

ENQUETE PUBLIQUE

relative à

la modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme

de la commune de TREMUSON

Réalisée du 15 novembre au 15 décembre 2021

PREMIERE PARTIE

LE RAPPORT

Références :

Enquête n° E21000153/35 du 01 octobre 2021

Saint-Brieuc Armor Agglomération arrêté n° AG-073-2021 du 15 octobre 2021

CE Bruno GOUGEON

SOMMAIRE

1. GENERALITES.	5
1.1. PREAMBULE.....	5
1.2. OBJET DE L'ENQUETE.....	5
1.3. CADRE JURIDIQUE.....	5
1.4. COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A ENQUETE.....	5
2. OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU	6
3. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DU PLU	6
3.1 PRESENTATION DU TERRITOIRE COMMUNAL	6
3.1.1 <i>La commune de Trémuson</i>	6
3.1.2 <i>Contexte territorial supra-communal</i>	7
3.2 PRESENTATION DU SITE.....	7
3.2.1 <i>Localisation du site</i>	7
3.2.2 <i>Hydrographie et relief</i>	8
3.2.3 <i>Analyse du contexte paysager</i>	9
3.2.4 <i>Le contexte urbain</i>	9
3.2.5 <i>Déplacements</i>	10
3.2.6 <i>Trame viaire</i>	10
3.2.7 <i>Trame piétonne</i>	10
3.2.8 <i>Les transports en commun</i>	10
3.2.9 <i>Réseaux techniques</i>	10
3.2.10 <i>Exposition aux risques et nuisances</i>	11
3.3 CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA ZONE CONCERNEE PAR LA PROCEDURE :	11
3.3.1 <i>Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)</i>	11
3.3.2 <i>Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)</i>	11
3.3.3 <i>Règlement graphique</i>	11
3.3.4 <i>Règlement écrit de la zone 2AUB</i>	12
4. OUVERTURE A L'URBANISATION : JUSTIFICATION	12
4.1 ANALYSE DU DEVELOPPEMENT URBAIN COMMUNAL ET DES CAPACITES DE DEVELOPPEMENT RESTANTES, JUSTIFIANT L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE.....	12
4.1.1 <i>Présentation du contexte démographique</i>	12
4.1.2 <i>Présentation du projet de développement urbain inscrit dans le PLU</i>	13
4.2 JUSTIFICATION DU PROJET.....	14
5. BILAN DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	15
6. ACTUALISATION DES DOCUMENTS DU PLU	16
6.1 MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION.....	17
6.2 CREATION D'UNE OAP.....	17
6.3 MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE	18
6.4 MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT	18
7. AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAE)	18
8. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES.	18
9. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.	19
9.1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.	19
9.2 MODALITES DE L'ENQUETE ET VISITE DES LIEUX.	19
9.3 PUBLICITE DE L'ENQUETE	19

9.4	CLOTURE DE L'ENQUETE ET MODALITE DE TRANSFERT DES DOSSIERS ET REGISTRES.....	19
10.	LES OBSERVATIONS DU PUBLIC	19
11.	PV D'ENQUETE ET MEMOIRE EN REPONSE.	20
12.	CONCLUSION	20
13.	PIECES JOINTES	20

LEXIQUE

ALUR	Loi : Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
ARS	Agence Régionale de Santé
BASIAS	Inventaire historique des sites industriels
BASOL	Base de données des sites pollués
COS	Coefficient d'Occupation des Sols
DDTM	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DTA	Directives Territoriales d'Aménagement
EBC	Espaces Boisés Classés
ICPE	Installation Classée pour la Protection de l'Environnement.
INSEE	Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
MRAE	Mission Régionale d'Autorité Environnementale
Natura 2000	sites naturels de grande valeur patrimoniale par leur faune et leur flore exceptionnelles
OAP	Orientations d'Aménagement et de Programmation
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PLH	Programme Local de l'Habitat
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PLUi	Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
POS	Plan d'Occupation des Sols
PPA	Personnes Publiques Associées
SAGE	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SCOT	Schéma de Cohérence Territorial
SDAGE	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
TA	Tribunal Administratif
ZAC	Zone d'Aménagement Concerté
ZNIEFF	Zone Naturelle d'Interet Ecologique Faunistique et Floristique

LE RAPPORT

1. GENERALITES.

1.1. Préambule.

Trémuson est une commune du département des Côtes d'Armor, située à 7 kilomètres à l'Ouest de Saint Briec avec laquelle elle est en interaction en matière d'emplois et d'accès aux équipements, services ou commerces.

Commune rurale, Trémuson est constituée d'un bourg qui concentre la grande majorité de la population, de quelques petits hameaux dispersés sur le reste de son territoire, ainsi que de plusieurs zones d'activités réparties le long de la RN12 qui relie Rennes à Brest via Saint Briec.

Avec 2108 habitants recensés en 2018, la commune connaît une évolution démographique positive continue depuis les années 1960, et souhaite augmenter son offre de logements.

Le projet participera à la dynamisation du marché immobilier afin de satisfaire les demandes de l'ensemble de ses habitants actuels et futurs, de toutes les générations et de toutes les classes sociales, en particulier pour conserver les personnes âgées actuelles et attirer les jeunes couples.

1.2. Objet de l'enquête.

La modification de droit commun n°5 du Plan Local d'Urbanisme de Trémuson vise à ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone 2AU de la rue de la Morandais pour permettre la création d'une offre de logements neufs et diversifiée : logements pour particuliers, et logements sociaux.

1.3. Cadre juridique.

Au titre de sa compétence en aménagement de l'espace, depuis le 27 mars 2017, Saint-Briec Armor Agglomération mène la gestion des documents d'urbanisme communaux et l'élaboration du futur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. C'est donc cette collectivité qui a la charge du lancement, du suivi et de la mise en place de la procédure de modification du PLU de Trémuson.

La modification est réalisée en application des articles du code de l'urbanisme et du code de l'environnement.

Le commissaire enquêteur a été désigné par le Tribunal Administratif de RENNES, décision n° E21000153/35 du 01 octobre 2021.

Monsieur le Président de Saint-Briec Armor Agglomération a pris l'arrêté n° AG-073-2021 du 15 octobre 2021 portant sur la prescription de l'enquête publique de la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de Trémuson (PJ 1)

1.4. Composition du dossier soumis à enquête.

Maitrise d'ouvrage : Saint-Briec Armor Agglomération 5 rue du 71° RI
CS 54403 22044 Saint-Briec cedex 2

Le dossier a été préparé par

Atelier du CANAL Architectes Urbanistes 74C, rue de Paris CS 33 105 35 031 RENNES CEDEX
Tél : 02 99 22 78 00 Courriel : contact@atcanal.fr

Composition du dossier :

Documents	Intitulé	Pages	A4 portrait	R/V
Actes Administratifs	Arrêté n° AG-041-2021 du 15 avril 2021	3	x	x
	Conseil d'Agglomération DB-050-2021 du 11 mars 2021	7	x	x
	Arrêté n° AG-073-2021 du 15 octobre 2021	4	x	x
	Avis d'enquête publique format A3	1		
DOSSIER	Note de présentation	51	x	x
	Annexe OAP	7	x	x
	Textes régissant l'Enquête publique	21	x	x
	Trois plans cadastraux des parcelles concernées	3	x	
AVIS MRAe	MRAE décision 2021DKB83/2021-009141 du 14 septembre 2021	5	x	x
AVIS PPA	Région Bretagne 350787/DIRAM/POPLAN/AD du 11 août 2021	1	x	
	Département des Côtes-d'Armor réf 2021/6080 du 24 août 2021	1	x	
	Saint-Brieuc Armor Agglomération au titre PLH	2	x	x
	CCI des Côtes d'Armor du 23 août 2021	1	x	
	Chambre des Métiers et de l'Artisanat du 26 juillet 2021	1	x	
	INAO réf EL/CB du 15 septembre 2021	1	x	
Publicité	Ouest France 22 du vendredi 29 octobre 2021	1	x	
	Télégramme du vendredi 29 octobre 2021	1	x	
	Ouest France 22 du vendredi 19 novembre 2021	1	x	
	Télégramme du vendredi 19 novembre 2021	1	x	

2. OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU

La commune souhaite créer un lotissement communal dont le périmètre est aujourd'hui à cheval sur une zone urbaine UB et sur une zone 2AUB.

La présente procédure de modification du PLU de la Trémuson porte sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUB (passage en zone 1AUB) située rue de La Morandais pour permettre la réalisation de ce lotissement communal qui prévoit la construction d'au moins 21 logements.

L'arrêté d'engagement de la procédure de modification du PLU de Trémuson a été pris par M. Le Président de St Brieuc Armor Agglomération le 15 avril 2021, suite au conseil communautaire du 16 mars 2021 justifiant et demandant le lancement de la procédure.

Cette dernière énumère plusieurs arguments qui justifient la procédure et qui sont développés dans la présente note :

- L'absence de zone à urbaniser 1AU exempte d'urbanisation ou de projet d'urbanisation.
- Une demande en logements résultant du dynamisme du marché immobilier communal.
- La maîtrise foncière de la commune sur les parcelles concernées par la présente procédure.

3. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION du PLU

3.1 Présentation du territoire communal

3.1.1 La commune de Trémuson

Trémuson est une commune du département des Côtes d'Armor, située à 7 kilomètres à l'Ouest de Saint Brieuc. Elle compte 2108 habitants recensés en 2018 et connaît une évolution démographique positive continue depuis les années 1960.

Trémuson est une commune rurale, constituée d'un bourg et de quelques petits hameaux dispersés sur le reste de son territoire, ainsi que de plusieurs zones d'activités réparties le long de la RN12 qui relie Rennes à Brest via Saint Brieuc.

Enquête n° E21000153/35 du 01 octobre 2021.

Modification n°5 du PLU de la commune de TREMUSON Rapport

Page 6 sur 20



Les différents espaces bâtis de Trémuson

3.1.2 Contexte territorial supra-communal

Trémuson fait partie de la communauté d'agglomération « Saint Briec Armor Agglomération ». L'intercommunalité, qui regroupe 32 communes, est compétentes dans les domaines suivants :

- Développement économique, de l'enseignement supérieur, de l'action sociale, sportive et culturelle.
- Aménagement de l'espace communautaire.
- Politique de la ville et d'équilibre social de l'habitat sur le territoire communautaire.
- Gestion de services d'intérêt collectif.
- Protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie.

Trémuson fait partie du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) du Pays de Saint Briec. Ce syndicat mixte est compétent pour élaborer et faire évoluer le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) dont le document actuel est en vigueur depuis 2015.

3.2 Présentation du site

3.2.1 Localisation du site

Le site concerné par la procédure est intégré dans l'aire agglomérée de Trémuson, et se situe au Nord-Ouest de celle-ci, à 700 mètres du cœur de bourg. Il est positionné entre une zone d'habitat au Sud et à l'Ouest, la zone d'activités de La Colignère au Nord et un espace agricole enclavé à l'Est.

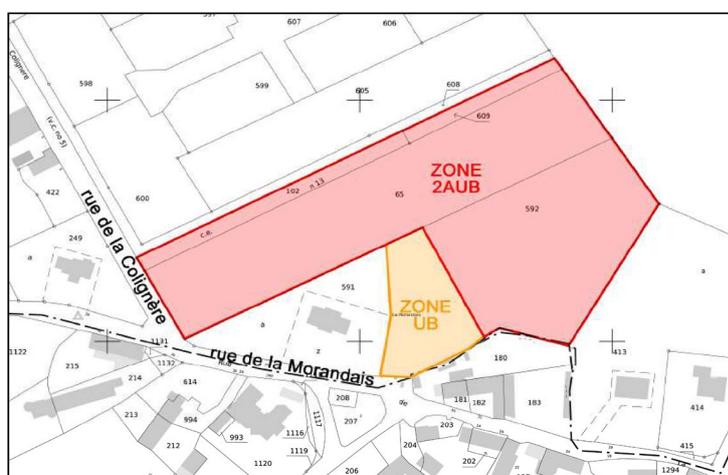


Localisation du site de projet au sein de Trémuson

Le projet de lotissement communal qui nécessite l'évolution du PLU est situé à cheval sur la zone UB et la zone 2AUB du PLU en vigueur.

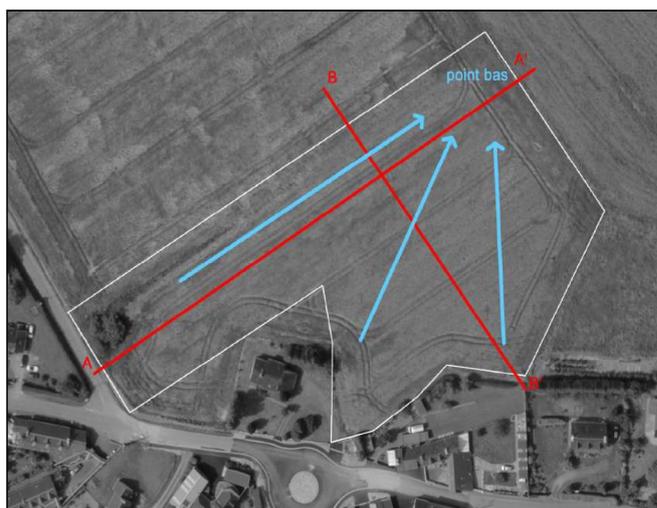
Le périmètre faisant l'objet de la procédure de modification du PLU, classé en zone 2AUB et en zone UB, totalise une surface de 13 560 m², composée des parcelles listées dans le tableau ci-dessous et dont la commune de Trémuson en maîtrise 97%, la parcelle non maîtrisée (ZB 609) étant actuellement propriété de Saint Briec Armor Agglomération et devrait être récupérée prochainement par la commune.

Numéros parcelles	Surfaces		Propriétaires fonciers	Zones PLU en vigueur
ZB 65	6 300 m ²	47 %	Commune de Trémuson	2AUB
ZB 102	710 m ²	5 %	Commune de Trémuson	2AUB
ZB 609	380 m ²	3 %	Saint Briec Agglomération	2AUB
ZB 592 (partie n°1)	4 223 m ²	31 %	Commune de Trémuson	2AUB
ZB 592 (partie n°2)	1 947 m ²	14 %	Commune de Trémuson	UB
	13 560 m ²	100 %		



Localisation des parcelles du projet

3.2.2 Hydrographie et relief



Le site est éloigné du réseau hydrographique et n'est pas concerné par les zones humides.

A l'échelle du site, la topographie est peu marquée, on constate une pente douce moyenne d'environ 1% vers un point bas situé en partie Nord-Est du périmètre de projet. Les rues de la Colignère et de la Morandais sont situées en contre-bas du site, séparées par un talus.

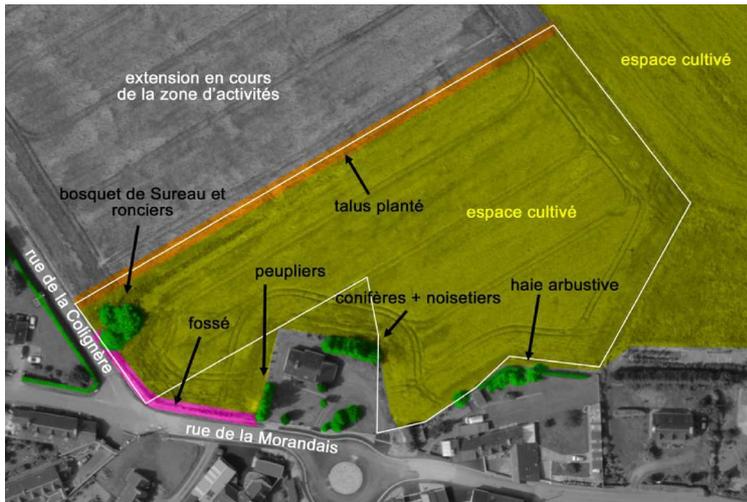
Enquête n° E21000153/35 du 01 octobre 2021.

Modification n°5 du PLU de la commune de TREMUSON Rapport

Page 8 sur 20

3.2.3 Analyse du contexte paysager

Le site de projet ne fait pas partie d'ensembles paysagers ou écologiques remarquables (ZNIEFF, natura 2000, etc.).



Le site est utilisé et cultivé par un agriculteur dont le siège d'exploitation est situé sur Trémuson. Le périmètre est très peu végétalisé et arboré.

La végétation peut se résumer en quelques entités :

A l'Ouest du site : Un bosquet de large emprise mais sans intérêt paysager particulier.

Au nord : Un talus récent dont les essences ne se sont pas encore développées.

Les parcelles voisines du périmètre de projet sont plantées de différentes essences d'arbres de hautes tiges. Un fossé longe l'angle de l'intersection des rues de la Morandais et de la Colignière.

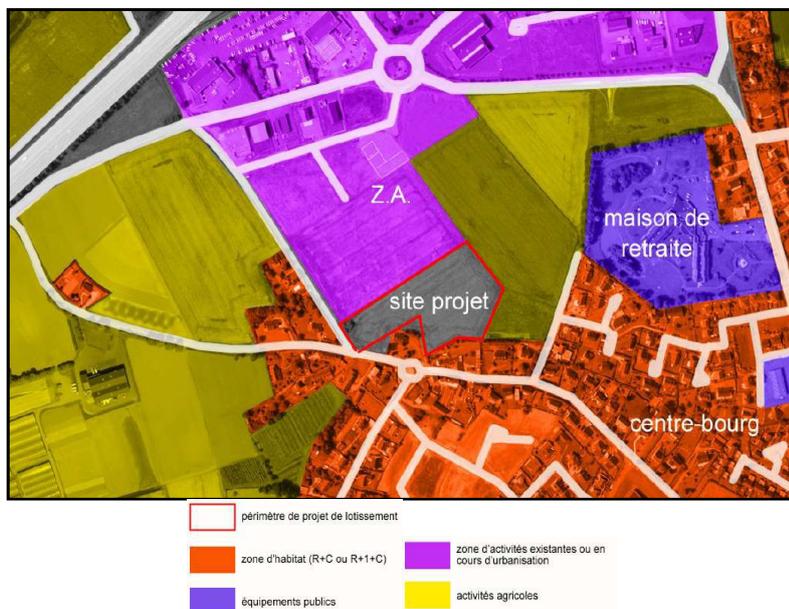
Les vues vers le grand paysage sont très réduites :

Vers le Nord, le Sud et l'Ouest la vue est limitée par l'urbanisation : les constructions d'habitation et les bâtiments d'activités.

Vers le Nord-Ouest le site est ouvert vers des parcelles agricoles. Toutefois, leur taille, leur enclavement et la topographie plane n'autorisent pas de vues lointaines. Ces vues sont encore plus limitées lorsque les cultures arrivent à maturité et à leur hauteur maximale comme c'est le cas sur la photo ci-dessous à droite.

De même, depuis le paysage éloigné, le site n'est pas visible du fait de l'urbanisation qui l'entoure.

3.2.4 Le contexte urbain



Au nord du site de projet se trouve la zone d'activités de La Colignière dont l'extension en cours arrive jusqu'en bordure de notre périmètre. Elle est composée de bâtiments cubiques de grandes emprises accompagnés de zones de stationnement ou de stockage.

Les autres limites urbanisées du site se composent de construction d'habitation de différentes époques : bâtiments agricoles anciens en pierre, maisons individuelles. Les jardins privés sont souvent accompagnés de bâtiments annexes de qualités architecturales variées.

3.2.5 Déplacements



Trame viaire et piétonne de Trémuson

3.2.6 Trame viaire

Le terrain est bordé et accessible par la rue de la Morandais au Sud et la rue de la Colignère à l'Ouest. Il est situé à 700m de l'échangeur de l'aéroport permettant un accès direct à la RN12 menant à Saint Brieuc et Brest.

3.2.7 Trame piétonne

Le site est situé à 600m du centre-bourg via la rue de la Morandais. Cette distance et la topographie relativement plane sont favorables aux déplacements en modes actifs (8 minutes à pied). Les opérations récentes de lotissements ont créé des sentes dédiées aux modes doux, permettant des déplacements raccourcis pour les piétons et cyclistes à travers les zones urbanisées. Les îlots du tissu plus ancien du centre-bourg sont moins perméables aux déplacements doux.

3.2.8 Les transports en commun

Le centre-bourg de Trémuson est desservi par 2 lignes de réseau de transport en commun :

- La ligne 6 du réseau BreizhGo qui relie Saint Brieuc à Guingamp / Lannion.
- La ligne 60 du réseau Baie d'Armor Transports « Tub », qui mène à La Méaugon et à la gare routière de Saint Brieuc.

Il est aussi proposé sur la commune un service de transports à la demande Mobitub pour les personnes à mobilité réduite.

3.2.9 Réseaux techniques

Assainissement

Le site, actuellement vierge d'urbanisation ne comprend aucun réseau au sein de son périmètre. Toutefois, la rue de la Morandais directement au Sud, est desservie à la fois par un réseau d'eaux usées et à la fois par un réseau d'eaux pluviales.

Les eaux usées issues de Trémuson sont traitées à la Station d'Épuration du Légué, boulevard de la Mer à Saint Brieuc. Ses caractéristiques sont les suivantes (chiffres 2019) :

- Capacité nominale : 140000 EH
- Charge maximale en entrée : 120872 EH

On note donc que cette station d'épuration possède encore une marge de 19 128 EH avant saturation.

Alimentation en eau potable

Un réseau d'alimentation en eau potable dessert la rue de la Morandais et la rue de la Colignère. Il est alimenté par l'usine des Eaux de Saint Barthélémy de la commune voisine de Ploufragan qui prélève les eaux

du Gouët. Celle-ci doit être remplacé en 2024 par une nouvelle usine de traitement de l'eau qui sera située sur la même commune.

3.2.10 Exposition aux risques et nuisances

Risques inondation et rupture de barrage : Le site de projet n'est pas concerné par ces deux risques.

Risque retrait gonflement des argiles : La commune de Trémuson et le site de projet sont soumis à une exposition faible à ce risque.

Risque sismique : La commune de Trémuson, comme l'ensemble de la région Bretagne, est classée en zone sismique 2 sur une échelle de 5, c'est à dire avec des risques de sismicité faible mais non nulle.

Risque Radon : Le radon est un gaz naturel incolore et inodore qui provient de la désintégration de l'uranium et du radium contenus dans les sous-sols granitiques et volcaniques. La commune de Trémuson est concernée par un potentiel radon fort de catégorie 3 sur 3.

Risque industriel : Un élevage de porcins (EARL du Petit Clos Sec), situé à 550m à l'Est, est répertorié comme Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

La RN12 est concerné par le risque de Transport de Matières Dangereuses. Le site de projet situé en surplomb et à environ 360m de l'infrastructure, n'est pas concerné par ce risque.

Classement sonore des infrastructures routières : Le site de projet n'est pas impacté par les largeurs affectées par le bruit définies le long des voies soumises au classement sonores des infrastructures routières. Le site est en effet situé à 360m de la RN12 et à 340m de la RD712.

Sites et sols pollués : Aucun site recensé sur le site de projet, le plus proche étant situé à environ 300m, sur la rue de Brest.

3.3 Contexte réglementaire de la zone concernée par la procédure :

Le PLU en vigueur de Trémuson, approuvé par Délibération du Conseil Municipal du 8 février 2007 est un document réglementaire de planification urbaine. Il présente une vision prospective et des objectifs clairs formulés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Le PLU n'est pas un document figé, il évolue régulièrement pour prendre en compte les besoins qui surviennent, les projets qui émergent et l'actualité législative.

3.3.1 Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD de Trémuson prévoit 5 grandes orientations :

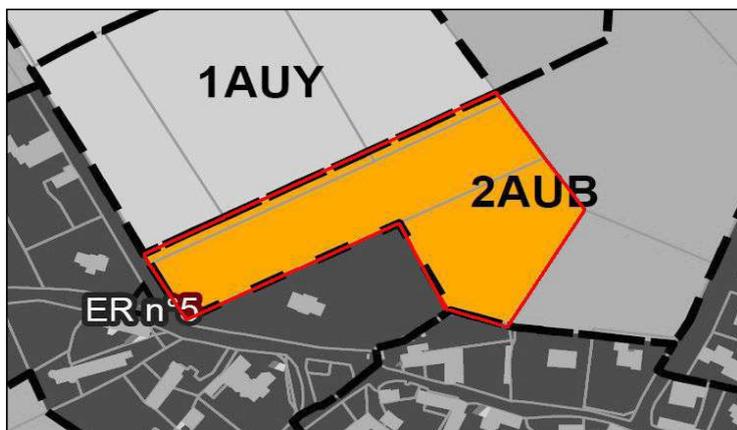
1. Renforcer et densifier le centre-bourg.
2. Créer un maillage de voies nouvelles.
3. Maîtriser l'urbanisation et la forme urbaine.
4. Créer une continuité paysagère entre les éléments structurants du paysage.
5. Préserver l'espace agricole et naturel.

Le projet d'ouverture à l'urbanisation, par sa localisation en bordure de centre bourg, sa vocation d'habitat et le souhait d'en faire un lieu facilitateur des déplacements doux, dans le respect de l'environnement et du paysage, s'inscrit dans ces orientations du PADD.

3.3.2 Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le PLU communal ne comprend pas d'OAP.

3.3.3 Règlement graphique



Le périmètre faisant l'objet de la modification est classé en zone 2AUB, définie dans les dispositions générales du règlement écrit comme « Zones naturelles non équipées réservées à l'urbanisation future à moyen et long terme. Elles sont momentanément inconstructibles. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU ».

Ce périmètre est adjacent à l'emplacement réservé n°5 au profit de la Commune de Trémuson pour l'aménagement de l'intersection entre la VC5 (rue de la Colignère) et la rue de la Morandais sur une surface de 120m².

3.3.4 Règlement écrit de la zone 2AUB

Le dossier présente un extrait du règlement écrit:

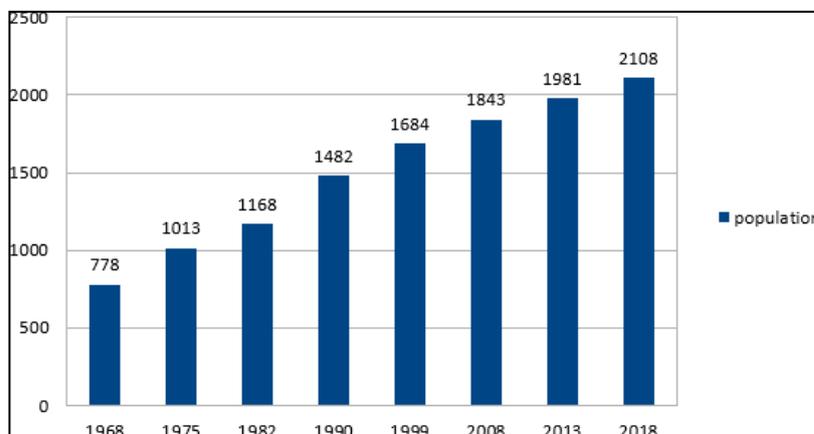
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER
CHAPITRE 3 REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU

4. OUVERTURE A L'URBANISATION : JUSTIFICATION

4.1 Analyse du développement urbain communal et des capacités de développement restantes, justifiant l'ouverture à l'urbanisation de la zone

4.1.1 Présentation du contexte démographique

La commune qui compte 2108 habitants connaît une croissance continue et relativement régulière sur la période depuis 1968, avec toutefois un léger ralentissement sur la période 2013 à 2018 par rapport à la période 2008 à 2013. Cette baisse est due à la fois au solde naturel qui est négatif et à la fois au solde migratoire. Cette décélération de la croissance se ressent également à l'échelle de Saint Brieuc Armor Agglomération et à celle du département des côtes d'Armor.



La courbe démographique de Trémuson (chiffres INSEE)

Trémuson a vu la proportion de sa tranche d'âge des 60 ans et + augmenter, passant de 25,8% en 2013 à 28,8% en 2018. Cette tranche d'âge est légèrement sous-représentée par rapport à la population intercommunale (30,2% de plus de 60 ans sur l'agglomération de Saint Brieuc en 2018).

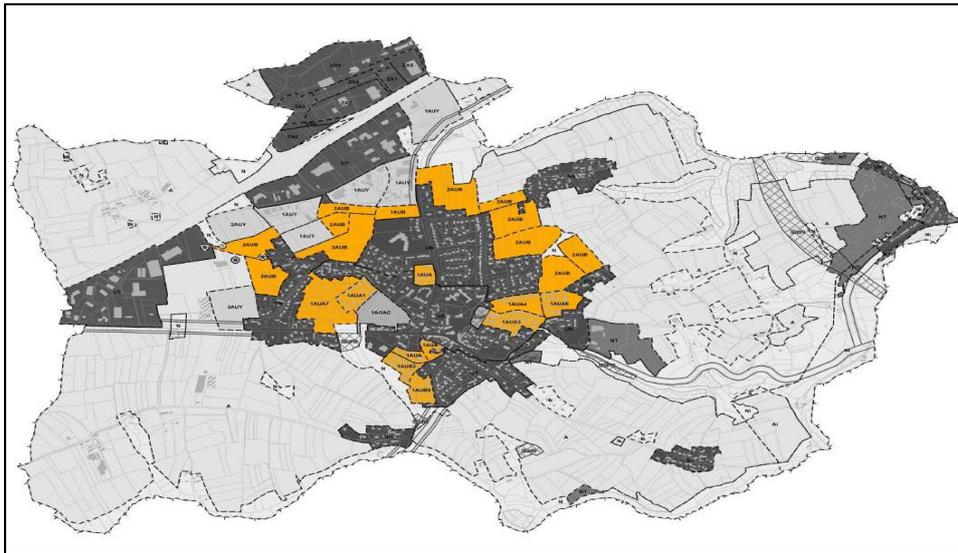
Le marché de l'habitat n'est pas adapté à la demande et au parcours résidentiel. Si la commune n'est pas concernée par les obligations de la loi SRU, son parc social s'élève à 11,3%.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Saint Brieuc Armor Agglomération fixe pour Trémuson un objectif de production de 10 à 15 logements par an, soit entre 60 et 90 logements sur les 6 années du PLH de 2019 à 2024. Entre 2010 et 2019, 214 logements ont été autorisés sur la commune, soit une moyenne de 21 logements par an. En 2020, 30 logements ont été autorisés.

4.1.2 Présentation du projet de développement urbain inscrit dans le PLU

Le PLU, dans son rapport de présentation s'est fixé comme objectif démographique d'atteindre 2270 habitants en 2015. Cet objectif reste effectif notamment pour l'optimisation des équipements communaux ainsi que pour le développement économique des commerces de proximité du centre-bourg.

La carte ci-dessous expose le projet de développement du bourg, en affichant notamment les différentes zones



de développement de l'habitat inscrites dans le PLU. Le projet associe des capacités de construction en densification, ou bien au sein de zones AU majoritairement localisées dans de vastes dents creuses situées au sein de l'aire agglomérée.

Les zones à urbaniser dédiées à l'habitat définies lors de l'approbation du PLU en 2007

La carte ci-dessous fait apparaître en rouge les constructions qui ont été réalisées après l'approbation du PLU sur le centre-bourg, elles permettent d'identifier les secteurs qui ont été urbanisés depuis cette date ainsi



que les projets en cours (lotissements communaux Le Coin des Petits Clos et la Croix de Paleron). On se rend ainsi compte que la totalité des zones AU sont urbanisées ou sur le point de l'être.

Seule une partie de la zone 1AUA4 est encore libre de construction. Toutefois, cette zone d'environ 1 hectare et appartenant à un particulier est une zone en « blocage » du fait de négociations foncières qui n'aboutissent pas à ce jour.

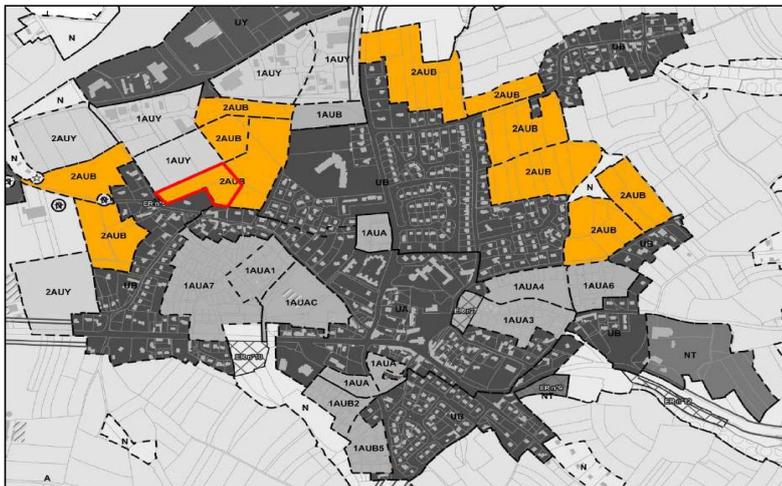
Les zones urbanisées en centre-bourg depuis l'approbation du PLU en 2007

Les zones à urbaniser actuelles libres de construction dédiées à l'habitat du PLU en vigueur

Le développement ultérieur se réalisera donc majoritairement sur les secteurs aujourd'hui classés en zones 2AU, dont la zone 2AUB de la Morandais.

4.2 Justification du projet

Justification du projet :



L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU se justifie pour plusieurs raisons :

Un projet sur un secteur stratégique de la commune, pleinement intégré au projet urbain du PLU

Le site du projet est un secteur entouré d'espaces urbanisés ou en voie d'urbanisation. Cette urbanisation est donc cohérente car elle s'intègre à l'intérieur des limites de l'enveloppe urbaine. Situé à 700m du cœur de bourg, il permet une accessibilité facilitée aux équipements communaux ainsi qu'aux différents commerces et services de proximité, notamment pour les modes actifs.

Le projet tiendra compte de cet enjeu de connexion urbaine en intégrant une trame viaire et douce connectée au tissu urbain existant et aux futurs projets pouvant se réaliser ultérieurement sur le reste de la zone 2AUB.

Le projet tiendra compte de son intégration urbaine en proposant des formes urbaines et des espaces de liaison permettant une transition avec le tissu urbain existant. Le nouveau lotissement s'attachera à être intégré et cohérent avec la trame actuelle et non pas une excroissance urbaine déconnectée.

Une ouverture à l'urbanisation justifiée par la nécessité de répondre à des besoins locaux

Le projet participera à la dynamisation du marché immobilier afin de satisfaire les demandes de l'ensemble de ses habitants actuels et futurs, de toutes les générations et de toutes les classes sociales, en particulier pour conserver les personnes âgées actuelles et attirer les jeunes couples.

La programmation urbaine, composée de maisons individuelles, groupée et intermédiaires offrira des typologies de logements complémentaires à ceux existants sur le reste du bourg. La densité urbaine d'au moins 15 logements/ha est satisfaisante et s'inscrit dans une logique d'économie foncière menée à l'échelle de la commune et de l'agglomération de Saint Briec. Cette densité correspond aux objectifs fixés par le SCoT.

Une ouverture à l'urbanisation justifiée par l'absence de site disponible sur la commune

Il existe assez peu de potentialités foncières sur le territoire de Trémuson.

La zone urbanisée de la commune de Trémuson est classée en U. Au sein de ces espaces il existe quelques dents creuses. Il s'agit de zones de petites superficies disséminées sur l'ensemble du territoire communal, ne permettant pas la réalisation d'un projet d'ensemble, pour notamment étoffer et diversifier l'offre de logements sur le territoire, comme le permettrait la zone 2AU de la Morandais.

Actuellement, en zone U, il n'existe pas d'unité foncière propriété de la commune. Celle-ci n'est donc pas maître de l'urbanisation de ces secteurs.

Le calendrier d'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU et la priorisation de la zone 2 AUB de la Morandais a été dicté par la maîtrise foncière de la quasi-totalité du périmètre de projet : 97% à ce jour et 100% d'ici la réalisation du lotissement.



Carte du potentiel foncier communal (extrait carte PLUi en cours d'élaboration)

5. BILAN DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

THEMES	INCIDENCES POSSIBLES ET LE CAS ECHEANT MESURES POUVANT ÊTRE MISE EN ŒUVRE	BILAN GLOBAL
Consommation de l'espace	Ces incidences sont liées à la consommation foncière potentielle de 1,2 ha sur des espaces actuellement cultivés. Ces incidences sont très limitées puisque ces parcelles ne représentent qu'environ 1% de la surface totale cultivée par l'exploitant actuel (M. Sébastien LE GLATIN – exploitation d'une surface totale d'environ 110 ha).	Incidence légèrement négative
Biodiversité	Le site n'est pas doté d'éléments naturels présentant un intérêt écologique, et il ne se trouve pas au sien d'un corridor écologique à l'échelle du territoire. Le projet d'aménagement prévoit la création d'écrans végétaux en périphérie du site pour assurer la transition avec le tissu urbain existant et la limitation de l'imperméabilisation. Le site n'est pas impacté par une zone humide.	Incidence légèrement négative
Paysage	Le site se trouve déjà dans un espace très fermé, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de Trémuson, sans aucune co-visibilité avec le paysage lointain. Le projet d'urbanisation envisagé aura un impact limité sur le paysage actuel du site pour les raisons suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ○ Le site est peu visible depuis des perceptions paysagères lointaines du fait du contexte urbain et de la topographie plane autour du site. ○ L'Orientation d'Aménagement et de Programmation créée prévoit que des dispositions spécifiques soient prises pour garantir un traitement architectural qualitatif des nouvelles constructions, notamment en termes de coloris et de morphologies pour limiter l'impact dans le grand paysage. 	Incidence légèrement négative

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Depuis les vues proches, la perception de la silhouette bâtie des futures constructions sera limitée par la création d'écrans végétaux sur la périphérie de la zone. 	
Bruit	Le projet étant dédié exclusivement à l'habitat les nuisances sonores seront quasi-nulles, uniquement liées au quotidien des habitants (travaux domestiques, animaux de compagnie, déplacements, etc.).	Incidence légèrement négative
Eau	<p>Le projet accroîtra les surfaces imperméabilisées dans le secteur : bâti et revêtements pour la circulation des véhicules dans le site. Le règlement du lotissement prévoira une limitation de ces surfaces sur les parcelles privées.</p> <p>Les espaces paysagers qui accompagneront les espaces publics géreront, autant que possible et ne manière alternative les eaux pluviales (noues végétalisées par ex.).</p>	Incidence légèrement négative
Déchets	Les habitations ne produisent pas de déchets spécifiques mais impacte légèrement le ramassage et le traitement des déchets courants (ordures ménagères, recyclables, verre, etc.).	Incidence légèrement négative
Qualité de l'air	Les seules émissions polluantes qui pourraient être liées au projet sont celles liées à la circulation automobile dans le cas de l'utilisation de moteurs thermiques.	Incidence légèrement négative
Déplacement circulation	<p>Le projet de déplacement et l'accroissement de l'activité qui sera liée amènera à augmenter le trafic de véhicules par rapport à la situation actuelle, notamment sur les rues de la Morandais et de la Colignère.</p> <p>Cependant, cette augmentation sera très limitée à l'échelle du lotissement au regard du nombre d'habitations prévues. De plus, la mairie envisage le passage en sens unique de la rue de la Colignère afin d'en réduire le trafic.</p>	Incidence légèrement négative
Assainissement	Compte tenu de la capacité actuelle de la STEP, le projet de création de 20 logements pourrait donc être raccordé, sous réserve du raccordement au réseau collectif.	Incidence légèrement négative
Socio- économique	<p>Les nouveaux logements vont apporter de nouveaux clients potentiels pour les services et commerces du centre-bourg et vont participer à conforter leurs activités et leurs développements. Par conséquent, cela aidera à maintenir voire accroître le nombre d'emplois sur le territoire communal.</p> <p>Cette nouvelle population sera également autant de nouveaux utilisateurs pour les équipements publics qui possèdent tous encore une marge capacitaire pour leur bonne exploitation.</p>	Incidence positive

6. ACTUALISATION DES DOCUMENTS DU PLU

A l'issue de la procédure de modification, les pièces suivantes du PLU seront modifiées suivant les propositions présentées ci-après :

Rapport de présentation : la présente note sera annexée pour exposer les motifs et la nature des modifications apportées.

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) : création d'une OAP « La Morandais » sur l'emprise de projet du lotissement, à cheval sur la nouvelle zone 1AUB créée dans le cadre de la présente procédure et la zone UB.

Documents graphiques du PLU : modification du zonage sur le site de projet : passage de la zone 2AUB en zone 1AUB pour permettre l'urbanisation de la zone.

Règlement écrit de la zone : pas de modification du règlement de la zone 1AUB.

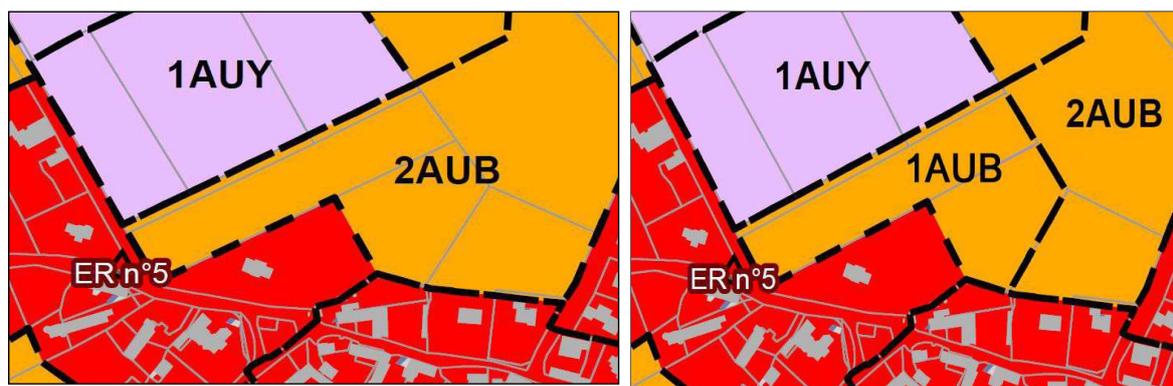
L'ensemble de ces modifications sont compatibles avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU en vigueur et notamment l'économie générale du projet de développement, elles ne vont à l'encontre d'aucun des objectifs de l'Etat.

Enquête n° E21000153/35 du 01 octobre 2021.

Modification n°5 du PLU de la commune de TREMUSON Rapport

Page 16 sur 20

6.3 Modification du plan de zonage



La zone 2AUB est transformée en zone 1AUB.

6.4 Modification du règlement écrit

Zone 1AUB

Le règlement de la zone 1AUB sans modification s'applique sur le périmètre sujet à la présente procédure de modification du PLU :

7. AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAE)

L'Autorité Environnementale (MRAE : Mission régionale d'autorité environnementale) a rendu une Décision n°2021DKB83 / 2021-009141 du 14 septembre 2021 sur la Modification n°5 du PLU de Trémuson (22).

L'article premier stipule : « *En application des dispositions du livre Ier, titre préliminaire, chapitre IV du code de l'urbanisme, la modification n°5 du plan local d'urbanisme de Trémuson (22) n'est pas soumise à évaluation environnementale.* »

8. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES.

Région Bretagne : 350787/DIRAM/POPLAN/AD du 11 août 2021

Rappel sur l'obligation de prendre en considération les impératifs du STRADDET et du SCOT.

Département des Côtes-d'Armor : réf 2021/6080 du 24 août 2021

Pas d'observation. Demande de la nouvelle version du PLU numérisé.

Saint-Brieuc Armor Agglomération : au titre PLH

Le projet va permettre d'atteindre les objectifs du PLH.

CCI des Cotes d'Armor du 23 août 2021

Pas de remarques.

Chambre des Métiers et de l'Artisanat du 26 juillet 2021

Avis favorable.

INAO : réf EL/CB du 15 septembre 2021

Trémuson est dans les aires de production des indications géographiques :

IG « Whisky de Bretagne » et IGP « Cidre de Bretagne », « farine de blé noir de Bretagne » et « volailles de Bretagne » mais le projet n'a pas d'incidence sur les signes de qualité concernés.

9. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.

9.1 Désignation du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur a été désigné par le Tribunal Administratif de RENNES, décision n° E21000153/35 du 01 octobre 2021

9.2 Modalités de l'enquête et visite des lieux.

Les modalités administratives pour le déroulement de l'enquête ont été fixées par échanges téléphoniques et par mails avec Monsieur SAINTILAN, Directeur Général des Services.

Sous la conduite de M Saintilan, le commissaire enquêteur a effectué une visite complète des lieux qui a permis de reconnaître l'ensemble de la commune, la zone concernée et de vérifier l'affichage, le 08 novembre 2021.

9.3 Publicité de l'enquête

Information effective du public.

Publicité légale :

Affichage : Il est réalisé par affiches jaunes au format A2. L'affichage est présent à la Mairie et sur le site.

Avis dans la presse :

Les avis dans la presse ont été réalisés par la Préfecture :

Journal « OUEST FRANCE » éditions du vendredi 29 octobre 2021 et le vendredi 19 novembre 2021.

Journal « Télégramme » du vendredi 29 octobre 2021 et du vendredi 19 novembre 2021.

Autres moyens

L'avis d'enquête est sur le site de la Mairie de TREMUSON : www.tremuson.fr

L'enquête est mentionnée sur un panneau d'affichage lumineux en centre-ville.

9.4 Clôture de l'enquête et modalité de transfert des dossiers et registres.

L'enquête est clôturée le 15 décembre 2021. Le registre et le dossier d'enquête reste en Mairie de TREMUSON.

10. LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Cette enquête a suscité la remise d'un courrier.

Lettre de M TURQUAIS 9 rue Berlago Trémuson

M Turquais est propriétaire de la parcelle ZB62 au nord-est de la zone concernée. Il formule les observations suivantes :

- A la lecture du dossier et de l'OAP, sa parcelle est indissociable du projet d'aménagement de la zone, or son classement en 2AUB ne permet pas les travaux d'aménagement.
- Il y a des interactions entre la zone et sa parcelle : écoulement des eaux de pluie et accès.

La zone devrait être intégrée au projet, car :

- Elle permettrait de réaliser 20 à 40 logements pour répondre au besoin du PLH.
- Par ailleurs il note que le classement de sa parcelle aurait nécessiter une révision du PLU.
- Il demande que le projet soit suspendu et qu'une révision du PLU soit engagée, afin d'éviter « *des aléas juridiques qui sont très lourds en l'état actuel du projet* »

Il souligne l'incertitude dans laquelle il se trouve s'agissant de l'avenir de cette parcelle.

11. PV D'ENQUETE ET MEMOIRE EN REPONSE.

PV d'enquête : Le PV d'enquête (en PJ. 3) porte sur le courrier de M Turquais.

Mémoire en réponse au PV d'enquête.

Le mémoire en réponse (PJ. 4) apporte les précisions nécessaires pour la rédaction des conclusions motivées du commissaire enquêteur. Il a été reçu le 28 décembre 2021 par le commissaire enquêteur.

12. CONCLUSION

La publicité et l'affichage ne pouvait pas laisser le public dans l'ignorance de cette enquête.

Seule une personne s'est intéressée en détail à l'enquête. Par ailleurs, les échanges avec les différents acteurs, M le Maire, le Directeur Général des Services, le service urbanisme, Saint-Brieuc Agglomération, ont fourni des éléments propres à alimenter la compréhension du dossier et la réflexion du commissaire enquêteur pour la rédaction de ses conclusions motivées.

Pleurtuit, le 04 janvier 2022

Le commissaire enquêteur,
Bruno GOUGEON



13. PIECES JOINTES

1. Arrêté n°AG-073-2021 du 15 octobre 2021 portant sur la prescription de l'enquête publique de la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de Trémuson (PJ 1)
2. Compte rendu de la visite des lieux. (PJ 2)
3. PV d'enquête. (PJ 3)
4. Mémoire en réponse au PV d'enquête. (PJ 4)

PIECE JOINTE

N°1

REPUBLIQUE FRANCAISE

SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION

ARRETE N° AG-073-2021

**Portant sur la prescription de l'enquête publique de la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme
de Trémuson**

Le Président de Saint-Brieuc Armor Agglomération,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'article L.5211.10 relatif aux pouvoirs du Président ;

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants ;

VU le code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants ;

VU la délibération n°DB-125-2017 du Conseil d'Agglomération de Saint-Brieuc Armor Agglomération approuvant la charte de gouvernance sur l'exercice de la compétence « Plan Local d'Urbanisme » ;

VU la délibération n°DB-050-2021 du Conseil d'Agglomération de Saint-Brieuc Armor Agglomération du 11 mars 2021 justifiant l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AU de la rue de la Morandais et du type de procédure à engager ;

VU l'arrêté N°AG-041-2021 du Président de Saint-Brieuc Armor Agglomération en date du 15 avril 2021 engageant la procédure de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de Trémuson ;

VU la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) en date du 14 septembre 2021 sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale suite à la demande d'examen au cas par pas ;

VU la décision du Tribunal Administratif de Rennes en date du 4 octobre 2021 désignant M. Bruno GOUGEON en tant que commissaire enquêteur ;

VU les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;

Considérant qu'en application de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme la concertation préalable n'a pas été mise en œuvre car la modification du PLU n'est pas soumise à évaluation environnementale et ce conformément à la décision de la MRAE suite à la demande d'examen au cas par pas ;

ARRETE :

er

ARTICLE 1 : Objet et durée

Il sera procédé à une enquête publique portant sur la modification de droit commun n°5 du Plan Local d'Urbanisme de Trémuson pour une durée de 31 jours consécutifs, du 15 novembre 2021 à 9h00 au 15 décembre 2021 à 17h30.

ARTICLE 2 : Objectifs du projet de modification du PLU

La modification de droit commun n°5 du Plan Local d'Urbanisme de Trémuson vise à ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone 2AU de la rue de la Morandais pour permettre la création d'une offre de logements neufs et diversifiée : logements pour particuliers, et logements sociaux.

Le dossier n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale suite à la décision de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale en date du 14 septembre 2021 après la demande d'examen au cas par cas ; les informations environnementales sont consultables dans la notice du dossier d'enquête publique.

L'avis de l'Autorité Environnementale sera joint au dossier d'enquête publique au même titre que les avis des personnes publiques associées (PPA), dans les mêmes modalités que le reste du dossier.

ARTICLE 3 : Nomination du commissaire enquêteur

Par décision en date du 4 octobre 2021, le Tribunal Administratif de Rennes a désigné M. Bruno Gougeon, en qualité de commissaire enquêteur.

ARTICLE 4 : Sièges et permanence de l'enquête

Le siège de l'enquête est fixé à la mairie de Trémuson, Place Pierre Michel 22440 Trémuson

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations, propositions et contre-propositions écrites et orales **à la mairie de Trémuson** :

- lundi 15 novembre 2021 de 9h00 à 11h00 ;
- vendredi 3 décembre 2021 de 15h30 à 17h30 ;
- mercredi 15 décembre décembre 2021 de 15h30 à 17h30.

ARTICLE 5 : Consultation du dossier

Un poste informatique ainsi qu'un dossier d'enquête publique en version papier seront mis à disposition du public à la mairie de Trémuson, Place Pierre Michel 22440 Trémuson aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie : du lundi au vendredi : de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 pendant toute la durée de l'enquête (horaires de consultation du dossier en version papier et d'accès au poste informatique pour consulter le dossier numérique).

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie avant ou pendant la durée de l'enquête publique.

Le dossier pourra également être consulté sur le site Internet de Saint Briec Armor Agglomération (www.saintbriec-armor-agglo.bzh) et sur le site de la commune (www.tremuson.fr) pendant toute la durée de l'enquête.

Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le Commissaire Enquêteur, sera disponible à la mairie de Trémuson pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie : du lundi au vendredi : de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30.

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations et propositions :

- sur le registre d'enquête (version papier),
- par courrier à l'attention du commissaire enquêteur à adresser en mairie de Trémuson, Place Pierre Michel 22440 Trémuson. Les courriers reçus seront agrafés dans le registre d'enquête publique disponible en mairie
- par voie électronique à l'attention du commissaire enquêteur avant la clôture de l'enquête publique à l'adresse suivante : urba.mairie.tremuson@orange.fr. Les observations reçues par email seront mises en ligne sur le site internet de SBAA (www.saintbrieuc-armor-agglo.bzh) et sur le site internet de la commune (www.tremuson.fr).

Pour être prises en compte, les observations devront être déposées entre le 15 novembre 2021 à 9h et le 15 décembre 2021 à 17h30 dernier délai.

Les observations déposées seront consultables et communicables, au frais de la personne qui en fait la demande, au tarif de reproduction en vigueur, durant toute la durée de l'enquête.

ARTICLE 6 : Autorité responsable du projet

L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête dans le cadre du projet de modification de droit commun n°5 du Plan Local d'Urbanisme de Trémuson est la communauté d'agglomération de Saint-Brieuc Armor Agglomération.

Toute information relative au projet et à l'organisation de l'enquête publique pourra être demandée auprès de la mairie de Trémuson (urba.mairie.tremuson@orange.fr, 02 96 94 84 54).

ARTICLE 7 : Clôture de l'enquête

À l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur rencontrera le responsable du projet dans les huit jours après avoir reçu le registre et les documents annexés pour lui remettre un procès-verbal de synthèse des observations, le responsable du projet disposant de 15 jours pour lui faire part de ses observations éventuelles.

ARTICLE 8 : Rédaction du rapport et des conclusions

Le commissaire enquêteur dispose d'un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête pour transmettre le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées à l'autorité compétente pour organiser l'enquête (M. le Président de Saint-Brieuc Armor Agglomération).

Le commissaire enquêteur transmettra simultanément, une copie du rapport et des conclusions à la commune de Trémuson et au Président du Tribunal Administratif de Rennes.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête publique, à la mairie de Trémuson et au siège de Saint-Brieuc Armor Agglomération, aux jours et heures habituels d'ouverture. Ces documents seront également consultables sur le site Internet de Saint-Brieuc Armor Agglomération (www.saintbrieuc-armor-agglo.bzh).

ARTICLE 9 : Information du public

Un avis d'enquête sera publié dans les journaux « Ouest-France » et « Le Télégramme » quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé de même dans les huit premiers jours de celle-ci. Une copie des avis publiés

ère
dans la presse sera annexée au dossier d'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la 1
ème

insertion et au cours de l'enquête pour la 2 insertion.

Cet avis sera affiché quinze jours au moins avant le début de l'enquête et durant celle-ci au siège de Saint-Brieuc Armor Agglomération, à la mairie de Trémuson ainsi que sur le lieu concerné par l'enquête et sur les sites internet respectifs des collectivités et publié par tout autre procédé en usage dans la commune.

L'accomplissement de cette mesure de publicité fera l'objet d'un certificat par le Président de Saint-Brieuc Armor Agglomération.

ARTICLE 10 : Autorité décisionnaire

A l'issue de l'enquête publique, le dossier du projet de PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, sera soumis, pour approbation, au Conseil d'Agglomération de Saint-Brieuc Armor Agglomération, et ce après avis du Conseil Municipal de Trémuson en application de l'article L.5211-57 du code général des collectivités territoriales.

ARTICLE 11 : Recours

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Rennes dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de son affichage.

ARTICLE 12 : Exécution et copies

Ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- M. le Préfet du Département des Côtes d'Armor,
- M. le Président du Tribunal Administratif de Rennes,
- M. le Maire de Trémuson,
- M. Bruno Gougeon, commissaire enquêteur

Fait à Saint-Brieuc Armor Agglomération,
le 15 OCT. 2021

Le Président,



Ronan KERDRAON

PIECE JOINTE

N°2

COMPTE RENDU DE LA VISITE DES LIEUX

Visite préalable à l'enquête publique relative à
la modification n° 5 du PLU de TREMUSON

Conformément aux prescriptions concernant la mission d'enquête publique et aux attributions du commissaire enquêteur, Monsieur Bruno Gougeon, désigné par décision n° E21000153/35 du 01 octobre 2021 du président du Tribunal Administratif de Rennes, a effectué le 08 novembre 2021 la visite préalable ayant pour objet la connaissance des lieux et le contrôle de la publicité.

1. VISITE DES LIEUX

La visite a été conduite par Monsieur SAINTILAN, Directeur Général des Services de la Mairie de Trémuson.

2. PUBLICITE DE L'ENQUETE

2.1. Affichage :

Le commissaire enquêteur a pu vérifier que l'affichage est bien réalisé en Mairie (A3 visible de l'extérieur et affichage sur panneaux des avis administratifs à l'intérieur), ainsi que sur le terrain.

2.2. Avis dans la presse :

Les avis dans la presse ont été réalisés par la Préfecture :

- Journal « OUEST FRANCE » éditions du vendredi 29 octobre 2021.
- Journal « Télégramme » du vendredi 29 octobre 2021

2.3. Autres moyens

L'avis d'enquête est sur le site de la Mairie de TREMUSON : www.tremuson.fr

L'enquête est mentionnée sur un panneau d'affichage lumineux en centre-ville.

3. VISITE DU SITE

La visite détaillée a permis de voir :

- Le centre bourg
- La zone 2AU dans son ensemble et la partie objet de l'enquête qui doit passer en 1AU (partie bornée par des piquets vert fluo).
- Le futur accès à la zone (OAP) et les voies de circulation.
- Les constructions existantes autour de la zone (riverains et zone artisanale).
- La haie bocagère récente au NO vers la zone artisanale et le rideau d'arbres.
- Le lotissement communal « Le Coin des Petits Clos » (qui n'apparaît pas sur les documents - photos - du dossier) et le projet de liaison douce avec la future zone.

Le 08 novembre 2021

Le commissaire enquêteur



PIECE JOINTE

N°3

Monsieur Gougeon Bruno
Commissaire enquêteur
tel : 06 78 91 41 95

Pleurtuit, le 16 décembre 2021

PROCES VERBAL D'ENQUETE

Transmis à :
Monsieur le Président
Saint-Brieuc Armor Agglomération
5 rue du 71° RI
CS 54403
22044 Saint-Brieuc cedex 2

Copie à :
Monsieur le Maire de Trémuson
Place Pierre Michel
22440 Trémuson

Monsieur le Président,

L'enquête n° E21000153/35 du 01 octobre 2021 relative à la modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de TREMUSON, réalisée du 15 novembre au 15 décembre 2021, est close.

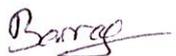
Cette enquête a suscité un courrier de la part de M Turquais, habitant de Trémuson, et propriétaire de parcelles proche du projet, objet de l'enquête.

Vous voudrez bien trouver ci-joint les questions posées.

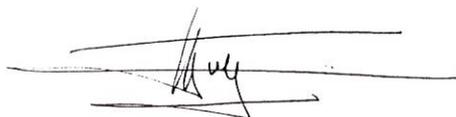
Je vous invite à produire dans un délai de quinze jours, à compter de ce jour, un mémoire en réponse à chacune de ces questions et vous remercie de me le faire parvenir à votre convenance.

Reçu à Saint-Brieuc Agglomération, le 16/12/2021

Pour Monsieur le Président

Stephane BARRAS
Responsable du service urbanisme


M Bruno GOUGEON
Commissaire enquêteur



ANNEXE

PROCES VERBAL D'ENQUETE

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Lettre de M TURQUAIS 9 rue Berlago Trémuson

M Turquais est propriétaire de la parcelle ZB62 au nord-est de la zone concernée. Il formule les observations suivantes :

- A la lecture du dossier et de l'OAP, sa parcelle est indissociable du projet d'aménagement de la zone, or son classement en 2AUB ne permet pas les travaux d'aménagement.
- Il y a des interactions entre la zone et sa parcelle : écoulement des eaux de pluie et accès.

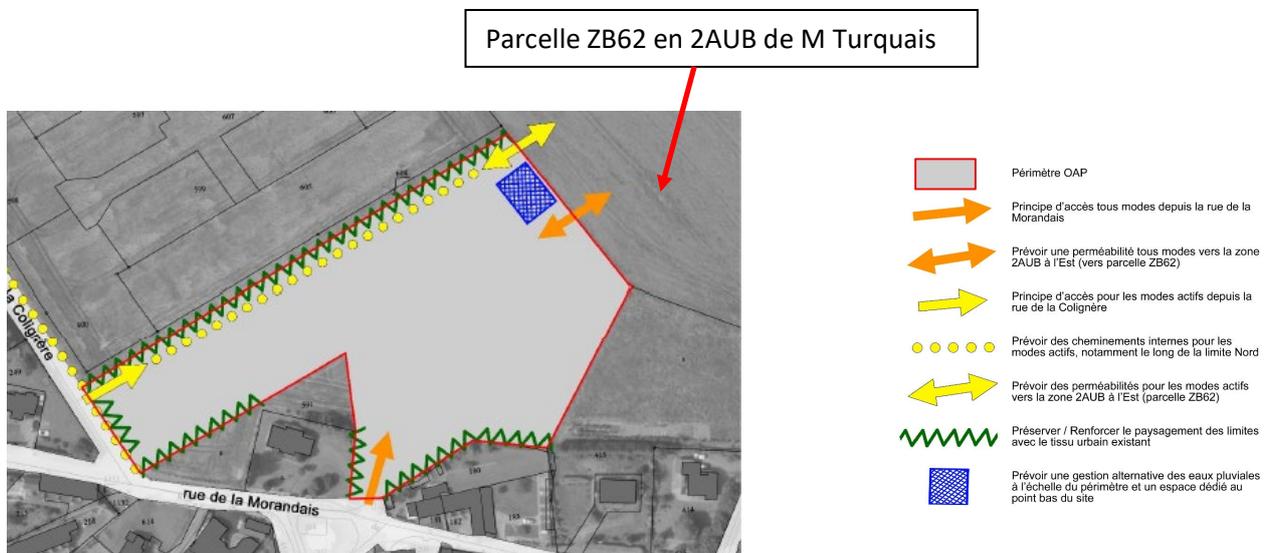
La zone devrait être intégrée au projet, car :

- Elle permettrait de réaliser 20 à 40 logements pour répondre au besoin du PLH.
- Par ailleurs il note que le classement de sa parcelle aurait nécessiter une révision du PLU.
- Il demande que le projet soit suspendu et qu'une révision du PLU soit engagée, afin d'éviter « *des aléas juridiques qui sont très lourds en l'état actuel du projet* »

Il souligne l'incertitude dans laquelle il se trouve s'agissant de l'avenir de cette parcelle.

Les questions sont les suivantes :

1. Pourquoi la procédure de modification a-t-elle été adoptée ?
2. Pourquoi la parcelle de M Turquais n'est-elle pas intégrée au projet ?
3. Pourquoi son classement en 1AUB n'a-t-il pas été prévu compte tenu des éléments du dossier ?
4. Comment seront réalisés les aménagements prévus par l'OAP pour les accès ?
5. Pour le traitement des eaux de pluie, M Turquais fait remarquer que tous les terrains autour de sa parcelle ont été surélevés pour construire (Zone artisanale, rond-point routier, création de talus le long des routes, etc.) Sa parcelle est donc maintenant un point bas de la zone. Compte tenu de la pente, il craint que sa parcelle soit inondée. Quelles seront les mesures prises dans le traitement des eaux de pluie pour éviter cette inondation ?



EXTRAIT DE L'OAP

PIECE JOINTE

N°4

Direction Générale des Services
Service Urbanisme - Droit des sols
Suivi : Delphine CHAPELAIN
delphine.chapelain@sbaa.fr
Tél : 02 96 77 60 75
Vos références : 193-2021
Toute correspondance doit être adressée à
Monsieur le Président de Saint-Brieuc Armor Agglomération

Monsieur Bruno GOUGEON
Le Mottay
35730 PLEURTUIT

Objet : Modification n°5 PLU de Trémuson - Enquête publique
Réponses aux questions du procès verbal de synthèse

Monsieur le commissaire-enquêteur,

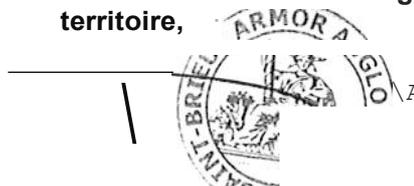
En application de l'article R123-18 du code de l'environnement, suite à l'enquête publique relative à la modification n°5 du PLU de Trémuson qui s'est déroulée du 15 novembre 2021 au 15 décembre 2021, vous avez remis votre procès-verbal de synthèse le 16 décembre 2021 et je vous en remercie.

Ce procès-verbal contient plusieurs remarques et questions auxquelles vous trouverez ci-joint les réponses et commentaires.

La commune de Trémuson et le service urbanisme de Saint-Brieuc Armor Agglomération restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire sur ce dossier.

Espérant que ces éléments vous seront utiles pour la rédaction de votre rapport et de vos conclusions, je vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations les meilleures.

**Pour le Président et par délégation,
Le Vice-Président en charge de
l'urbanisme et l'aménagement du
territoire,**



Thibaut GUIGNA

Copie à : Monsieur Le Maire de Trémuson
Pièce-jointe : Mémoire en réponse au procès-verbal relatif à l'enquête publique de la modification n°5 du PLU de Trémuson.

TREMUSON

Plan Local D'Urbanisme

MODIFICATION N°5

OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUB DE LA RUE DE
LA MORANDAIS

**Enquête publique unique du 15 novembre au 15
décembre 2021.**

**Mémoire en réponse de Saint Briec Armor
Agglomération au Procès-Verbal de synthèse du
commissaire enquêteur du 16 décembre 2021**

Note préliminaire

Une seule personne s'est manifestée lors de l'enquête publique, par courrier en date du 13/12/2021. Dont le commissaire enquêteur en fait le résumé suivant :

« M Turquais est propriétaire de la parcelle ZB62 au nord-est de la zone concernée. Il formule les observations suivantes :

- A la lecture du dossier et de l'OAP, sa parcelle est indissociable du projet d'aménagement de la zone, or son classement en 2AUB ne permet pas les travaux d'aménagement.
- Il y a des interactions entre la zone et sa parcelle : écoulement des eaux de pluie et accès.
- La zone devrait être intégrée au projet, car :
- Elle permettrait de réaliser 20 à 40 logements pour répondre au besoin du PLH.
- Par ailleurs il note que le classement de sa parcelle aurait nécessité une révision du PLU.
- Il demande que le projet soit suspendu et qu'une révision du PLU soit engagée, afin d'éviter « des aléas juridiques qui sont très lourds en l'état actuel du projet »

Il souligne l'incertitude dans laquelle il se trouve s'agissant de l'avenir de cette parcelle. »

5 questions découlent de cette analyse, posées dans le P.V et auxquelles nous répondons ci-après.

Réponses de Saint Briec Armor Agglomération

- *Question n° 1 : pourquoi la procédure de modification a-t-elle été adoptée ?*

Depuis le 27 mars 2017, Saint-Briec Armor Agglomération mène la gestion des documents d'urbanisme communaux. Elle mène en parallèle l'élaboration du futur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal dont la procédure a été prescrite le 31/05/2018. Du fait du lancement de cette élaboration de PLUi, une révision générale d'un PLU d'une commune membre n'est plus possible après cette date du 31/05/2018. De ce fait, seule une procédure de modification était possible pour répondre aux attentes, notamment de délais d'exécution, de la Ville de Trémuson.

- *Question n° 2 : pourquoi la parcelle de M. Turquais n'est-elle pas intégrée au projet ?*

Au titre de l'article L.153-31 du code de l'Urbanisme en vigueur depuis le 08/08/2016, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser plus de 9 ans après sa création (ce qui est le cas ici, la zone ayant été créée le 08/02/2007 lors de l'approbation du PLU en vigueur sur la commune), est conditionnée à l'acquisition de surfaces foncières significative de la part de la commune ou de l'EPCI compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

A la date de lancement de la procédure de modification le 15/04/2021, la commune était propriétaire de 97% de la superficie à ouvrir à l'urbanisation (13180 m² sur 13560 m² au total), ce qui est considéré comme une maîtrise foncière significative. Le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUB rentre donc bien dans le cadre réglementaire d'une modification.

Si la commune avait ajouté la parcelle ZB62 (20486m²) de M. Turquais dans la procédure, la commune n'aurait dans ce cas été propriétaire que de 39% de l'emprise foncière de la zone. Cette proportion n'était pas significative et n'aurait pas permis le lancement d'une procédure de modification. Seule une révision générale aurait été envisageable, ce qui n'était pas possible au regard du contexte intercommunal (voir réponse n°1).

- *Question n° 3 : pourquoi son classement en 1AUB n'a-t-il pas été prévu compte tenu des éléments du dossier ?*

Cette question attend la même réponse que la question n°2. Le passage de la parcelle ZB62 exigeait une procédure de révision générale, rendue impossible du fait de l'élaboration en cours du PLUi à l'échelle de Saint Brieux Armor Agglomération.

- *Question n° 4 : comment seront réalisés les aménagements prévus par l'OAP pour les accès ?*

Les aménagements prévus par l'OAP ne seront vraiment définis que dans le cadre de la future demande d'autorisation d'urbanisme pour aménager le secteur, probablement un permis d'aménager. Toutefois nous pouvons d'ores et déjà penser qu'ils prendront la forme d'espaces non construits, connectés aux voies et cheminements piétons de dessertes de la future opération. Dans l'attente d'une urbanisation éventuelle de la parcelle ZB62, ces espaces communs provisoires pourront être enherbés ou plantés ou être utilisés pour d'autres fonctions (petits potagers par exemple).

- *Question n° 5 : pour le traitement des eaux de pluie, M Turquais fait remarquer que tous les terrains autour de sa parcelle ont été surélevés pour construire (Zone artisanale, rond-point routier, création de talus le long des routes, etc.) Sa parcelle est donc maintenant un point bas de la zone. Compte tenu de la pente, il craint que sa parcelle soit inondée. Quelle seront les mesures prises dans le traitement des eaux de pluie pour éviter cette inondation ?*

Le point bas du secteur faisant l'objet de la procédure de modification étant en effet situé au Nord, en limite avec la parcelle ZB62, l'OAP prend spécifiquement en compte la problématique des eaux pluviales.

Ainsi l'OAP définit plusieurs mesures à prendre concernant le ruissellement des eaux pluviales pour les terrains situés en aval et notamment la parcelle ZB62.

- Une gestion à la parcelle pour les futures parcelles privées si la nature du sol le permet, ce qui évitera les rejets sur l'espace public et in fine au point bas de l'opération.
- Pour l'espace public et pour les parcelles privées si la gestion à la parcelle ne s'avère pas possible, la mise en place d'une gestion alternative. Cela passe notamment par la création de noues infiltrantes et de noues tampons, qui permettent de ralentir et de diminuer fortement les volumes d'eau en surface, par la limitation des emprises imperméabilisées (max 70% de la surface du secteur de l'OAP) bâties et des équipements (notamment chaussées), par la mise en place de revêtements perméables sur les espaces de circulation et de stationnement, etc.
- Par la création d'un ouvrage de régulation des eaux pluviales en point bas, qui devra être dimensionné pour recueillir les eaux pluviales du secteur. Celui-ci sera végétalisé et planté sur ses abords pour une bonne intégration paysagère.

Saint Brieuc, le 28/12/2021
Monsieur le Président de Saint
Brieuc Armor Agglomération

Ronan KERDRAON