

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

DEUXIEME PARTIE

LES CONCLUSIONS

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

SOMMAIRE.....	2
1. GENERALITES.....	3
1.1. <i>Préambule</i>	3
1.2. <i>Objet de l'enquête</i>	3
1.3. <i>Cadre juridique</i>	3
2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE.	3
2.1. <i>Le dossier</i>	3
2.2. <i>Publicité</i>	4
3. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DE LA MRAE.	4
4. OUVERTURE A L'URBANISATION : JUSTIFICATION.....	4
4.1. <i>La procédure et le périmètre du projet</i>	4
4.2. <i>Le marché de l'habitat</i>	5
4.3. <i>Justification du projet</i>	5
4.4. <i>Impact sur l'environnement</i>	6
5. OAP ET AMENAGEMENTS	6
5.1. <i>Les accès</i>	6
5.2. <i>Traitement des eaux de pluie</i>	6
6. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	7

CONCLUSIONS

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

1.2. Objet de l'enquête.

L'enquête porte sur la modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de TREMUSON, pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUB de la rue de la Morandais.

1.3. Cadre juridique.

Le dossier est présenté en application :

- Du Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'article L.5211.10 relatif aux pouvoirs du Président.
- Du code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants.
- Du le code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants.

L'avis de la MRAe a été demandé dans le cadre du cas par cas.

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)

2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE.

2.1. Le dossier.

Maitrise d'ouvrage : Saint-Briec Armor Agglomération
5 rue du 71 ° Régiment d'infanterie
CS 54 4403 22044 Saint-Briec Cedex 2

Le dossier a été préparé par l'**Atelier du CANAL** Architectes Urbanistes
74C, rue de Paris CS33 105 35031 RENNESCEDEX
Tél :0299 2278 00 Courriel:contact@atcanal.fr

Commentaire du Commissaire Enquêteur (CE) : *Le dossier et les éléments mis à disposition du public étaient complets et de nature à bien l'informer.*

2.2. Publicité

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.

Commentaire du CE : *Je considère que la publicité a été bien réalisée. Les affiches étaient bien positionnées pour être vues du public.*

3. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DE LA MRAE.

Les PPA suivantes ont donné un avis :

- Région Bretagne : 350787/DIRAM/POPLAN/AD du 11 août 2021
- Département des Côtes-d'Armor : réf 2021/6080 du 24 août 2021
- Saint-Brieuc Armor Agglomération : au titre PLH
- CCI des Cotes d'Armor du 23 août 2021
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat du 26 juillet 2021
- INAO : réf EL/CB du 15 septembre 2021

L'Autorité Environnementale (MRAE) a rendu une décision qui ne soumet pas la modification à évaluation environnementale.

Commentaire du CE : *Les avis des PPA sont favorables.*

4. OUVERTURE A L'URBANISATION : JUSTIFICATION

4.1. La procédure et le périmètre du projet

Observation du public : M Turquais est propriétaire de la parcelle ZB62 au nord-est de la zone concernée. Il demande :

1. Pourquoi la procédure de modification a-t-elle été adoptée ?
2. Pourquoi sa parcelle 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. Il note que le classement de sa parcelle aurait nécessiter une révision du PLU et demande que le projet soit suspendu et qu'une révision du PLU soit engagée.

Réponse du MO : La réponse détaillé du MO est en PJ 4 du « RAPPORT »

Du fait du lancement de l'élaboration du PLUi, une révision générale d'un PLU d'une commune après la date du 31/05/2018 n'est plus possible. Seule une procédure de modification était possible pour répondre aux attentes, notamment de délais d'exécution, de la Ville de Trémuson.

En conséquence, l'intégration 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.

Commentaire du CE

La procédure de modification adoptée répond, selon moi, à une forme d'urgence (sans attendre le PLUi) pour satisfaire les demandes des habitants actuels ou futurs et faciliter le parcours résidentiel des habitants en répondant au PLH. J'ai constaté que le lotissement « Le Coin des Petits Clos » à peine achevé ne dispose plus de lots disponibles : Preuve si besoin était que la demande est forte, mais que la réponse est raisonnée et adaptée, ce qui explique le périmètre choisi pour la zone des Morandais.

S'agissant du périmètre, le programme se fait par tranche et l'ouverture à l'urbanisation de grandes surfaces n'était pas utile dans un premier temps. Il n'est donc pas apparu pertinent de classer la parcelle ZB62 en 1AUB. En outre ce classement ne s'intégrait pas dans une procédure de modification.

Je note aussi que les récentes directives sur la réduction de l'artificialisation des sols vont, sans doute, obliger les communes à réduire les zones constructibles. Les premières zones concernées seront les 2AUB en périphérie des centres-villes. C'est d'autant plus vrai qu'à Trémuson, il y a du potentiel en centre bourg (que la commune ne peut pas exploiter faute d'accord avec le propriétaire)

J'ai appelé l'attention de M Turquais sur le prochain PLUi qui pourrait reconsidérer le classement de sa parcelle.

4.2. Le marché de l'habitat

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 Brieux 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.

Observation du public : M Turquais est propriétaire de la parcelle ZB62 au nord-est de la zone concernée. Il demande que sa parcelle soit intégrée au projet, car elle permettrait de réaliser 20 à 40 logements pour répondre au besoin du PLH.

Réponse du MO : La réponse détaillé du MO est en PJ 4 du « RAPPORT »

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 est conditionnée à l'acquisition de surfaces foncières significative de la part de la commune.

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. 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, elle n'aurait 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 (lancement du PLUi).

Commentaire du CE

Outre les considérations développées au § 4.1 ci-dessus, le PLH n'est pas piloté par la commune de Trémuson, mais par l'Agglomération. L'analyse des besoins est globale et dans le cas présent, il est apparu que seule la zone de La Morandais était nécessaire, pour l'instant, pour satisfaire ces besoins annuels.

4.3. Justification du projet

Le projet est justifié sur la base des éléments suivants :

- Il est sur un secteur stratégique de la commune, pleinement intégré au projet urbain du PLU.
- L'ouverture à l'urbanisation justifiée par la nécessité de répondre à des besoins locaux.
- L'ouverture à l'urbanisation justifiée par l'absence de site disponible sur la commune.

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

Commentaire du CE : Le dossier est particulièrement précis et exhaustif pour exposer les problèmes de la commune, dresser un inventaire des zones disponibles, justifier de l'emploi des zones déjà utilisées, justifier le besoin tant au plan démographique que réglementaire (PLH) et démontrer que la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation cette zone, pour satisfaire une demande constante, pour preuve, à peine achevé, le lotissement du « Coin des Petits Clos » n'a plus de lots disponibles à la vente.

Ce choix est également guidé par la maîtrise foncière du terrain qui est disponible immédiatement, contrairement à d'autres parcelles dont il faudrait négocier l'acquisition avec des particuliers. (En zone 2AUB ou en centre bourg)

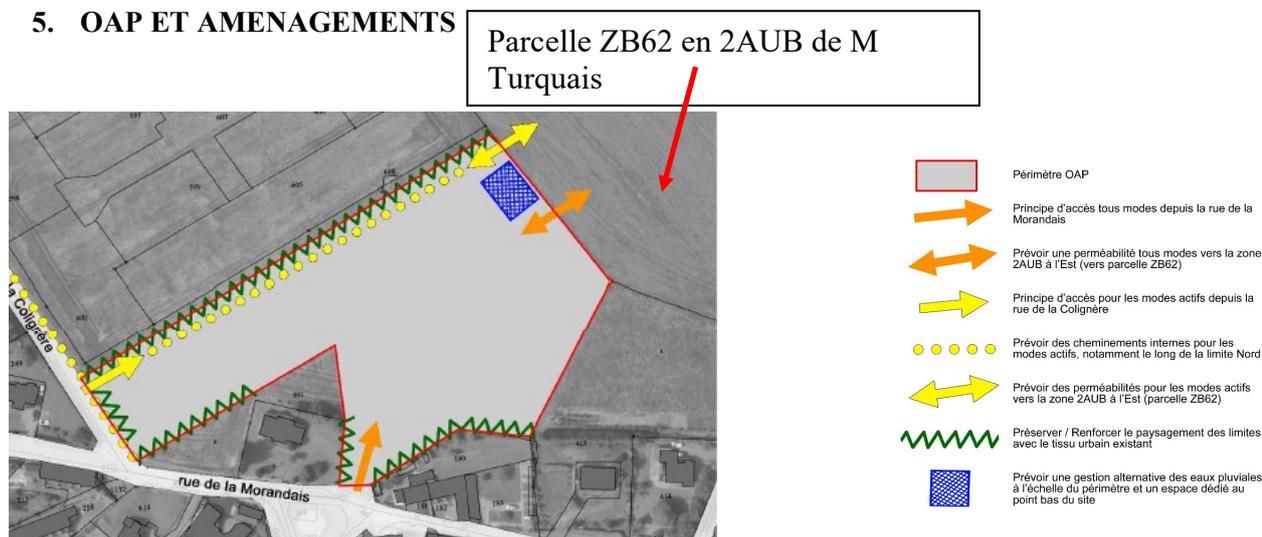
4.4. Impact sur l'environnement

L'étude détaillée des impacts met en évidence que pour chaque item ci-dessous, l'impact est « légèrement négatif »

Consommation de l'espace ; Biodiversité ; Paysage ; Bruit ; Eau ; Déchets ; Qualité de l'air ; Déplacement circulation ; Assainissement.

Commentaire du CE : Je ne reprends pas en détail les impacts qui sont minimes pour une zone qui était déjà réservée pour être à terme urbanisée.

5. OAP ET AMENAGEMENTS



Observation du public : M Turquais est propriétaire de la parcelle ZB62 au nord-est de la zone concernée. Il constate qu'à la lecture du dossier et de l'OAP sa parcelle est indissociable du projet d'aménagement de la zone car il y a des interactions entre la zone et sa parcelle : écoulement des eaux de pluie et accès. Or son classement en 2AUB ne permet pas les travaux d'aménagement.

5.1. Les accès

M Turquais demande comment seront réalisés les aménagements prévus par l'OAP pour les accès ?

5.2. Traitement des eaux de pluie

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.

Il demande quelles seront les mesures prises pour le traitement des eaux de pluie afin d'éviter cette inondation ?

Réponse du MO : La réponse détaillée du MO est en PJ 4 du « RAPPORT »

Accès : Les aménagements prévus par l'OAP seront finalisés dans le cadre de la demande d'autorisation d'urbanisme pour aménager le secteur. 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).

Traitement des eaux de pluies : L'OAP prend en compte la problématique des eaux pluviales et définit plusieurs mesures pour le ruissellement des eaux pluviales pour les terrains situés en aval.

- Une gestion à la parcelle pour les futures parcelles privées.
- 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 : Noues infiltrantes et de noues tampons ; Limitation des emprises imperméabilisées (max 70% de la surface) bâties et des équipements.
- 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.

Commentaire du CE

Pour les accès l'OAP ne donne que des orientations. Elle ne donne pas le projet d'aménagement précis et détaillé définitif. Les accès vers le nord sont à titre indicatifs et peuvent être « provisionnés » dans l'attente d'une éventuelle évolution future. La non réalisation de ces accès dans l'immédiat ne nuira pas pour autant la viabilité du projet. (Accès vers le sud)

Pour le traitement des eaux de pluie, je tiens à rappeler que l'enquête porte sur le passage en IAUB de la zone de la « Morandais » et non pas sur le projet détaillé d'aménagement de cette zone. Projet qui n'existe pas à ce stade. Il faut attendre le permis d'aménager.

Toutefois je note que l'OAP n'oublie pas cet aspect de l'aménagement de la parcelle. Dans son paragraphe 3, elle détaille les options qui pourraient être retenues : Ces solutions, plus un bassin, devraient éviter l'inondation de la parcelle ZB62. Je constate enfin que la pente du terrain est réelle mais faible (à 1%) ce qui limitera des écoulements violents.

Enfin, je pense qu'à ce stade, il ne faut pas préjuger (négativement) de l'efficacité des solutions techniques qui seront retenues lors de l'aménagement définitif de cette zone.

6. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Trémuson est une commune attractive sur laquelle les espaces disponibles pour la construction de nouveaux logements sont limités.

Pour accueillir de nouveaux ménages et répondre au parcours de logement des foyers qui évoluent, la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation le secteur de le Morandais avec un passage de 2AUE en 1AUE,

Pour mon analyse, j'ai retenu les items suivants :

Environnement : Je constate que la modification ne réduit pas un espace boisé classé ou une zone naturelle et forestière. Elle ne porte pas atteinte à une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Eau : Le traitement des eaux de pluie doit faire l'objet, le moment venu, d'une étude plus approfondie pour éviter des inondations dans les parcelles au Nord de la zone. L'OAP donne des indications qui devront être, à minima, respectées.

Agriculture : L'impact est minime, à hauteur de 1% de la surface cultivée par l'exploitant.

Démographie : J'estime que la croissance affichée est crédible, raisonnable et fondée sur des éléments concrets. La Mairie confirme que les demandes de logements sont nombreuses. Le succès du dernier lotissement confirme le besoin.

PLH : J'ai étudié les éléments du PLH et ses conséquences pour la commune de Trémuson. Il apparaît que les besoins du prochain PLH ne peuvent être satisfaits qu'en réalisant un nouveau programme. Le site de la Morandais contribuera à fournir une partie de ces besoins, en développant la commune de manière raisonnée sans excès dans l'ouverture à l'urbanisation.

Choix du site et optimisation de l'espace :

J'estime que :

- L'espace est optimisé au niveau de la commune avec l'utilisation de tous les espaces disponibles.
- Les projets sont bien maîtrisés ainsi qu'en témoigne le taux de vente des réalisations achevées ou en cours.
- Les projets sont optimisés, avec un ratio logement/ha raisonnable.
- Le site est bien situé au nord-ouest de la ville. Il permet de compléter harmonieusement le plan d'ensemble de la ville.
- La commune a la maîtrise foncière de l'ensemble du site, ce qui n'est pas le cas pour d'autres zones qui pourraient s'avérer plus adaptées. (Centre-bourg par exemple)

PADD, PLU et OAP : J'ai vérifié les impacts de la modification. Elle ne porte pas atteinte aux orientations définies par le PADD et elle ne remet pas en cause l'économie générale du PLU.

Adaptation des règlements (graphique et littéral)

Les documents suivants sont modifiés :

- Rapport de présentation du PLU : la note (du dossier d'enquête) 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 PADD du PLU en vigueur et notamment l'économie générale du projet de développement, elles ne vont à l'encontre d'aucune disposition affichée dans ce document. Elles ne remettent pas en cause de mesures de protection inscrites au PLU et n'entraîne pas de risque de nuisances et d'impact sur l'environnement importants.

Je dresse un bilan positif en faveur de la modification n° 5 dans son ensemble.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

J'émet un avis favorable sur la Modification n° 5 du PLU de la commune de TREMUSON.

Pleurtuit, le 04 janvier 2022

Le commissaire enquêteur,

Bruno Gougeon

