



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET D'ILLE-ET-VILAINE

Préfecture

Direction des collectivités territoriales
et de la citoyenneté

Bureau de l'Urbanisme

Commune de TREFFENDEL

Projet d'urbanisation du centre bourg

Mise en compatibilité du document d'urbanisme de la commune
Articles L.153-49 à 59 et R. 153-13 à 17 du code de l'urbanisme.

Réunion d'examen conjoint du 6 juin 2018

Compte-rendu

Participants :

Treffendel : Mme Françoise KERGUELEN, maire

Prigent Associés : Mme Stéphanie ARNAUD, urbaniste

Etablissement public foncier de Bretagne (EPF) : Mmes Maëlla CARIOU et Mireille CADOREL

SCoT du Pays de Brocéliande : M. Michel Duault, Vice-président

CC Brocéliande : Mme Anne GUILLOUËT, responsable aménagement du territoire

DDTM 35 – SEHCV : M. Eric FOURNEL

Préfecture d'Ille-et-Vilaine - DCTC : M. Joseph BELLAMY, chef du bureau de l'urbanisme, et Mme Dominique ALIX, adjointe.

Absents excusés :

M. le Président de la Chambre d'Agriculture d'Ille-et-Vilaine

M. le Directeur de l'ARS – D T 35

Absents :

M. le Président du Conseil départemental d'Ille-et-Vilaine

M. le Président du Conseil Régional de Bretagne

M. le Président de la CCI d'Ille-et-Vilaine

M. le Président de la Chambre des Métiers d'Ille-et-Vilaine

M. le Directeur de la DREAL / Coprev

M. le Directeur de la DRAC (STAP 35)

I - PROJET:

L'opération de la Rue de la Mairie se situe en coeur de bourg. Le périmètre prévu par l'opération est d'environ 1,9 ha (terres agricoles exploitées jusqu'au début des années 2000) et constitue un élément de l'entrée du centre bourg en provenance de la RN24.

La commune a identifié ce secteur comme étant un secteur à urbaniser avec l'objectif de créer une opération à dominante d'habitat en coeur de bourg qui comblerait ainsi un espace vide entre le groupe scolaire et la mairie à proximité des principaux services publics. Les enjeux sont de maintenir un dynamisme démographique et donc de développer une offre de logements adaptée à la population en coeur du bourg.

La Commune souhaite donc maîtriser une emprise d'environ 1,9 ha en vue de réaliser l'opération du secteur de la Mairie. Une part du projet sera consacrée au logement locatif social (financement PLUS-PLAI) (20% pour respecter la convention opérationnelle avec l'EPF). Ce projet est une déclinaison des documents d'urbanisme communaux (PLU) et supra-communaux (PLH, SCOT...).

Le scénario retenu est en cohérence avec le réaménagement du bourg et son évolution. Il prévoit la réalisation de 40 logements sur 1,9 hectare environ, dont 8 logements sociaux, répartis ainsi :

- Partie Ouest : 16 logements sur 8000 m² (soit 20 log/ha).
- Partie Est : 24 logements sur 10900 m² (soit 23 log/ha).

Soit une densité globale de 21 log/ha avec des parcelles allant de 200 m² à 430 m².

Le logement social pourra s'implanter sur des parcelles de 200 à 250 m² et ainsi accroître la densité sur certains macro-lots existants.

La commune envisage la production de 40 lots à bâtir libres de constructeur, dont 8 vendus à prix préférentiel à un bailleur social pour la réalisation de 8 logements PLUS-PLAI. La commune ne réalisera aucune construction en direct.

L'EPF a fait des propositions aux propriétaires de l'ensemble des unités foncières. Les négociations amiables n'ont pas abouti, essentiellement en raison d'un désaccord sur le prix.

Face à la situation foncière, il a été décidé de mettre en place une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP). Celle-ci concerne un périmètre d'environ 19.575 m².

De fait, certaines acquisitions foncières vont être difficiles à réaliser à l'amiable pour répondre en temps voulu à la programmation du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et du PLH (2012-2016).

Par conséquent, au regard de la conjoncture et des délais de procédures d'aménagement, il s'avère nécessaire d'engager une action foncière volontariste en envisageant une Déclaration d'Utilité Publique.

II - MISE EN COMPATIBILITÉ DU DOCUMENT D'URBANISME

Après consultation au titre de la procédure au cas par cas, le projet de Mecdu a été dispensé d'évaluation environnementale (décision MRAe du 7 mai 2018).

Le PLU de Treffendel a été approuvé par délibération du 9 avril 2004 (dernière modification en 2014).

Les propositions de modification figurant dans la Mecdu concernent les éléments suivants :

- les emplacements réservés n°6, 7, 8, 9, 10 et 11,
- les limites des zones 1AUE1 et 1AUE3
- l'orientation d'aménagement.

Emplacements réservés :

Afin de prendre en compte le projet d'aménagement de l'îlot de la mairie, les emplacements réservés n°6, 7, 8, 9, 10 et 11 sont modifiés.

ER 6 : L'emplacement réservé n°6 correspond à l'accès piéton, il a une emprise de 4 mètres de large au bénéfice de la commune. Le principe de liaison piétonne de 4 mètres de large est maintenu mais est redessiné afin de s'adapter au projet et aux acquisitions foncières déjà réalisées par la commune.

ER 7 : L'emplacement réservé n°7 correspond à l'accès à la zone 1AUE1, il a une emprise de 10 mètres au bénéfice de la commune. L'accès viaire à la zone ne se fait plus à cet endroit, l'emplacement réservé ne se justifie pas, il est supprimé.

ER 8 : L'emplacement réservé n°8 correspond à un accès piéton d'une emprise de 4 mètres au bénéfice de la commune. Sur ce secteur, l'aménagement est envisagé différemment, plus au Nord. L'emplacement réservé ne se justifie pas, il est supprimé.

ER 9 : L'emplacement réservé n°9 correspond à un espace réservé au stationnement d'une emprise de 470m². Sur ce secteur l'aménagement est envisagé différemment. Cet espace est toujours destiné à du stationnement mais une voie est également à prévoir sur ce secteur. L'emplacement réservé est agrandi en intégrant l'emprise de l'emplacement réservé n°8.

L'emplacement réservé n°9 est ainsi destiné à du stationnement et à une voie sur une emprise de 610m² au bénéfice de la commune.

ER 10 : L'emplacement réservé n°10 correspond à un chemin piétonnier d'une emprise de 160m² au bénéfice de la commune. Sur ce secteur, l'accès à la zone est envisagé différemment, plus au Nord. L'emplacement réservé ne se justifie pas, il est supprimé.

ER 11 : L'emplacement réservé n°11 correspond à un espace public d'une emprise de 315m² au bénéfice de la commune. Sur ce secteur, l'aménagement est envisagé différemment, plus au Nord. L'emplacement réservé ne se justifie pas, il est supprimé.

ER 14 : L'accès à l'Ouest de la zone a été retravaillé en se rapprochant du centre-bourg et de ses commerces. Il est prévu désormais au Nord de la parcelle 441. L'emplacement réservé 14 est donc créé pour un accès à la zone sur une emprise de 5,3 mètres de large au bénéfice de la commune.

Evolution des limites des zones 1AUE1 et 1AUE3

Afin de disposer d'une certaine cohérence entre les zones 1AUE1 et 1AUE3 et le projet d'aménagement, les limites des zones ont été adaptées au périmètre de demande de DUP.

La zone 1AUE1 a essentiellement été élargie à l'Ouest en intégrant les parcelles non bâties. La construction située au Sud a été exclue. Elle a désormais une superficie d'environ 14.200 m².

La zone 1AUE3 a été retravaillée au Nord et a intégré la construction à l'Est. Elle a désormais une superficie d'environ 6.400 m².

Orientation d'aménagement

Le projet d'aménagement traduit dans l'Orientation d'Aménagement de juillet 2006 n'est plus d'actualité. L'orientation d'aménagement doit être retravaillée en tenant compte du nouveau projet de 2014.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans un secteur d'OA devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est à dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre. Ceci permet d'organiser un quartier avec la souplesse nécessaire.

III - AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Mme Kerguelen souligne que le projet permet d'éviter le grignotage de terres agricoles, sachant par ailleurs que si la commune dispose d'autres terrains à proximité (près de l'église), ils comportent des zones humides.

M. Duault indique que le projet répond aux attentes et recommandations du nouveau SCoT du Pays de Brocéliande approuvé le 19 décembre 2017.

Il permet d'utiliser une dent creuse au centre du bourg pour éviter l'étalement urbain et la densité prévue (21 logements/ha) est supérieure à celle prévue par le SCoT pour Treffendel (15 logts/ha).

Son emplacement est de nature à conforter les commerces existants, tant par l'apport de population que par les stationnements créés.

En ce qui concerne l'orientation d'aménagement, Mme Guillouët s'interroge sur l'intégration de critères écologiques pour les dispositions constructives de façon à donner une impulsion à l'aménageur.

Mme Kerguelen précise que le BE a travaillé le projet en prenant en compte certains aspects (par ex, orientation privilégiée des bâtiments vers le sud).

M. Fournel indique que l'outil existe dans le code de l'urbanisme mais est peu utilisé, probablement par crainte d'entraîner des surcoûts.

Il ajoute que le dossier ne soulève pas de difficultés sur le plan de l'urbanisme : il conviendra toutefois d'actualiser la note de présentation compte tenu de l'approbation de la révision du SCoT du Pays de Brocéliande.

Avis reçus par courrier ou courriel

Le contenu des avis reçus est communiqué aux participants :

Chambre d'agriculture d'Ille-et-Vilaine (courrier du 1^{er} juin 2018)

Le projet vise à créer une opération à dominante d'habitat dans un secteur d'environ 1,9 ha situé en cœur de bourg, entre le groupe scolaire et la mairie.

La Chambre d'agriculture ne s'oppose pas à ce projet qui permet de densifier la partie agglomérée du bourg, sur des terrains peu accessibles et fonctionnels pour l'agriculture.

L'opération projetée offre une densité moyenne de 21 logements à l'hectare qui, au vu de son implantation à proximité immédiate des services, aurait pu être plus élevée.

Le projet pourrait être accompagné d'une réduction des zones à urbaniser en extension du bourg.

ARS DT35 (Confirmation de l'avis émis le 30 mars 2018 au titre de la procédure au cas par cas pour l'évaluation environnementale)

Les parcelles concernées sont majoritairement des terrains agricoles non bâtis. La base de données nationales BASIAS, accessible sur internet et qui présente un inventaire des sites et sols potentiellement pollués, qu'ils soient en activité ou non, ne recense pas de site dans le périmètre du projet. Toutefois, cette base de données n'est pas exhaustive. A cet égard, la recherche de la présence d'éventuels sols pollués devra être effectuée, préalablement à l'aménagement, pouvant conduire à la mise en place de plans de gestion adaptés selon les situations rencontrées.

Il est à préciser que la commune est classée en zone à potentiel élevé (catégorie 3) pour le radon. Ce gaz émanant du sol, représente un risque lorsqu'il est inhalé dans certains bâtiments où il s'accumule parfois en concentration élevée par manque de ventilation, confinement ou présence de facteurs favorisant son intrusion. La prise en compte de ce classement et des risques sanitaires associés est importante dans le cadre des dispositions constructives qui seront mises en oeuvre.

La présence de commerces à proximité des constructions projetées peut se révéler source de nuisances sonores, olfactives voire visuelles pour les nouveaux occupants. Il est par conséquent nécessaire de prendre en compte cette proximité, ce qui pourra se traduire notamment par des aménagements spécifiques visant à assurer la protection de ce voisinage

Le projet sera raccordé au système d'assainissement collectif et les eaux usées traitées par la station communale d'une capacité de 750 équivalents-habitants (EH). Actuellement, sa capacité est utilisée à hauteur de 550 EH ; elle apparaît donc suffisante pour la prise en charge de ce projet.

Le dossier sera soumis à une enquête publique unique portant sur la déclaration d'utilité publique du projet valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Treffendel.

Le dossier d'enquête publique comprendra, entre autres, le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint.

A l'issue de l'enquête et après remise du rapport du commissaire enquêteur, la communauté de communes du Pays de Brocéliande (compétente en matière de document d'urbanisme) sera sollicitée pour émettre un avis dans un délai de deux mois (à défaut, l'avis sera réputé favorable).

Puis la décision de mise en compatibilité, éventuellement modifiée pour tenir compte des résultats de l'enquête publique, sera approuvée par la DUP.

Il appartiendra ensuite à la CC Brocéliande de procéder à la mise à jour du PLU.

Rennes, le 6 juin 2018

Pour le préfet, et par délégation
Le chef du bureau de l'urbanisme



Joseph BELLAMY