

**COMMUNE DE TRÉDION
(Département du Morbihan)**

ENQUÊTE UNIQUE :

**ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
ACTUALISATION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT
DES EAUX USÉES
ACTUALISATION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT
DES EAUX PLUVIALES**

**AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVÉES
SUR L'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

ARRÊTÉ MUNICIPAL N°2019.32 DU 11 OCTOBRE 2019

**ENQUÊTE PUBLIQUE N° E19000251 /35
Du 4 novembre 2019 à 9h00 au 6 décembre 2019 à 17h00**

**Dominique BERJOT
Commissaire enquêteur**

SOMMAIRE

A- Compte rendu d'enquête	3
A1- Rappel du projet et des enjeux	3
A2- Contexte et objet du projet d'élaboration du PLU	3
A3- Evaluation du dossier d'enquête	6
A4- Organisation de l'enquête et participation du public	6
B- Analyse des avis et observations	8
B1- Tableau récapitulatif des observations du public	8
B2- Analyse des observations du public	8
1- Reclassement en zone U	8
2- Reclassement en zone constructible au titre d'un STECAL	10
3- Extension d'habitation en zone Ab	10
4- OAP	11
5- Activité commerciales	12
6- Construction d'éoliennes	12
B3- Question du commissaire enquêteur (Consommation d'espace pour l'habitat)	13
C- Avis motivé du commissaire enquêteur sur le projet	15

NB : L'index des abréviations utilisées figure en page 3 du rapport d'enquête

A- Compte-rendu d'enquête

A1- Rappel du projet et des enjeux

Trédion (1210 habitants en 2014) est une commune rurale de l'agglomération vannetaise située à 7 km au nord d'Elven et à 28 km au nord-est de Vannes, préfecture du Morbihan. Elle est membre de la communauté "Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération", qui regroupe près de 170 000 habitants répartis dans 34 communes.

La commune de Trédion n'est couverte par aucun document d'urbanisme, car le PLU approuvé le 21 décembre 2011 a été annulé par le tribunal administratif de Rennes le 14 mars 2014. C'est donc le Règlement National d'Urbanisme qui s'applique actuellement sur le territoire communal. Par délibérations des 3 juin 2014 et 18 juillet 2019, le conseil municipal a prescrit l'élaboration du PLU et arrêté le projet correspondant. À cette occasion, il a également décidé d'actualiser les zonages d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées de la commune et a validé les projets correspondants par délibérations du 9 octobre 2019.

La présente enquête est une enquête unique, organisée selon les modalités prévues aux articles L123-6 et R123-7 du code de l'environnement. Elle concerne les trois projets suivants sur le territoire de la commune de Trédion :

- L'élaboration du plan local d'urbanisme ;
- L'actualisation du zonage d'assainissement des eaux pluviales ;
- L'actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées.

Cette enquête unique fait l'objet d'un seul rapport mais de conclusions distinctes pour chaque projet. Le présent avis concerne exclusivement le projet d'élaboration du PLU.

A2- Contexte et objet du projet d'élaboration du plan local d'urbanisme

Le PADD, pièce maîtresse du PLU, définit les orientations générales du projet et fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace. Il a fait l'objet de délibérations du conseil municipal en dates des 4 mai 2015, 20 janvier 2016 et 6 février 2019, figurant au dossier d'enquête. Le PADD se décline ainsi :

1- Le développement démographique et la maîtrise de l'urbanisation

11 - L'accueil de nouveaux habitants

L'objectif est de tendre d'ici à 2029 vers une population de 1580 habitants. La croissance démographique devrait être sensiblement la même que celle de ces dernières années (1,8 %) notamment du fait de l'ouverture à l'urbanisation de terrains situés au cœur du bourg et des équipements récents susceptibles d'attirer une population désireuse de vivre dans un milieu préservé. Afin d'accueillir la population nouvelle (260 nouveaux habitants), il sera nécessaire de mettre sur le marché environ 120 nouveaux logements compte tenu du desserrement de la population estimée à 2,1 personnes par foyer, soit une douzaine de constructions neuves par an.

12- La maîtrise du développement urbain du bourg

L'objectif est de favoriser une gestion économe et rationnelle des espaces constructibles en densifiant le tissu urbain existant et les opérations d'ensemble à venir. La consommation de l'espace doit être limitée afin de préserver les espaces agricoles, forestiers et naturels de la commune, l'urbanisation à venir sera au maximum incluse dans la partie urbanisée du bourg. Le développement des hameaux sera très limité. Il est donc envisagé :

- Un développement en cœur de bourg en cherchant à mieux s'accrocher au cœur ancien ;
- Le comblement des grands secteurs non urbanisés situés en périphérie du bourg ;
- L'optimisation et la mise en valeur des potentialités relevées au sein du tissu urbain ;
- L'articulation autour de la voirie existante et des réseaux à développer en parallèle de la rue de la Libération ;
- Le développement des hameaux du Léty et des Bruyères en tant que STECAL, ces deux secteurs situés en dehors du bourg auront un développement limité.
- Concernant les écarts, le bâti isolé sera reconnu comme étant du mitage de l'espace agricole ou de l'espace naturel, l'évolution des habitations sera permise afin d'offrir des conditions de vie satisfaisantes pour l'ensemble de la population.
- L'identification des constructions en zones naturelle ou agricole, qui pourront changer de destination sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, l'environnement ou la qualité paysagère du site. L'analyse du potentiel foncier permet d'estimer une consommation d'espace limitée à moins de 5 hectares, soit une consommation de moins d'un demi-hectare par an.

13- La mixité urbaine et sociale

Des logements sociaux supplémentaires sont à réaliser en lien avec le PLH de Vannes Agglo. Des parcelles de tailles différentes pourront être imaginées dans les lotissements, pour assurer une diversité de l'offre foncière et de logements.

2- Le développement économique

Les objectifs sont de :

- Conforter le caractère rural de Trédion tout en permettant le maintien et le développement de l'activité économique présente ;
- Maintenir les commerces présents dans le centre bourg.

Éléments mis en place pour atteindre ces objectifs :

- Préserver et protéger l'activité agricole ;
- Préserver l'espace boisé tout en permettant son exploitation économique ;
- Maintenir les commerces. Les pas de portes commerciaux doivent être conservés, d'autres peuvent être envisagés ;
- Permettre l'accueil des artisans de la commune ;
- Permettre le maintien et le développement de l'activité artisanale et forestière en campagne.

3- Les équipements et les déplacements

L'objectif est de maintenir le confort de vie et le cadre de vie actuels avec des équipements en adéquation avec la croissance démographique et de favoriser les déplacements doux ou routiers.

31 - Les déplacements

L'ouverture à l'urbanisation des poches non urbanisées de l'hyper centre permettra de favoriser les déplacements doux. La création d'une piste cyclable reliant Trédion à Elven est souhaitée, une réflexion devra être engagée entre les deux communes en lien avec Golfe du Morbihan - Vannes agglomération.

Le transport collectif est une compétence de l'agglomération, la commune souhaite travailler avec celle-ci pour développer l'offre et faciliter la vie quotidienne des habitants.

La politique de développement durable passe aussi par le covoiturage pour relier Vannes et les différents pôles d'emplois.

32- Les équipements

La commune a engagé une politique d'aménagement de la place de l'église pour organiser le stationnement et faciliter l'accès à l'école et à la salle des fêtes. L'accueil de nouveaux habitants a été pensé en lien avec l'offre d'équipements communaux, mais quelques aménagements, rénovations ou extensions seront à prévoir :

- Le site de l'étang aux biches sera développé ;
- Le site du stade devra être agrandi afin de mieux répondre aux besoins sportifs ;
- Une extension du cimetière sera programmée d'ici à quelques années,
- Un nouveau local pour les jeunes pourrait être créé sur le site de l'étang aux biches ou le site du stade ;
- À très long terme, une école publique pourrait être créée ;
- Poursuivre les aménagements, plantations et éléments de décoration qui matérialisent l'entrée du bourg et la transition avec les espaces naturels.

33- Les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques

Prévoir le développement des nouvelles technologies de communication, le déploiement des réseaux sera facilité.

4- La protection de l'environnement

L'objectif est de préserver le patrimoine naturel de la commune dans un but de transmission aux générations futures et notamment :

- Protection des bois et forêts tout en permettant l'exploitation économique ;
- Protection des lignes d'arbres intéressants dans les écarts et le bourg ;
- Préservation des continuités écologiques formées par l'ensemble zones humides / boisements / bocages ;
- Préserver l'eau en privilégiant le développement des zones à urbaniser sur les secteurs raccordés au réseau d'assainissement collectif et un assainissement autonome sans rejet pour le reste du territoire communal ;
- Protéger les zones d'habitation des secteurs à risques ou à nuisances.

5- Préserver le cadre de vie

L'objectif est de maintenir et préserver le cadre de vie actuel tout en développant des constructions plus respectueuses de l'environnement et mettre en valeur le patrimoine local. Pour répondre à ces objectifs, les orientations suivantes seront mises en place :

- Préservation du patrimoine naturel avec l'identification des grands éléments paysagers à l'aide d'une protection adaptée ;
- Préservation du patrimoine bâti tel que le petit patrimoine ;
- Favoriser une implantation judicieuse des habitations sans interdire les nouvelles technologies notamment sur le bâti ancien mais aussi veiller à l'implantation des nouvelles opérations d'ensemble.

A3- Évaluation du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête comprenait l'ensemble des documents et avis habituellement attendus dans le cadre d'une procédure d'élaboration de PLU. Clair et accessible, il permettait au public d'appréhender le projet dans de bonnes conditions et d'en saisir les enjeux.

Certains documents comportaient cependant des imprécisions générant des difficultés de lecture et de compréhension du dossier, comme l'absence de numérotation des OAP et d'identification des lieux-dits de la commune sur les planches du règlement graphique. À la demande du commissaire enquêteur, le responsable du projet a accepté de compléter ces documents avant le démarrage de l'enquête en apportant les précisions nécessaires.

A4- Organisation de l'enquête et participation du public

Conformément à l'arrêté municipal n° 2019.32 du 11 octobre 2019, l'enquête publique n° E19000251 /35 a été organisée du 4 novembre 2019 à 9h00 au 6 décembre 2019 à 17h00, soit une durée de 33 jours consécutifs.

Cette enquête unique, portant sur les trois projets mentionnés en page 3, s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes et dans un bon climat.

J'ai tenu cinq permanences en mairie de Trédion, les :

- Lundi 4 novembre 2019 de 9h00 à 12h00 ;
- Mercredi 13 novembre 2019 de 14h00 à 17h00 ;
- Mardi 19 novembre 2019 de 9h00 à 12h00 ;
- Samedi 30 novembre 2019 de 9h00 à 12h00 ;
- Vendredi 6 décembre 2019 de 14h00 à 17h00.

Lors de mes permanences, j'ai reçu la visite de 25 personnes. Toutes les visites ont concerné sans exception le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme.

Pendant la durée de l'enquête, j'ai recueilli 11 observations relatives à ce projet, soit :

- 6 observations portées sur le registre d'enquête (R1 à R3 et R5 à R7).
- 4 observations par courrier postal (C1 à C4) ;
- 1 observation par courrier électronique (M1).

Une observation par courrier, datée du 9 décembre 2019, a été reçue par le responsable du projet le 10 décembre 2019 et m'a été transmise le même jour, soit 4 jours après la clôture de l'enquête. Je n'ai pas pris cette observation en compte.

B- Présentation et analyse des observations

B1- Tableau récapitulatif des observations

N°	Nom	Localisation	N° Parcelle	Objet (s) de l'observation
R1	Me V. DEVANLAY		Sans objet	Construction d'éoliennes
R2	M. F. LE TOQUIN	Maisons Guilloux	B 808 - 1000	Reclassement en zone U
R3	Me P. LE BLANC	La Grand Mare	B 982	Extension habitation en zone AB
R5	Me D. ANNONAY	Les Bruyères	A 1510	STECAL Les Bruyères
R6	Me T. RIEN	Maisons Guilloux	B 1117	Reclassement en zone U
		La Croix Bauche	B 904	Reclassement en zone U
		Le Bourg	A 1601	OAP n°1
R7	M. L. ALLAIN	Lannion	A 1226	Reclassement en zone U
C1	Me J. MERLET	Le Pradi	B 1019	Reclassement en zone U
C2	Me M-T GUÉNÉGO	prox. Beauvais	B 175 - 176	Reclassement en zone U
C3	M. Me NICOLIC	Bel-Air	A 914	STECAL Les Bruyères
C4	M. M. GUILLAUME	Le Pigeon Vert	A 431 - 937	Activité commerciale en zone A
M1	Me T. RIEN	Le Clos Lorient	B 336	OAP n°2
		Maisons Guilloux	B 1117	Reclassement en zone U
		Boteleau	B 162	Reclassement en zone U
		Le Bourg	A 1601 - 970	OAP n°1

Les observations du public, en possession du responsable du projet au moment de la remise du procès-verbal de synthèse, sont retracées ci-après sous la même forme que dans ce document, qui figure aux pages 26 à 29 du rapport d'enquête.

Les réponses du responsable du projet sont également retracées in extenso dans son mémoire en réponse, qui figure aux pages 30 à 34 du rapport d'enquête.

B2- Analyse des observations du public

1- Reclassement en zone U

- **R2**, à La Grand-Mare : Invoque la constructibilité antérieure de la parcelle.
- **R6** et **M1** (*même personne*), aux Maisons Guilloux : Invoque une dent creuse, un permis de construire obtenu antérieurement et une permission de voirie accordée pour réaliser des travaux.
 - **R6**, à la Croix Bauche.
 - **R7**, à Lannion.
 - **C1**, au Pradi : Invoque un terrain viabilisé et un certificat d'urbanisme obtenu en décembre 2015.
 - **C2**, près de Beauvais : Invoque la constructibilité antérieure de la parcelle et la présence de plusieurs maisons à proximité.
 - **M1**, au Boteleau : Invoque une parcelle proche du bourg.

Réponse de la commune

On peut distinguer deux catégories :

- Les demandes de constructibilité en extension de l'enveloppe urbaine, exprimées par les remarques R2, R6 (pour la parcelle B 1117), C1 et M1 (pour les parcelles B 1117 et B 162) ;
- Les demandes de constructibilité de terrains situés en campagne, exprimées par les remarques C2, R6 (pour la parcelle B 904) et R7.

1.1- Extension de l'enveloppe urbaine :

R2, R6 (parcelle B 1117) , C1 et M1 (parcelles B 117 et B 162)

La commune doit respecter les obligations de production de logements fixés par le PLH et le SCoT.

Elle a analysé le potentiel de logements à réaliser à l'intérieur des enveloppes urbaines à l'horizon de son PLU, et l'a déduit avant de programmer les extensions urbaines. Cette justification est décrite dans le rapport de présentation, en pages 104 à 108 ainsi qu'en pages 127-128.

Ainsi, le PLU prévoit la réalisation de 176 logements, qui sont en grande majorité situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine qui a été délimitée par les services de l'Etat en 2014 (terrains situés dans les "parties actuellement urbanisées"). En effet, le tissu urbain de Trédion est particulièrement lâche : il comporte de grandes parcelles qui peuvent être densifiées, ou de grands terrains encore vierges de toute construction.

Dès lors, les besoins de consommation en extension sont très faibles. Et conformément à la loi ALUR, la commune ne peut afficher plus de surfaces à urbaniser que son besoin.

1.2 -Classement en zone urbaine de terrains situés en campagne :

C2, R6 (parcelle B 904) et R7

Les terrains sont situés en zones agricoles. Les secteurs concernés ne correspondent pas à un groupe d'habitat suffisamment constitué permettant de définir à un STECAL. En conséquence, ils ne peuvent être classés comme pouvant recevoir des constructions neuves à usage d'habitat.

Analyse du commissaire enquêteur

La commune souligne à juste titre que le potentiel de création de logements identifié à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (176 logements) suffira largement à satisfaire le besoin de logements nécessaires pendant la durée de vie du PLU (120 logements). Dans ce contexte, il m'apparaît en effet souhaitable de ne pas accroître ce potentiel, et par conséquent de ne pas donner suite aux différentes demandes de reclassement, qu'il s'agisse des parcelles situées en limite de la tâche urbaine ou des parcelles situées en zone agricole.

2- Reclassement en zone constructible au titre d'un STECAL

➤ **R5** : Demande que la partie sud de la parcelle concernée, classée Ab, soit incorporée au STECAL "Les Bruyères" au même titre que la partie nord, sur laquelle est construite une habitation.

➤ **C3**, à Bel-Air : Invoque la constructibilité antérieure de la parcelle et demande son rattachement au village (STECAL "Les Bruyères").

Réponse de la commune

Comme précisé dans le rapport de présentation en page 122, les STECAL des Bruyères et du Léty ont été limités aux enveloppes existantes, il a été exclu la possibilité d'implanter des constructions en second rang.

L'objectif de ces STECAL était de permettre leur intensification mais pas d'extension afin de conserver des capacités d'accueil limitées.

Ainsi qu'il l'a été précisé précédemment pour les zones urbaines, les besoins en logements nouveaux peuvent être réalisés en grande partie à l'intérieur des enveloppes urbaines du bourg ou des 2 STECAL Ah identifiés. Les extensions urbaines sont limitées autour du bourg.

Analyse du commissaire enquêteur

Un STECAL dédié à l'habitation a vocation à permettre la création de logements supplémentaires, mais de manière mesurée et sans extension de l'enveloppe bâtie existante. Le périmètre du STECAL "Les Bruyères", tracé au plus près du bâti existant, correspond tout à fait à cette démarche et me semble cohérent. La position de la commune est donc pertinente.

3- Extension d'habitation en zone Ab

➤ **R3** : Souhaite savoir s'il est possible de construire l'extension d'une habitation existante en zone Ab.

Réponse de la commune

La commune est favorable au fait que les constructions à usage d'habitation existantes puissent s'étendre et implanter des annexes à proximité de leur habitation. Le règlement écrit sera modifié en conséquence (règlement similaire à celui prévu en Aa pour les extensions et annexes).

Analyse du commissaire enquêteur

Il me paraît normal que la possibilité d'extension d'une habitation ou de création d'une annexe soit également ouverte en zone Ab, comme le règlement écrit le prévoit déjà non seulement en zones Aa et Ai, mais également en zone N. La modification de l'art. A9 du règlement me semble donc logique. Elle introduirait une souplesse susceptible de faciliter la vie des habitants concernés, sans modifier pour autant l'économie du projet.

4- OAP

41- OAP n°1 (Cimetière)

➤ **R6 et M1** (*même personne*) : Demande de repousser la limite sud de l'OAP n°1 au niveau de la parcelle A 970.

Réponse de la commune

Les OAP sectorielles visent à définir des intentions d'aménagement dans un secteur donné. Elles servent de cadre au projet urbain souhaité par les élus. Elles sont obligatoires pour toutes les zones "à urbaniser" dites zones AU.

La partie Sud du terrain concerné par la demande, est classé en zone Ua et n'est pas concerné par une OAP sectorielle. En revanche, le Nord de ce terrain est inclus dans la zone 1AUb, et concerné par l'OAP n°1 du cimetière. L'ensemble de cette zone à urbaniser représente une surface de 1,57 ha qui vient en extension de l'enveloppe urbaine du bourg. Etant donné l'impact de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone sur la commune, elle ne peut être classée autrement qu'en zone AU avec une OAP qui cadre les orientations d'aménagement à respecter dans un rapport de compatibilité.

L'OAP fixe des principes de densité, de voirie, de liaisons douces, de protections paysagères et de zone humide.

Par ailleurs, la zone Nzh (zone humide) a été étendue suite à une mise à jour des zones humides réalisée sur la commune par le Grand Bassin de l'Oust (complément réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLU sur les zones à urbaniser -1 AU - en 2015).

42- OAP n°2 (Chemin de Boteleau)

➤ **M1** : Conteste la pertinence de cette OAP située de l'autre côté de la route départementale et demande la réintégration de la parcelle concernée en zone constructible hors OAP.

Réponse de la commune

La parcelle AA120 (ex B336) est concernée par l'OAP n°2 – Chemin de Boteleau, qui se situe au Nord de la rue des Maisons Guilloux. Elle est incluse dans une zone 1AUb qui représente une surface totale de 5500 m².

Située à proximité immédiate du centre-bourg, il semble indispensable (comme pour l'OAP n°1 citée précédemment) de prévoir une OAP prévoyant les grands principes d'aménagement, notamment en terme de densité.

Une autre OAP est prévue au Sud de cette même rue. Il s'agit de l'OAP n°3 – Le Clos du Marché.

Analyse du commissaire enquêteur

L'élaboration d'un plan local d'urbanisme est soumise à des règles contraignantes, visant notamment à lutter contre l'étalement urbain et la consommation excessive d'espace. Elles répondent ainsi à un objectif d'intérêt général, consistant à limiter les atteintes à l'environnement et à protéger la biodiversité.

À ce titre, le choix d'urbanisation des OAP n°1 et 2 me semble tout à fait pertinent. Il s'agit de deux secteurs situés à l'intérieur de la tâche urbaine existante, qui présentent clairement les caractéristiques d'une "dent creuse". Ces deux secteurs remplissent les conditions nécessaires pour être densifiés dans le cadre d'une opération d'aménagement et de programmation, qui constitue précisément l'outil réglementaire prévu à cette fin.

5- Activité commerciale

➤ **C4** : Demande qu'un bâtiment permettant d'exercer une activité commerciale en zone agricole soit inscrit au PLU comme « activité relevant de la chambre de commerce ».

Réponse de la commune

Les parcelles mentionnées ne semblent pas correspondre aux propriétés du demandeur. Il pourrait plutôt s'agir des parcelles A411 et A1650, classées en zone Aa au PLU arrêté.

Les activités déclarées au vu de l'extrait Kbis fourni (production et vente d'électricité, location d'immeubles, location de matériel, prestations de service, négoce de produits et matériels) ne nécessite pas la création d'un STECAL sauf à ce que l'activité nécessite une extension ou la création de nouveaux bâtiments, ce dont il n'est pas fait état par le demandeur.

Analyse du commissaire enquêteur

Une activité commerciale ou artisanale existante peut tout à fait être exercée en dehors d'une zone constructible et un plan d'urbanisme ne me semble pas avoir vocation à répondre à une demande de cette nature.

6- Construction d'éoliennes

➤ **R1** : S'oppose à la proposition de modifier le règlement du PLU pour autoriser la construction d'éoliennes, formulée dans l'avis de l'agglomération, s'il n'est pas précisé préalablement à quel endroit ces éoliennes seront implantées.

Réponse de la commune

Une interdiction générale et absolue d'interdire l'implantation d'éoliennes sur des zones entières d'un territoire est difficilement justifiable. La jurisprudence va d'ailleurs dans ce sens. C'est pourquoi, ainsi qu'il l'a été proposé par GMVA dans son avis, il pourra être précisé que les éoliennes pourront être implantées sous réserve que leur implantation soit compatible avec les enjeux de la trame verte et la qualité paysagère.

Analyse du commissaire enquêteur

La proposition de modification émise par la commune sur les conditions d'implantation d'un projet éolien répond en effet à la nécessité de ne pas édicter d'interdiction générale et absolue. Cette formulation subjective et très vague ne permettra cependant pas de répondre à toutes les interrogations.

B3- Question du commissaire enquêteur

Consommation d'espace pour l'habitat

➤ Le projet de SCoT arrêté le 25 avril 2019, prochainement applicable sur le territoire communal, prévoit pour Trédion une densité moyenne minimale de 17 logements par hectare. Cependant, le projet de PLU prévoit une densité minimale de 15 logements par hectare dans toutes les OAP destinées à l'habitat, ce qui entraîne une consommation foncière plus importante. La commune a-t-elle l'intention de s'aligner sur les objectifs du SCoT, si oui selon quelles modalités et si non, pour quel motif ?

Réponse de la commune

Le projet de SCoT arrêté prévoit effectivement une densité moyenne minimale de 17 logements par hectare sur Trédion.

Après avoir analysé l'ensemble des remarques formulées lors de l'enquête publique et par les personnes publiques associées, il est proposé de modifier la densité de l'OAP n°1 du cimetière et de la porter à 20 logements par hectare minimum.

Ainsi, le PLU sera parfaitement compatible avec les orientations du SCoT en matière de densité.

La consommation foncière déjà très limitée par le règlement du PLU ne s'en trouvera pas modifiée, même si effectivement, cette intensification par rapport au PLU arrêté permettra d'envisager quelques constructions supplémentaires.

Analyse du commissaire enquêteur

Selon le projet, les 7 OAP dédiées à l'habitat cumulent une surface de 5,55 ha. Il en résulte que porter la densité minimale de construction de 15 à 17 logements par ha dans chacune de ces OAP, comme le prévoit le futur SCoT, représenterait la création de 11 logements supplémentaires.

L'OAP n°1 représente une surface de 1,57 ha. Porter la densité minimale de construction de cette seule OAP de 15 à 20 logements, comme le propose la commune, permettrait donc de réaliser environ 8 logements supplémentaires.

La modification proposée par la commune ne répond pas totalement aux objectifs du futur SCoT mais représente néanmoins un effort significatif. Cette position me semble acceptable compte tenu des caractéristiques de Trédion, qui est une commune rurale avec un habitat peu dense même si elle appartient à une agglomération importante.

Cependant, une augmentation de densité se traduisant par la création de 8 logements supplémentaires pour l'OAP n°1 ne représentera une diminution réelle de la consommation d'espace à l'échelle du projet qu'à la condition de s'accompagner de la non réalisation d'un nombre de logements équivalent ou proche dans un autre secteur, ce que ne propose pas la commune. Cette condition est pourtant facilement réalisable en supprimant l'une des OAP suivantes, au choix de la commune :

- ***OAP n°2 : 5500 m², soit 8 logements ;***
- ***Ou bien OAP n°3 : 8400 m², soit 12 à 13 logements ;***
- ***Ou bien OAP n°6 : 5000 m², soit 7 à 8 logements ;***
- ***Ou bien OAP n°7 : 4400 m², soit 6 à 7 logements.***

J'émet donc une réserve sur ce point.

C- Avis motivé du commissaire enquêteur sur le projet

Ayant examiné :

- L'arrêté prescrivant l'enquête publique et précisant ses modalités d'organisation,
- Le dossier d'enquête, comportant l'ensemble des pièces expliquant le projet,
- Les 11 observations du public formulées sur le registre d'enquête, par courrier ou par courriel,
- Le mémoire du responsable du projet en réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur ;

Ayant constaté les mesures de publicité de l'enquête ;

Ayant entendu le responsable du projet ;

Ayant effectué les visites de terrain nécessaires ;

Mes considérations sont les suivantes :

1- La consommation d'espace générée par le projet apparaît un peu excessive

Le projet repose sur une prévision de croissance démographique de 1,8 % sur la durée de vie du PLU, soit 12 ans. Il devrait en résulter une population supplémentaire d'environ 260 habitants sur la même période, ce qui nécessiterait la création d'environ 120 nouveaux logements compte tenu du desserrement de la population (*page 7 du PADD*). Cette prévision me semble réaliste sur la base des données communales actuellement disponibles.

Le potentiel de 176 logements supplémentaires identifié dans le projet (*page 128 du RP*) apparaît largement supérieur à ce besoin de 120 logements. Toutefois, ce potentiel additionne des capacités théoriques parfois très aléatoires, comme par exemple les 31 bâtiments autorisés à changer de destination, ou bien encore la création de 13 logements dans les STECAL Ah qui nécessitera le plus souvent une division parcellaire. Il faut aussi tenir compte des difficultés opérationnelles susceptibles d'entraver la mise en œuvre des OAP pour lesquelles la maîtrise foncière sera difficile à obtenir (cf. par exemple les observations R6 et M1 présentées supra, concernant les OAP n°1 et n°2). Finalement, on peut admettre que le potentiel théorique de 176 logements est réductible à l'objectif affiché de 120 logements.

Cependant, le projet de PLU, prévoyant une densité minimale de 15 logements par ha dans toutes les OAP destinées à l'habitat, n'a pas anticipé les dispositions prévues par le projet de SCoT arrêté le 25 avril 2019 et prochainement applicable sur le territoire communal, qui a fixé pour Trédion une densité moyenne minimale de 17 logements par ha. Porter cette densité de 15 à 17 logements par ha dans chacune des OAP, qui cumulent une surface de 5,55 ha, représenterait la création de 11 logements supplémentaires.

La commune, dans son mémoire en réponse, propose de porter de 15 à 20 logements par ha la densité de construction de l'OAP n°1, d'une surface de 1,57 ha, générant ainsi la création d'environ 8 logements supplémentaires.

Cette proposition de la commune, même si elle ne répond pas totalement aux objectifs du futur SCoT, représente un effort significatif et me semble acceptable. En effet, bien que membre d'une agglomération importante, Trédion comporte toutes les caractéristiques d'une commune rurale et en particulier un habitat peu dense, même au cœur du bourg. Cependant, le nombre de logements supplémentaires résultant de l'augmentation de densité de l'OAP n°1 ne débouchera sur une diminution effective de la consommation d'espace à l'échelle du projet qu'à la condition de s'accompagner de la non réalisation d'un nombre de logements équivalent ou proche dans un autre secteur. Or, la commune n'envisage pas de prendre une telle disposition, pourtant facilement réalisable en supprimant l'une des OAP suivantes :

- OAP n°2 : 5500 m², soit 8 logements ;
- Ou bien OAP n°3 : 8400m², soit 12 à 13 logements ;
- Ou bien OAP n°6 : 5000m², soit 7 à 8 logements ;
- Ou bien OAP n°7 : 4400m², soit 6 à 7 logements.

Compte tenu de l'enjeu majeur que représente la nécessité de lutter contre la consommation excessive d'espace, j'émetts une réserve sur ce point. Je demande donc au responsable du projet d'aller jusqu'au bout de sa démarche en ne se limitant pas à augmenter la densité de l'OAP n°1, mais en supprimant également une OAP de son choix (OAP n°2, n°3, n°6, ou n°7) pour obtenir une diminution effective de la consommation d'espace générée par le projet. Dans le cas contraire, il en résulterait une simple augmentation du nombre de logements créés, qui ne serait pas pertinente puisque le nombre de logements prévus sur la durée de vie du PLU est déjà supérieur aux besoins (voir supra).

2- Le projet participe de manière satisfaisante à la lutte contre l'étalement urbain

L'étude des trois planches du règlement graphique, corroborée par ma visite de la commune, permet de vérifier que le projet prend bien en compte la lutte contre l'étalement urbain.

Les nouveaux espaces ouverts à l'urbanisation, soit 8 secteurs soumis à des Orientations d'Aménagements et de Programmation (7 OAP "Habitat" et 1 OAP "Equipements collectifs") ainsi que quelques secteurs de petite taille classés Ubc ou 2AU, sont localisés en centre-bourg ou insérés dans le périmètre aggloméré du bourg, en comblement de "dents creuses". La zone artisanale Ai, représentant environ 1800 m², est également incorporée dans le tissu urbain.

Le reste du territoire communal, soit plus de 2500 hectares, est intégralement classée en zone A ou N, c'est à dire non constructible. Les seules exceptions concernent :

- Deux STECAL destinés à l'habitat ("Les Bruyères" et "Le Léty"), dont les périmètres sont délimités au plus près du bâti existant et dans lesquels le faible potentiel de constructions nouvelles, soit 13 au total, n'apparaît pas de nature à modifier l'économie du projet ;
- Deux secteurs NI dédiés aux activités de loisirs, aux installations sportives et aux équipements d'intérêt collectif, qui totalisent moins de 10 hectares et n'appellent pas d'observation particulière de ma part.

3- Le projet prend bien en compte la préservation de l'environnement

La commune de Trédion ne comporte pas de site Natura 2000 susceptible d'être impacté par le projet de PLU et n'est pas non plus située à proximité d'un tel site. Elle est cependant presque entièrement comprise dans une ZNIEFF de type 2, les Landes de Lanvaux et comprend également une ZNIEFF de type 1 à son extrémité sud-ouest, la lande tourbeuse de Kerdossan.

À ce titre, le projet prévoit une protection satisfaisante des milieux constitutifs de la trame verte et bleue. Il a prévu d'assurer la protection des haies bocagères, ainsi que la protection des espaces naturels et des boisements par la création d'une zone naturelle, d'une zone naturelle forestière et d'une zone naturelle humide qui totalisent 1875 ha, soit près des trois-quarts de la superficie du territoire communal. Il prend également en compte la préservation du patrimoine identitaire architectural et paysager ainsi que l'aménagement de voies permettant le développement des déplacements doux.

Par ailleurs, l'autorité environnementale a dispensé ce projet d'évaluation environnementale par décision du 3 novembre 2015, au motif qu'« au regard de l'ensemble des informations fournies par la commune », il « est mesuré, s'inscrit dans un objectif de développement durable et ne semble pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ».

4- Le projet se caractérise aussi par son acceptabilité sociale

J'ai reçu 25 personnes au cours de mes permanences et recueilli 11 observations concernant ce projet. Ces chiffres représentent une faible participation du public s'agissant d'une enquête relative à l'élaboration d'un PLU, même pour une commune d'à peine plus de 1200 habitants.

Les éléments du dossier (*pièce n°9*) attestent que la concertation préalable à l'enquête s'est déroulée sur une période de cinq ans, de 2014 à 2019. J'ai constaté également que les différentes mesures de publicité prévues par le code de l'environnement, dont il est rendu compte dans le rapport d'enquête, ont été mises en œuvre dans des conditions tout à fait normales. En outre, une dizaine d'articles ou d'encarts ont été publiés dans la presse locale pendant l'enquête, notamment pour rappeler les dates de l'enquête et des permanences.

D'autre part, la consistance du projet est très proche de celle du PLU précédent, annulé par jugement du tribunal administratif de Rennes en 2014. La plupart de ses dispositions étaient donc déjà connues par les habitants de la commune et les observations recueillies au cours de l'enquête, se rapportant pour l'essentiel à des demandes de reclassement en zone constructible, ne présentent pas d'enjeu majeur.

J'en déduis que la faible participation du public à cette enquête n'est pas imputable à un déficit d'information et qu'elle traduit à l'évidence une forme d'acceptabilité du projet par les habitants de la commune.

En conclusion et pour ces différents motifs,

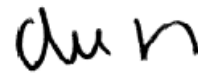
J'émet un AVIS FAVORABLE au projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Trédion,

Avec la réserve suivante :

Porter la densité minimale de construction de l'OAP n°1 de 15 à 20 logements par hectare pour être mieux en phase avec le projet de SCoT prochainement applicable, en accompagnant cette disposition de la suppression d'une OAP (au choix de la commune parmi les OAP n°2, n°3, n°6 ou n°7), afin que cette augmentation de densité se traduise par une diminution effective de la consommation d'espace générée par le projet.

Fait à Vannes, le 6 janvier 2020

Le Commissaire Enquêteur,



Dominique BERJOT