes venues en permanences.

- **Fréquentation des permanences**

Permanence du 19 juin 2019 : commissaire Mme Sophie TOMAS : nombre de visites et de personnes non communiqué, 6 inscriptions au registre.

Permanence du 25 juin 2019 : commissaire Mme Sophie TOMAS : nombre de visites et de personnes non communiqué, 1 inscription au registre.

L'enquête a été suspendue le 4 juillet 2019 et reprise le jeudi 10 octobre à 14h00.

Permanence du Jeudi 10 octobre 2019 : commissaire M. Gérard JAN :
8 visites pour 14 personnes.

Permanence du samedi 12 octobre 2019 : commissaire M. Gérard JAN :
2 visites pour 3 personnes.

Permanence du vendredi 18 octobre 2019 : commissaire M. Gérard JAN
9 visites pour 13 personnes.

Permanence du jeudi 24 octobre 2019 : commissaire M. Gérard JAN
7 visites pour 9 personnes.

Permanence du lundi 28 octobre 2019 : commissaire M. Gérard JAN
8 visites pour 10 personnes.

Les permanences ont été bien dimensionnées, car toutes les personnes ont pu échanger avec le commissaire enquêteur avec un léger allongement des horaires de permanences.

- **Registre d'enquête : inscriptions**

N°	Noms	Résumé de l'expression du public	Commentaires du commissaire
R1 19/6 9h00	M. René Leguevel	Consultation pour connaître le zonage de ses parcelles. Elles sont classées en Aa dans le nouveau PLU. PJ 1 Plan de bornage	Renseignements donnés en permanence.
R2 19/6 10h30	Mary Pasquier 9 chemin de Trevester	Renseignements pour sur le zonage du hameau de Trévester.	Renseignements donnés en permanence.
R3 19/6 11h00	Loic Fromi 8 chemin de Trevester	Renseignements sur les possibilités d'extension pour le hameau.	Néant
R4 19/6 11h30	M. Folliot Kervoyel	Propriétaire d'une maison située en face de la zone 1AU _i , demande que l'aménagement de l'accès à cette zone soit réalisé de manière à limiter les nuisances pour sa résidence.	Après une visite sur le site, je ne comprends pas les craintes du demandeur. Il me semble que le futur accès à la zone AU _i sera situé de l'autre côté de la route et n'impactera pas l'entrée de la propriété.
R5 25/6 17h00	M. Joubaud Bénerlin	Consultation du dossier. Va revenir déposer.	A envoyé un courriel @ 1 Est venu en permanence (R18) A déposé un dossier PJ 2
R6 25/6 17h10	M. Madec Dominique	Demande que les 2 terrains Lot 129 et 130 situés à Trévester classés en Aa soient constructibles. A déposé un dossier	Problématique du classement en Aa des zones actuellement Nh
R7 25/6 18h00	Me Malidaoui Nathalie 10 Kervenne	Consultation du dossier. Constate que Kerven passe d'un zonage Nh à un zonage Aa. Après consultation du règlement écrit des zone Aa, en conclue que ces zones sont constructibles.	Effectivement, la parcelle change de classement au PLU et évolue pour un zonage Aa. Les projets de Mme Malidaoui s'en trouvent affectés. Il reste la possibilité d'extension présente dans la réglementation de la zone Aa. Problématique du classement en Aa des zones actuellement Nh

N°	Noms	Résumé de l'expression du public	Commentaires du commissaire
R8 10/10 15h00	Indivision Thomazo	Demande la constructibilité de la parcelle section 25 n°75 située le clos de la fontaine à Bizole	
R9 10/10 15h15	M. Madec Dominique	Demande la constructibilité des lots 129 et 130 situés à Trévester. PJ : courrier, photos, relevé cadastral, CU opérationnel, étude de sol, projet d'assainissement, copies P27 et 57 du SCOT. PJ 3	Déjà exprimé en R6. Problématique du classement en Aa des zones actuellement Nh
R10 12/10 10H30	Mme Nicole RICAUD	Terrain situé à Poulrian près de Bizole initialement classé en 2AU est indiqué en Aa au nouveau PLU. Souhaite une explication.	Problématique du classement en Aa ou Ab des zones actuellement 1 AU ou 2AU
R11 12/10 11H15	M. Laurent BROUXEL	Demande la possibilité de construire sur la parcelle ZL 17 située en zone Aa.	Parcelle située à Bénerlin en zone agricole.
R12 18/10 14H20	G et P LEROUX 8 Kerbihan	Dépose d'un dossier@ PJ 4 2 Terrains qui passent de zone Nh en Aa. Parcelles enclavées au cœur du village de Kerbihan. L'usage agricole non accessible.	Problématique du classement en Aa des zones actuellement Nh .
R13 18/10 14h40	M.Michel LEGARNEC 7 Ker	Parcelle ZC 147 lieu dit Le Roscoët terrain classé en 2 AU qui passe en Ab pourquoi ce changement ?	Effectivement la parcelle change de classement au PLU et évolue pour un zonage Ab. Problématique du classement en Aa ou Ab des zones actuellement 1 AU ou 2AU
R14 18/10 14h50	Mme et M. JOANNIC Kervelin	Projet de gîte à la ferme dans un vieux four à pain à rénover. Pourquoi les Zones humides à Kervelin et à Bernelin sont si hautes sur le plan ?	En zone Aa, les changements de destination sont possibles pour les bâtiments étoilés et les exploitants agricoles sont autorisés à exploiter des gîtes en activités de complément. Problème de tracé de ruisseau à Kervelin et Bernelin voir R5, R18, @1.
R15 18/10 15h00	Mme et M. Marie et Loïc FROMI	Pas d'accord sur le passage en zonage agricole de Trévester, demandent la possibilité d'extensions d'au moins 80m2	Problématique du classement en Aa des zones actuellement Nh
R16 18/10 15h15	M. Bonnec Mme Marchienne	Habitation située 7 Kerbihan passe de zone Nh en zone Aa, souhaitent rester en Nh pour pouvoir rénover et exploiter un gîte.	Problématique du classement en Aa des zones actuellement Nh

N°	Noms	Résumé de l'expression du public	Commentaires du commissaire
R17 18/10 15h30	Mme Letort Isabelle Bizole le clos de la fontaine Parcelle ZS 79	La parcelle passe de zone Nh en zone Ubb. En limite ouest, souhaite que la zone Na soit parallèle au ruisseau et à 30m de celui-ci. En limite sud, souhaite un décalage de la zone Ubb à la limite de parcelle ZS 79 l'espace étant occupé par 2 cabanes. PJ 5	OUI, pourquoi ne pas affiner la limite de zone ouest ? Côté sud, aucune construction n'apparaît sur le cadastre.
R18 18/10 16h00	M. Paul JOUBAUD 16 Er Huern	Dépose 2 photocopies pour étayer la demande @1 PJ 2	
R19 18/10 17h00	Mme LE GARNEC Madeleine	En indivision sur plusieurs parcelles, demande la constructibilité des parcelles.	Il m'a été possible d'identifier une parcelle la ZC 147 qui passe de zone 2AU en zone Ab. Problématique du classement en Aa ou Ab des zones actuellement 1 AU ou 2AU
R20 24/10 14h30	Mme DA SILVA Denise Kerhuilir	Demande de pouvoir construire sur les parcelles ZL41 et ZL100 en compensation d'une expropriation en 1957.	Ces parcelles sont positionnées en zone Aa.
R21 24/10 15h00	Mme et M. Rose et Bernard CLOEREC	Demandent la possibilité de construire sur la parcelle ZT 63 à Bizole. Elle bénéficie d'un accès direct et d'un branchement d'eaux usées.	
R22 24/10 15h20	M. Philippe MERCIER Treguenard	Le clos Léon Bihan Souhaite que son verger situé à l'est de ses bâtiments, que les arbres d'ornements situés à l'ouest et que la haie de thuyas ne soient pas classés.	Les vergers ont besoins d'entretien et de remplacement ainsi que les arbustes d'ornements et les haies surtout positionnées sous des lignes électriques également. Cette végétation est une occupation normale d'une zone Aa. On doit permettre leur entretien et leur renouvellement sans formalité.
R23 24/10 15h50	Famille Rio	Demande la constructibilité de la parcelle ZC 139 de 2441m2 située Domaine du Bézy prêt du bourg.	Problématique du classement en Aa ou Ab des zones actuellement 1 AU ou 2AU
R24 24/10 16h15	Mme Madeleine LE GARNEC	Demande la constructibilité des parcelles ZC 148 et ZC 147 le petit Bezy.	Problématique du classement en Aa ou Ab des zones actuellement 1 AU ou 2AU

N°	Noms	Résumé de l'expression du public	Commentaires du commissaire
R25 24/10 16h45	M. Didier LE DERFF	Demande des précisions sur les bâtiments étoilés. Demande la possibilité de diviser les propriétés de grandes surfaces pour permettre des constructions sans entamer les zones agricoles.	Une liste précise des bâtiments étoilés serait nécessaire. Les propriétés positionnées en zone Aa bénéficient des règles de cette zone.
R26 24/10 17h00	M. Alain THOMAZO	Demande la constructibilité de la parcelle ZS 96 à la suite des constructions existantes et la constructibilité de la ZO 41 en bordure de route.	Classement en Aa
R27 28/10 14h15	Mme Christiane EVENO-LE GARNEC	Dépôt d'un dossier de 4 pièces. Demande de constructibilité de la parcelle ZC 147. PJ 6	Problématique du classement en Aa ou Ab des zones actuellement 1 AU ou 2AU
R28 28/10 14h30	Indivision LE RAY	Dépôt de dossier : Demande la rectification du positionnement de l'étoile et du triangle. Demande la constructibilité d'une partie de la parcelle cadastrée ZB 100. PJ 7	Demande à vérifier sur le terrain. Classement en zone agricole
R29 28/10 15h00	M. René MAZIER	Dépôt d'une lettre : Demande que la parcelle ZH 53 reste en zonage 1AUb. Demande que la parcelle ZK 011 d'une superficie de 14813m2 ne soit pas en bois protégé car il est planté de peupliers qui doivent être abattus. Ce terrain sera ensuite remis en culture. PJ 8	Problématique du classement en Aa ou Ab des zones actuellement 1 AU ou 2AU Espèce de bois à vérifier.
R30 28/10 15h45	Mme Emilie JAFFRE	Parcelle ZM 48 Souhaite que son verger, que les arbres d'ornements et que la haie de thuyas ne soient pas classés en bois à protéger. Demande qu'une partie de la parcelle ZM 49, adjacente à la ZM 48, soit classée en bois à protéger au titre des éléments de paysage à préserver (arbres quadri-centenaires).	Demande identique à R22. Demande issue d'une bonne observation et de la connaissance du terrain.
R31 28/10 16h10	Mme Danielle VERGER	Remerciements pour l'accueil et les renseignements fournis.	
R32 28/10 17h00	M. Denis LOZACH	L'emplacement réservé n°11 sur la parcelle ZD 80 ne correspond pas aux renseignements fournis au préalable par la mairie. De ce fait, il demande sa suppression. 1 plan joint. PJ 9	Concertation entre l'intéressé et la Mairie à approfondir.

- Courriel

N°	Nom	Résumé de l'expression du public	Commentaires commissaire
@1 27/6	M.Paul JOUBAUD	Contestation du classement en zone Aa d'une grande partie de son terrain cadastré ZL 22. Conteste le tracé du ruisseau et pense que cette « erreur » est à l'origine du classement Aa.	Est venu aussi en permanence le 18/10 (R18) A déposé

- Courriers

N°	Noms	Résumé de l'expression du public	Commentaires commissaire
C1 19/6	Me et M. Montfort	Propriétaires d'un terrain situé 11 rue de Trévestier suite à succession. Demandent à pouvoir construire sur ce terrain. page 1 : lettre du président de Vannes aggro P 2 Facture SAUR, P3 facture EDF (PJ3) P 4 Extrait cadastral.	Le président de Vannes aggro expose dans son courrier des indications de la loi ELAN notamment pour les zones littorales et les obligations imposées par la loi ALUR applicables dans ce dossier. Problématique du classement en Aa des zones actuellement Nh
C2 LR 3/7	M. AUDRAN et Me ROINE Représentés par M° PAUL	Demande de classer la parcelle ZR n°8 située 15 Kerbihan en terrain constructible zonage U. Nombreuses argumentations, photos et comparaisons.	Les situations de Bizole et Kerbihan ne me paraissent pas comparables. Problématique du classement en Aa des zones actuellement Nh

- Pièces jointes (dossiers déposés)

N°	Noms	Document déposé	Commentaires commissaire
PJ 1	M. René Leguevel R 1	Plan de bornage ZL 83 à 86 surface 10646 m2	
PJ 2	M. Paul JOUBAUD R 5, R 18 @1	Page 1, copie p43 de l'inventaire des zones humides. Page 2, Zoom planche du PLU.	L'inventaire des zones humides propose la suppression de l'extrémité du ruisseau, ce qui n'est pas reporté sur le règlement graphique du PLU.
PJ 3	M. MADEC Dominique R 6, R 9	Page 1 demande que les 2 terrains Lots 129 et 130 situés à Trévester classés en Aa soient constructibles. Pages suivantes : Photos du site, Plan cadastral, CU opérationnel du 15/4/2016, contrôle assainissement non collectif et étude de sol, copie p57 et 27 du SCOT de Vannes aggro.	Ces terrains répondent partiellement à certains critères de classement en « zone constructible ». Le fait qu'ils aient fait l'objet d'un CU opérationnel plaide en ce sens. Certaines possibilités de la loi ELAN sont évoquées avec leurs retranscriptions sur le SCOT, mais la loi ALUR fait obstacle à ce classement.
PJ 4	Mme et M. LEROUX Kerbihan R 12	Pages 1 et 2 exposé et argumentation de la demande de constructibilité. Pages suivantes, extrait cadastral, plan masse projet de lotissement de 1987, raccordement edf et ep.	Cas ressemblant au cas précédent mais avec un dossier moins actualisé (pas de CU op) et une densification qui me paraît moins prononcée. L'aspect législatif est identique au commentaire ci-dessus.
PJ 5	Mme LETORT R 17	Plan cadastral.	Néant
PJ 6	Mme EVENO- LE GARNEC R 27	Page 1, demande argumentée de classement en zonage Ubb de la parcelle ZC 147. Page 2 et 3, Information d'un contentieux familial. Page 4, lettre du maire de Tréfléan du 5/4/2019 certifiant du classement de la parcelle cadastrée ZB 13 située à Kerivard.	Sur le document déposé, la zone est indiquée par erreur « cadastré 2 » Ces renseignements sont, bien sûr, issus du PLU de 2007 toujours en vigueur.

N°	Noms	Document déposé	Commentaires commissaire
PJ 7	Indivision LE RAY R 28	Page 1, demande la constructibilité d'une partie (3000 à 4000 m2) de la parcelle cadastrée ZB 100. Page 2, matérialisation de l'espace sur un plan cadastral. Page 3 et 4 demande de modification du positionnement de l'étoile et du triangle sur le règlement graphique du PLU.	Classement en zone agricole. Modification à prendre en compte après vérification sur le terrain.
PJ 8	M. René MAZIER R 29	Demande que la parcelle ZH 53 reste en zonage 1AUb. Demande le but de la réservation n°1 (aménagement d'entrée de ville) sur son terrain. Demande que la parcelle ZK 011 d'une superficie de 14813m2 ne soit pas en bois protégé car il est planté de peupliers qui doivent être abattus. Ce terrain sera ensuite remis en culture.	Problématique du classement en Aa ou Ab des zones actuellement 1 AU ou 2AU Peut-on préciser le projet d'aménagement ? Espèce de bois à vérifier.
PJ 9	M. Denis LOZACH R 32	Copie de la zone concernée du règlement graphique du projet de PLU	

11.2 Synthèse des éléments du dossier

Outre les pièces réglementaires habituelles, le dossier propose les pièces suivantes :

Un rapport de présentation avec :

- diagnostic, annexes cartographiques,
- état initial de l'environnement, inventaire des zones humides et des cours d'eau,
- justifications et évaluations environnementales.

Le PADD débattu en Conseil municipal du 07/9/2017, dont les grandes orientations stratégiques sont :

- permettre le renouvellement des générations et favoriser le parcours résidentiel sur Tréfléan,
- structurer un projet urbain cohérent pour renforcer le bourg,
- favoriser un développement harmonieux des activités sur la commune en lien avec la qualité des sites et des paysages,
- garantir l'équilibre des milieux et préserver les ressources du territoire,
- améliorer les déplacements et favoriser le développement durable de la commune.

Les OAP

- De nombreuses OAP thématiques
- 6 OAP sectorielles sont proposées

Le règlement :

- écrit
- graphique, commune complète, planche ouest et planche est.

Les annexes :

- servitudes,
- annexes sanitaires
- plan de prévention des risques et arrêté de classement sonore,
- autres annexes.

Sont joints au dossier :

- La révision n°2 du zonage d'assainissement des eaux usées de la SIAEP de la Presqu'île de Rhuys du 10/9/2018 avec sa notice de présentation et le plan.
- Le zonage d'assainissement des eaux pluviales avec sa notice de présentation et le plan de zonage.

Le compte-rendu des réunions des PPA.

10 avis

La saisine de la MRAe.

12. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DE LA REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE, COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

A mon avis, l'interruption de l'enquête n'a pas provoqué de perturbations négatives, au contraire elle a permis à certaines personnes de se renseigner pendant cette période d'interruption.

Compte tenu de l'importance du dossier de PLU, la participation du public a été moyenne. On peut remarquer que certaines personnes sont venues plusieurs fois.

Une thématique domine toutes les autres, autant par son importance, ses conséquences, que le volume des expressions et des demandes.

C'est la demande de classement en « **zones constructibles** ».

1. On peut distinguer 3 catégories :

- La demande de constructibilité de parcelles qui sont classées en zones agricoles sur le PLU de 2007 et qui le demeure sur le projet de PLU.
- La problématique du classement en Aa des zones actuellement en zone Nh.
 - Exprimée sur les expressions @1, C/1, R/1, R/2, R/3, R/6, R/9, R/15, R/18 et les pièces jointes associées pour Trevester.
 - R/12, R/16 et les pièces jointes associées pour Kerbihan.
 - R/7 pour Kerven
- La problématique du classement en Aa ou Ab des zones actuellement 1 AU ou 2AU.
 - Exprimée sur les expressions C/2, R/10, R19, R/23, R/24, R/27, R/29 et les pièces jointes associées pour Poulrian, Le Roscuët ou Bézy

Comment justifiez-vous ces nouveaux classements ?

Les 2 problématiques où les classements évoluent ont-elles des différences ou des spécificités ?

Serait-il possible d'envisager des évolutions pour certains cas ?

Réponse de la Commune :

S'agissant du classement en Aa des zones actuellement zonées en Nh, la loi ALUR a acté le principe de l'inconstructibilité en campagne, le développement démographique et la construction de logement devant être réalisée en densification ou en continuité des agglomérations et villages. A Tréfléan, seuls le bourg et Bizole peuvent être retenus comme répondant à cette définition. La loi ALUR a également prévu la possibilité de délimiter, de manière exceptionnelle, des STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées). De tels STECAL devraient donc présenter une taille limitée (petite surface, comprenant peu de logements) et une capacité d'accueil limitée (opportunité de réalisation de quelques logements uniquement). La délimitation de ces secteurs doit être justifiée au regard de leur nécessité dans le projet communal.

A Tréfléan, il est apparu qu'ils ne revêtaient pas de nécessité, le bourg et Bizole permettant d'absorber, avec les changements de destination, l'ensemble des logements à construire. En outre, la taille limitée des STECAL (prévues par la loi ALUR) aurait imposé d'écarter des secteurs tels que Trévester ou Kerbihan, ceux-ci présentant un trop grand nombre de construction pour pouvoir être qualifiés de STECAL.

S'agissant de la qualification en secteurs urbanisés ou secteurs de densité significative, la commune souhaite s'appuyer sur les mêmes critères que ceux retenus dans le SCOT arrêté de GMVA pour la qualification des Secteurs Déjà Urbanisés – DOO (Document d'Orientations et d'Objectifs) page 42 :

« Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par l'une des deux situations suivantes :

- La présence d'au moins vingt bâtiments organisés autour d'un noyau historique ou marqués par la présence d'un équipement ou d'un lieu collectif.

- La présence d'au moins trente bâtiments organisés autour d'un réseau de voirie structuré avec une densité de l'urbanisation, sans discontinuités supérieures à une cinquantaine de mètres où sont présents les réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets. »

Ces critères permettent ainsi de pouvoir retenir Trévester comme secteur urbanisé, à zoner en U au PLU. A noter toutefois que le périmètre de cette zone U sera délimité finement pour exclure toute extension d'urbanisation, seules les véritables dents creuses étant dès lors urbanisables, et non les franges.

En revanche, sur la base des critères énoncés précédemment, il n'est pas possible d'identifier Kerbihan comme secteur urbanisé.

S'agissant du classement en Aa ou Ab de zones jusqu'alors zonées en 1AU ou 2AU, il est consécutif du respect des obligations supra communales. Ainsi, la commune se doit de respecter les obligations de production de logements fixées par le PLH et le SCOT. Elle doit analyser le potentiel de logements en densification à horizon de son PLU, et le déduire ainsi que les logements en cours de réalisation dans les lotissements récents avant de programmer des extensions. Cette justification est présente dans le rapport de présentation, Tome I.3 Justifications et Evaluation environnementale, en pages 15 à 20. Ainsi le PLU précédent était largement dimensionné par rapport au besoin, et la crise économique de 2008 a eu pour conséquence un décalage dans le temps de la production de logements. Le nouveau PLU, en compatibilité avec le SCOT et le PLH, prévoit la réalisation de 276 logements en 12 ans. 140 logements sont déjà en cours en zones U (lotissements), 80 sont possibles en densification, 10 en renouvellement urbain, et 10 par changements de destination, soit un nombre de 240 logements réalisables sans extension. Dès lors le besoin en extension se limite à 1,44ha pour permettre la réalisation de 36 logements avec une densité moyenne de 25 logements/ha. En conséquence, et conformément à la loi ALUR, la commune ne peut afficher davantage de surfaces à urbaniser que son besoin, et n'a pas d'autre choix que de déclasser des zones affichées en 1AU ou 2AU.

Rappelons par ailleurs qu'en application de l'article L153-31 du code de l'urbanisme, les zones 2AU n'ayant pas été ouvertes à l'urbanisation dans un délai de 9 ans suivant leur création ou n'ayant pas fait l'objet d'acquisitions significatives dans ce délai sont réputées caduques, puisqu'elles impliquent une révision générale du PLU (et non une simple modification) pour pouvoir être ouvertes à l'urbanisation. Ainsi le PLU de Tréfléan datant de 2007, les zones 2AU sont caduques (retour de fait à un zonage naturel ou agricole, indépendamment de l'affichage dans le PLU en vigueur).

Commentaires du commissaire enquêteur : Je suis évidemment réceptif à tous les arguments législatifs et réglementaires. Après avoir reçu et échangé avec les personnes intéressées, et leur avoir tenu un argumentaire très semblable à ce qui est écrit plus haut, je reste dubitatif pour quelques propriétés situées au cœur du groupe d'habitations de Trévester, qui comporte une quarantaine d'habitations, sur la possibilité d'être exploitables par l'agriculture.

IL n'en reste pas moins que l'application de la loi provoque des cas qui me paraissent extrêmes. Souhaitons que la loi ALUR, comme la loi ELAN, saura identifier des secteurs déjà urbanisés (SDU) et que certains terrains pourront évoluer créant ainsi des exceptions qui permettraient des économies d'urbanisation sur d'autres sites.

Plusieurs personnes expriment le manque de précision pour les bâtiments étoilés ou repérés par un triangle. R/14, R/25 R/28.

Pouvez-vous fournir une liste exhaustive des bâtiments concernés avec photographies et argumentations du positionnement de l'étoile ou du triangle ?

Réponse de la Commune : Vous trouverez en annexe le support de la réunion du 7 septembre 2018

La justification de la délimitation (critères applicables) a été réalisée pages 45 à 47 du rapport de présentation, tome I.3 Justifications et Evaluation environnementale. Enfin, rappelons que le changement de destination vise prioritairement à permettre la transformation de bâtiments ayant un intérêt patrimonial en logement. Dès lors que le bâtiment est déjà ou a déjà été occupé en tant que logement, il n'y pas lieu de procéder à un changement de destination, et il n'est dès lors pas requis d'étoiler le bâtiment concerné.

Le règlement écrit de la zone Aa précise que les sous-destinations « restauration et hébergement hôtelier et touristique » sont autorisées sous réserve de s'inscrire dans le cadre d'une diversification des activités d'une exploitation agricole. Cela signifie que la volonté de la commune est bien de permettre les hébergements hôteliers et touristiques dans ce cadre. Néanmoins, afin de lever toute ambiguïté, la commune souhaite indiquer expressément dans le règlement écrit que ces sous-destinations sont possibles par changement de destination.

3. Contestation de tracé de ruisseau ou limite de zone par rapport au ruisseau existant R/5, R/14, R/17, R/18, @1, et les pièces jointes associées.

Il semblerait que des informations sur l'inventaire des zones humides soit différentes du règlement graphique @1 et pièce jointe PJ 2.

Pensez-vous rectifier le tracé du ruisseau sur le règlement graphique et, dans l'affirmative, pensez-vous rectifier la zone Na comme le demande M. JOUBAUD ?

Pensez-vous qu'il soit possible de positionner la limite de zone Na de la parcelle ZS 79 à une distance constante de 30m du ruisseau ? (demande de Mme LETORT) ?

Comment peut-on mettre en concordance l'inventaire des zones humides et le règlement graphique à Kermelin R/14 JOANNIC ?

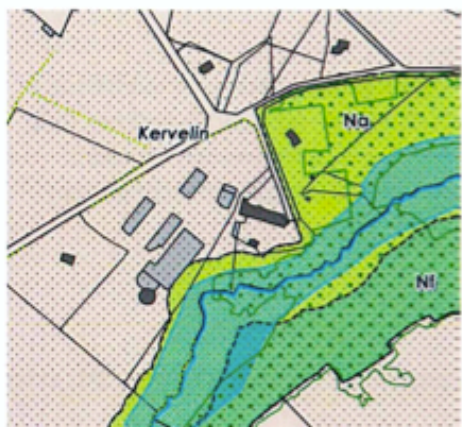
Réponse de la Commune :



Parcelle ZS 79 : La marge de recul habituelle le long d'un cours d'eau est de 35m, et non de 30m. La vignette ci-contre matérialise (en pointillé rouge) une distance de 30m et une distance de 35m du cours d'eau. Retenir une distance constante de 30m ou de 35m pour la délimitation de la zone Na reviendrait à réduire la zone Ubb, ce qui semble aller à l'encontre de l'attente de la requérante. Dès lors la commune n'est pas favorable à une évolution de la délimitation de la zone Na à cet endroit.



À Bénerlin, la délimitation de la zone Na s'appuie en effet, à tort, sur la délimitation du cours d'eau telle qu'elle existait avant la réalisation de l'inventaire des zones humides et des cours d'eau. Dès lors que l'inventaire validé en février 2018 a supprimé le tronçon Est du cours d'eau à hauteur de Bénerlin, il est logique de procéder à cette évolution sur le plan de zonage et à déclasser la marge de recul de 35m qui figurait en zone Na au bénéfice du zonage Aa, zonage agricole dominant dans le secteur.



À Kervelin, le report qui a été fait au plan de zonage correspond précisément à l'inventaire des zones humides et des cours d'eau (page 39) qui a été validé et transmis à la CLE (Commission Locale de l'Eau) du SAGE. C'est dès lors cet inventaire qui fait foi, et aucune évolution du tracé des zones humides ou du cours d'eau ne peut être envisagée en vue de l'approbation du PLU.

Commentaires du commissaire enquêteur : Je partage le point de vue de la commune sur les 3 cas exposés ci-dessus.

4. 2 propriétaires de parcelles grevées de bois protégés au titre des éléments du paysage à préserver souhaitent exploiter et entretenir les essences de bois présentes.

La classification choisie correspond-elle à l'espèce des arbres et arbustes présents ?

Réponse de la Commune : La protection édictée au titre de l'article L151-23 est une protection mise en œuvre pour des motifs d'ordre écologique, les boisements concernés étant considérés comme participant des continuités écologiques. Ainsi, il est opportun de retenir qu'un verger ou une peupleraie participe des continuités écologiques, donc de la trame verte et bleue, et leur protection au titre du L153-21 du code de l'urbanisme est adaptée. Cette protection n'interdit pas les abattages d'arbres, mais les soumet à déclaration préalable. Une compensation pourra être demandée en cas de défrichement total ou partiel (replantation après abattage).

Malgré la vigilance apportée par la commune dans la délimitation des espaces concernés par cette protection des erreurs peuvent néanmoins demeurer. Ainsi s'agissant de la demande R22, la commune est favorable au maintien de la protection sur le verger, mais souhaite retirer cette protection sur la haie de tuyas et le boisement ornemental à l'Ouest des bâtiments. En revanche, la commune n'est pas favorable à la prise en compte de la demande R29.

Commentaires du commissaire enquêteur : dont acte.

5. RTE demande à déclasser des emprises d'EBC de part et d'autre des lignes de transport électrique, haute et moyenne tension, ce qui coïncide avec l'expression R/22, R/30.

Pensez-vous satisfaire cette demande ?

Réponse de la Commune : La Commune n'a pas identifié d'EBC sur son territoire, mais uniquement des bois protégés au titre des éléments du paysage à préserver (L151-23). La différence est significative, puisque la règle générale relative aux EBC est l'irrecevabilité de toute demande de défrichement, alors qu'un défrichement peut être autorisée dans un bois protégé au titre des éléments du paysage à préserver. après déclaration préalable en mairie.

Le règlement écrit expose très clairement, page 34, que « ne sont pas soumis à déclaration préalable les élagages et opérations d'entretien nécessaires au maintien du bois ou à sa régénération, ainsi que pour des raisons de sûreté, les coupes et élagages nécessaires aux abords des ouvrages RTE ».

Ainsi, l'élagage des boisements même protégés au abords des lignes de transport électrique étant autorisé sans formalité à remplir, la demande de RTE est sans objet et la commune n'a pas lieu de modifier son PLU, la demande de RTE étant déjà satisfaite.

Commentaires du commissaire enquêteur : dont acte.

6. Cinq zones U, ou 1Au sont présentes en centre bourg ou en extension et font l'objet de 5 OAP destinées à l'habitation.

Ne serait-il pas intéressant de proposer une OAP pour la zone à proximité de la réserve 11 (R/32) ?

Réponse de la Commune : La Commune est tout à fait favorable à cette proposition d'OAP sur les parcelles ZD78 et ZD79, qui a également été soulignée par GMVA dans son avis sur le projet de PLU.

7. Au sud-ouest de Bizole, on constate sur le règlement graphique 2 terrains classés en Uba et affectés d'une zone humide.

Qu'en est-il ?



Réponse de la Commune : La zone humide représentée sur le règlement graphique correspond précisément au périmètre de la zone humide inventoriée à l'occasion de la réalisation de l'inventaire des zones humides et des cours d'eau. Conformément au SDAGE Loire Bretagne et au SAGE, la commune a identifié les zones humides inventoriées par une trame qui se superpose au zonage et qui interdit toute construction et utilisation du sol, sauf exceptions (règlement écrit page 33).

Il n'y a donc pas contradiction entre le zonage Uba et la mise en œuvre d'une trame zone humide.

En revanche, un permis d'aménager a été délivré avant que l'inventaire des zones humides ne soit opposable aux autorisations d'urbanisme. Ce permis d'aménager cristallise dès lors les droits à construire pour 5 ans.

8. Concomitant à la lettre de la DDTM du 9 mai 2019,

envisagez-vous :

- d'ajuster les périmètres des STECAL de Randrécard et Tréguenard ?
- d'intégrer une recommandation pour les zones destinées à être habitées, situées au sud de BIZOLE, traversées par une ligne à haute tension ?

Réponse de la commune : Contrairement à ce que semble indiquer le Préfet dans son avis, la délimitation des STECAL a bien été justifiée dans le rapport de présentation du PLU I.3 Justifications et évaluation environnementale, de la page 85 à la page 88. Dès lors cette demande du Préfet est sans objet.

S'agissant du second point, le PLU ne crée aucune nouvelle zone destinée à être urbanisée au Sud de Bizole. Classées en zone Aa ou Na, ces emprises, zonages interdisent les constructions nouvelles à usage d'habitation. En outre, les lignes à haute tension sont matérialisées sur le plan des servitudes annexé au PLU (V.1.1). Par conséquent, il n'y a pas lieu d'intégrer davantage de recommandation au sein du PLU.

Commentaires du commissaire enquêteur : DONT acte pour les points 6 et 7.

En ce qui concerne l'ajustement des périmètres des STECAL de Randrécard et de Tréguenar, je reste d'accord avec l'avis de la DDTM.

Comme le prouve l'illustration fournie par vos soins, à la page 87 du document justifications et évaluation environnementale, la zone repérée en STECAL est très importante, surtout pour Randrécard (1,2ha). Pour les 2 sites ainsi que pour le site de Kerhallec, de la page 85 à la page 88, aucun projet précis n'est présenté et la totalité des parcelles a été systématiquement sélectionnée

13. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR .

Pour l'avoir parcourue à l'occasion de mes 2 visites organisées, ainsi qu'à l'occasion de chaque permanence, j'ai ressenti une atmosphère agricole et forestière très présente et un environnement de grande qualité.

Le territoire communal offre une diversité de milieux de qualité, d'éléments riches favorables au maintien et au développement de la biodiversité, Il me semble que, dans le projet de PLU, l'ensemble des espaces boisés, bocagers, des zones humides et des cours d'eau a été pris en compte, et que la commune a conscience de sa vocation agricole, de la gestion économique des espaces, ainsi que de l'intérêt écologique de la trame verte et bleu...

Comme toujours dans les dossiers de PLU, le volet urbanisation occupe une place (trop) importante. Comme souvent, on a l'impression que les objectifs de logements sont négociés avec les partenaires et notamment la communauté de commune, et qu'ensuite une justification environnementale est construite dans l'étude de PLU.

Ce PLU est anticipé pour une période de 12 ans afin de coïncider avec le SCOT. C'est une bonne chose. L'évolution démographique, anticipée de 1,6%, a été positionnée dans la moyenne, ce qui correspond à un volume de 240 logements sur 12 ans, soit environ 20 logements par an.

Pour le scénario choisi par la commune de Tréffléan, la consommation foncière en extension est faible puisqu'elle ne représente que 1,4 ha pour 12 ans, soit beaucoup moins que les années précédentes, **c'est un point fort de ce projet.**

Je reconnais l'effort important de la commune pour intégrer les prescriptions réglementaires et législatives en vigueur.

Elles entraînent le retour à la classification en zones A ou N d'espaces anciennement affectés à des zonages potentiellement « constructibles ».

Cela a été ressenti très durement par les propriétaires concernés par ces « régularisations ». Ils représentent la grande majorité des expressions du public recueillies pendant cette enquête, et certains cas sont difficiles.

Espérons que quelques futurs textes législatifs permettent une évolution à la marge (pour des surfaces limitées) des situations les plus extrêmes.

En ce qui concerne **la consommation d'espace pour les activités** non compatibles avec le résidentiel, une extension est couverte par une OAP de 3,2 ha sans aucune véritable justification de besoins prouvés.

La justification avancée correspond aux orientations du PADD et du SCOT et la validation par la communauté de commune.

3,2 ha de terres agricoles, dont on peut voir une représentation en première page de ce dossier, ce n'est pas rien !

S'il existe un besoin de consommation foncière pour accueillir des activités apparemment non identifiées actuellement, ne pourrait-on pas réduire cette consommation ou procéder par phases et ne pas retirer trop précipitamment ces espaces de l'activité agricole ?

Je salue la richesse des OAP thématiques proposées et souhaite, comme cela a été enregistré dans le mémoire en réponse, la création d'une OAP sectorielle sur les parcelles ZD 78 et ZD 79.

J'ai pu voir un nombre important de constructions d'intérêts patrimoniaux avec pour certains d'entre eux des projets de STECAL, de bâtiments susceptibles de faire l'objet de changement de destination ou de classement en petit patrimoine à protéger. Beaucoup de caractères dans ces lieux et j'ai regretté que les STECAL de Randrécard et de Tréguénard ne soient pas plus « personnalisés ».

14. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

Même si je signale dans ce dossier quelques justifications environnementales insuffisantes à mes yeux:

- Périmètres des STECAL,
- assurance que les dispositifs d'assainissement non collectif ne présentent pas de risque de pollution,
- date de raccordement des eaux usées à la station du Saindo en Theix-Noyal,
- OAP de la zone d'activité.

Je reconnais que la commune de Tréfléan a fait un effort d'économie pour la consommation d'espace et qu'elle s'est concentrée sur la densification et la réalisation des logements nécessaires à l'intérieur du paysage urbain, sans squeezer le retour en classement A ou N des espaces anciennement potentiellement compatibles avec l'habitat.

Je pense que le PLU mérite un avis favorable.

J'émetts deux réserves :

- 1 Réduire ou phaser** l'OAP de 3,2 ha destiné à l'accueil d'activités non compatibles avec l'habitat en fonction des besoins réels. Procéder d'abord à l'optimisation de la zone d'activité actuelle.
- 2 Ajuster les périmètres des STECAL** de Randrécard et de Tréguénard, comme le préconise la DDTM.

et les quatre recommandations suivantes :

- Annexer au PLU la liste exhaustive des bâtiments « étoilés » ainsi que les documents photographiques associés.
- Modifier la zone Na à Bénerlin comme vu dans le mémoire en réponse.

- Conditionner la réalisation de nouveaux projets reliés au réseau d'eaux usées à une capacité suffisante de la station d'épuration raccordée.
- Prendre en compte les 2 observations émises par la CDPENAF (hauteur des annexes eu Zone Na et règles de réciprocité de l'art L 111-3 du code rural et de la pêche).

A Saint Pierre Quiberon le 27 novembre 2019

ANNEXE 1 :
MEMOIRE EN REPONSE
DE LA MAIRIE DE TREFFLEAN

ANNEXE 2 :
PROCES VERBAL DE SYNTHESE