

Révision allégée du Plan Local d'urbanisme de la commune de Treffléan



Enquête Publique du 22 mai 2024 au 21 juin 2024

Arrêtés Municipaux du 3 avril 2024, et du 30 avril 2024

Rapport d'enquête le 10 juillet 2024

I - RAPPORT

SOMMAIRE

1. LE CONTEXTE DE LA COMMUNE, son PLU et le PADD.	4
1.1 Contexte	
1.2 Le PADD et le PLU	
2. OBJET DE LA RÉVISION ALLÉGÉE DU PLU.	5
1. Procédure de révision allégée	
2. Localisation	6
3. Situation règlementaire actuelle	
4. Justification de la demande de révision allégée	7
5. Évolution du règlement graphique	8
6. Évolution du règlement écrit	9
7. Création d'une OAP pour les STECAL de Randrécard	10
3. L'ENQUÊTE PUBLIQUE.	
3.1 Durée de l'enquête	12
3.2 Désignation du commissaire enquêteur	
3.3 Permanences	
3.4 Information du public	
3.5 Visites du site, réunion préalable	
4. COMPOSITION ET APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE DOSSIER.	13

II –CONCLUSIONS et AVIS

SOMMAIRE

5. RAPPEL DU PROJET.

6. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.

7. BILAN DE L'ENQUÊTE.

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

9. OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

10. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

11. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

ANNEXE 1 PROCES VERBAL DE SYNTHÈSE.

ANNEXE 2 MEMOIRE EN RÉPONSE DE LA MAIRIE DE TREFFLÉAN.

1. LE CONTEXTE DE LA COMMUNE, son PLU et le PADD.

1.1 Contexte

La commune de Treffléan se situe au sud du département du Morbihan, à environ 17kms de Vannes. Elle fait partie de l'intercommunalité Vannes agglo et est bordée par les communes de Saint Nolff, Theix-Noyal, Sulniac et Elven. Elle s'étend sur 1826 ha et accueille 2105 habitants au dernier recensement. La croissance démographique est constante mais variable depuis les années 60 (591 habitants en 1968).

Le taux de croissance annuel moyen est de 1,4% par an

1.2 Le PADD et le PLU

La commune de Treffléan a approuvé son PLU le 30 janvier 2020.

Ce document d'urbanisme de la commune de Treffléan a affiché le cap pour le devenir du territoire. Le PADD fixe les orientations politiques et territoriales et les regroupe en 5 grands axes.

PADD	Thématiques	Traduction
Orientation 1 Permettre le renouvellement des générations et favoriser le parcours résidentiel	Démographie Habitat Formes urbaines	Taux de croissance Production de logements Typologies bâties
Orientation 2 Structurer un projet urbain cohérent pour renforcer le bourg	Espace Centralité Commerce Equipements-services Urbanisme	Zones à urbaniser Zones commerciales Linéaire commerçant Pôles d'équipements Emplacements réservés
Orientation 3 Favoriser un développement harmonieux des activités sur la commune en lien avec la qualité des sites	Economie Agriculture Paysages Patrimoine Tourisme	Zones d'activités Espace agricole Vues et covisibilités Zones de loisirs Inventaire du patrimoine
Orientation 4 Garantir l'équilibre des milieux et préserver les ressources du territoire	Environnement Biodiversité Ressources Milieux	Eléments de la TVB Zones humides Energie, air, eau, sous-sol, espace Risques
Orientation 5 Améliorer les déplacements et favoriser le développement durable de la commune	Mobilités Stationnement Transition énergétique Développement durable	Transports Emplacements réservés Aire de stationnement

Le PLU prévoyait donc un développement maîtrisé du territoire communal avec une croissance démographique de l'ordre de 1,6% par an, menant la population à environ 2750 habitants à l'horizon 2030, en accord avec le SCoT et le PLH de Vannes Agglomération.

Le PLU propose 3 types de zonages U couverts par des OAP :

Zonage Uaa pour 0,62 ha

Zonage Uaa pour 0,39 ha

Zonage Ubb pour 0,26 ha

Et 4 types de zonages 1AU couverts par des OAP :

Zonage 1AUa pour 0,66 ha

Zonage 1AUb pour 0,65 ha

Zonage 1AUb pour 0,72 ha

Zonage 1AUi pour 3,21 ha

La commune a souhaité accompagner le développement économique des structures touristiques situées en dehors des espaces urbains en définissant plusieurs STECAL dédiés à cette vocation.

Ainsi, trois zones "Ai" ont été créées pour une surface totale de 2,1 ha.

2. OBJET DE LA RÉVISION ALLÉGÉE DU PLU

1. Procédure de révision allégée

Conformément à l'article L153-34, dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le PADD, la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ; (...)

Le choix de la procédure de révision allégée se justifie dans la mesure où l'évolution du présent STECAL viserait à faire évoluer le zonage agricole sous condition que cette évolution ne vienne porter atteinte aux orientations du PADD.

Lors de la dernière révision du PLU, la commune a défini 3 Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées à vocation économique non agricoles au sein d'un espace à dominante agricole.

Les activités existantes et l'extension des bâtiments accueillant ces activités y sont tolérées.

Cette révision dite « allégée » du PLU vise principalement à faire évoluer les protections règlementaires instaurées par le PLU approuvé le 30 janvier 2020.

2. Localisation

Le STECAL de Randrécard est situé sur le hameau du même nom. Ce dernier se localise à 2 kms au Sud-Ouest du bourg de Treffléan, à proximité d'une retenue d'eau de 15 hectares dont une partie s'étend sur la commune de Theix-Noyal.

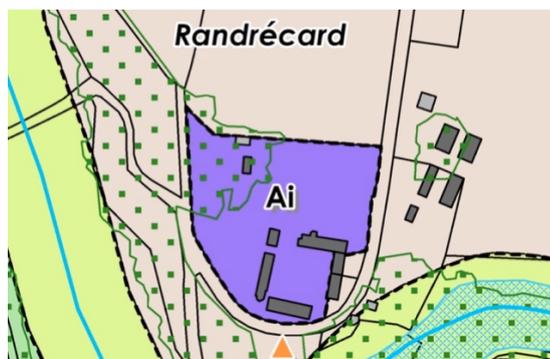


Le hameau se compose d'un manoir du XV siècle et de ses dépendances dédiées à l'accueil d'évènements et de réceptions.

3. Situation règlementaire actuelle

Le STECAL de Randrécard occupe actuellement une surface de 1,19 ha. Ce zonage inclut le manoir ainsi que deux des trois dépendances situées à l'Ouest et au Sud. La dépendance Est, divisée en deux logements, est située dans le zonage Aa (agricole).

Le STECAL s'étend au-delà du clos bâti en intégrant les jardins et parkings situés à l'Ouest et au Nord de l'ensemble bâti.



4. Justification de la demande de révision allégée

Le secteur AI a vocation à permettre le développement et l'extension des bâtiments accueillant les activités déjà installées à la date d'approbation du PLU.

L'activité actuelle sur ce site souhaite se développer à travers deux axes :

1. La mise en place d'une salle de réception complémentaire à l'outil existant permettant d'accueillir des événements d'entreprise en journée de travail dans un espace de 200 à 240 m² d'emprise au sol soit la nécessité d'une extension de 120 à 150 m².

La grande salle actuelle demeure l'espace réceptif, pouvant accueillir ces groupes de travail pour la partie restauration.

2. La réhabilitation d'anciens bâtis agricoles (vraisemblablement anciens poulaillers), situés à l'Est, sont de l'autre côté de la voie communale. Ces réhabilitations se destinent à recevoir des locaux techniques liés à l'activité (buanderie et entrepôt de matériel floral).

Il convient de préciser que ces évolutions de zonage ne résultent pas d'une réduction de la zone Aa, dans la mesure où le STECAL Ai de Randrécard est réduit sur sa partie Nord afin de garantir un équilibre.

Conformément à l'article L153-34 :

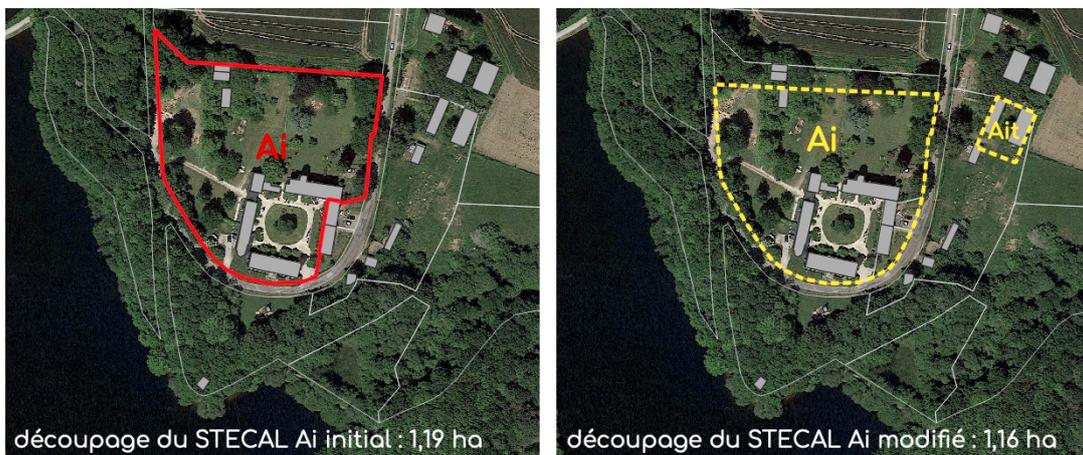
Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables : 1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière (...)

Le choix de la procédure de révision allégée se justifie donc dans la mesure où l'évolution du présent STECAL viserait à faire évoluer le zonage agricole sans que cette évolution ne vienne porter atteinte aux orientations du PADD notamment celles du chapitre III : "Favoriser un développement harmonieux des activités sur la commune en lien avec la qualité des sites et des paysages" qui précise notamment que " la commune souhaite favoriser le développement d'activités variées sur son territoire. Outre la réponse spécifique apportée en zone d'activité ou dans l'espace rural, le tissu aggloméré de Treffléan se présente également comme un espace privilégié pour l'accueil d'activités. » (p15 et 16 du PADD).

5. Évolution du règlement graphique

Le règlement graphique évolue à travers deux points :

- 1) modification du STECAL de Randrécard (Ai) :
 - intégration des bâtis de l'aile "Est"
 - rognage au Nord d'un bande de terrain
 - création d'un autre zonage "Ait" à l'Est de la voie
- 2) création d'un secteur d'OAP correspondant au nouveau découpage du STECAL de Randrécard



Avant

Après

3) bilan des surfaces modifiées



1355 m² ajoutés et 1685 m² retirés

6. Évolution du règlement écrit

Articles Ai 1 et 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités : (page 80 du règlement)

Avant

Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- restauration, hébergement hôtelier et touristique sous réserve de correspondre à l'extension limitée à 30% de l'emprise au sol d'une construction existante sans changement de destination,
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sous réserve de relever de l'intérêt public ou de l'utilité publique.

Après

Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- restauration, hébergement hôtelier et touristique sous réserve de correspondre à l'extension limitée à 30% de l'emprise au sol des constructions existantes,
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sous réserve de relever de l'intérêt public ou de l'utilité publique,
- dans le secteur Ait uniquement, le changement de destination des bâtiments existants vers les sous destinations restauration, hébergement hôtelier et touristiques et leur réhabilitation. Ces dispositions seront valables sous réserve d'être en compatibilité avec l'OAP "Secteur E".

Article Ai 4 : Volumétrie et implantation des constructions : (page 81 du règlement)

Avant

L'emprise au sol de l'extension ne peut excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU

Hauteur des constructions :

la hauteur maximale de l'extension est limitée à la hauteur au point le plus haut du bâtiment étendu (ou jouté).

Après

L'emprise au sol de l'extension ne peut excéder 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU

- dans le secteur Ait uniquement, les extensions ou annexes de bâtiments existants sont interdites.

La hauteur maximale de l'extension est limitée à la hauteur au point le plus haut du bâtiment étendu (ou jouté).

- dans le secteur Ait uniquement, les bâtis réhabilités doivent respecter les hauteurs et les gabarits de leur état initial.

7. Création d'une OAP pour les STECAL de Randrécard

L'OAP prévue ici s'inscrit dans une volonté de la commune d'encadrer au mieux la réhabilitation des bâtis à l'Est du hameau.

Deux pages sont ajoutées au document des OAP :

P49

Plan Local d'Urbanisme

IV. O.A.P. sectorielles

Secteur E - 1, 16 ha (partie 1)



Partie Manoir et dépendances :

- ▶ Les extensions et annexes nécessaires à l'activité économique du secteur s'inscrivent dans une démarche patrimoniale en respectant les caractéristiques culturelles et historique du site. Cela se traduit par :
- ▶ Une préférence pour l'emploi de matériaux naturels. Le bois et la pierre sont privilégiés afin de garantir l'authenticité des lieux.
- ▶ Une architecture qui s'accorde avec ceux des constructions existantes.
- ▶ Une réflexion du sens des bâtiments et des façades devra justifier toute nouvelle implantation dans une recherche d'alignement.
- ▶ Les éventuelles extensions ou annexes devront garantir la qualité patrimoniale et paysagère depuis la route d'accès au hameau. En cela, le maintien ou la plantation de végétaux est préconisée pour accompagner les éventuels nouveaux volumes bâtis.
- ▶ Ces constructions ne devront pas venir contraindre la perception sur le manoir et ses éléments singuliers à l'image de la tourelle.



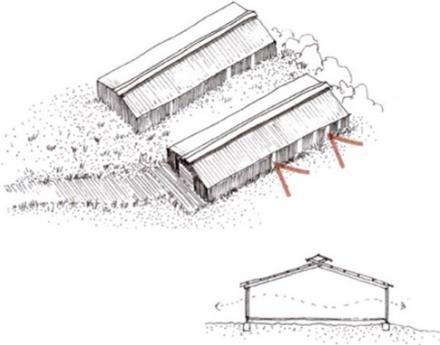
Les perceptions sur le Manoir et ses dépendances doivent être préservées

49

P50

IV. O.A.P. sectorielles

Secteur E - 1, 16 ha (partie 2)



Partie « Est » :

En cohérence avec les règles de la zone Ait, les enveloppes des bâtiments n'ont pas vocation à être étendues. Les extensions et annexes nécessaires à l'activité économique du secteur s'inscrivent dans une démarche patrimoniale en respectant les caractéristiques culturelles et historique du site.

- ▶ Dans une optique de mise en valeur architecturale et paysagère, la réhabilitation de ces constructions sera privilégiée en bois en veillant à conserver une perméabilité sous forme de claire-voie par exemple.
- ▶ Les toitures qui sont aussi très impactantes dans le paysage devront respecter des principes de teinte sombre.
- ▶ L'accès à ces bâtiments s'accompagnera d'une mise en valeur paysagère des abords. Elle garantira des perceptions de sur le paysage rural et bocager.



Les futurs aménagements doivent garantir une ouverture et une valorisation sur le grand paysage

50

3 – L'ENQUÊTE PUBLIQUE

3.1 Durée de l'enquête

L'enquête publique relative au projet de révision allégée du PLU s'est déroulée du mercredi 22 mai 2024 à 9h15 au vendredi 21 juin 2024 à 17h 00 soit une durée de 31 jours.

Le siège de l'enquête est fixé en mairie de Treffléan.

3.2 Désignation du commissaire enquêteur

Monsieur Gérard JAN a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par décision du tribunal administratif du 11 avril 2024 et l'arrêté municipal de la commune de Treffléan du 30 avril 2024 qui prescrit l'ouverture de l'enquête.

3.3 Permanences du commissaire enquêteur

Les permanences se sont déroulées en mairie de Treffléan :

- Le mercredi 22 mai 2024 de 9h15 à 12h15.
- Le jeudi 6 juin 2024 de 13h30 à 17h00.
- Le vendredi 21 juin 2024 de 13h30 à 17h00.

Le public a été reçu dans la salle du conseil de la mairie qui est bien adaptée, d'un accès facile et d'une grande capacité.

L'ambiance a été particulièrement agréable. Le Maire, la DGS et le personnel présent ont facilité au maximum le bon fonctionnement de l'enquête.

3.4 Information du public

- Affichage par la mairie

L'avis d'enquête publique a été affiché sur 8 sites bien répartis en fonction du site de Randrécard.

Le service de police municipale a réalisé des photographies de ces affichages et un certificat d'affichage, signé par le maire, a été joint au dossier d'enquête.

L'information relative à la présente enquête publique a été relayée sur le site WEB de la commune de Treffléan.

La publication des avis dans la presse a été réalisée dans les conditions réglementaires.

3.5 Visites du site, réunion préalable

Afin d'organiser l'enquête, une première réunion d'échange s'est déroulée le mardi 30 avril 2024 en mairie de Treffléan.

Le commissaire enquêteur a effectué une 2eme visite du site le mardi 21 mai 2024 avant la mise en place et l'ouverture de l'enquête et le vendredi 21 juin après la clôture de l'enquête.

4. COMPOSITION ET APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE DOSSIER

Le dossier de la révision allégée du PLU de Treffléan propose les pièces suivantes :

- Un registre
- Arrêté d'enquête
- Avis d'enquête
- Une notice de la révision allégée.
- Les pièces modifiées :
 - extrait du zonage sur le hameau de Randrécard.
 - règlement littéral.
 - orientations d'aménagement et de programmation.
- Les délibérations :
 - délibération de prescription.
 - délibération d'arrêt du projet et bilan de la concertation.
- Les Avis :
 - réponse de la MRAe suite à la saisine au cas par cas, en absence d'avis dans le délai de 2 mois. La MRAe est réputée avoir un avis favorable.
 - procès-verbal de l'examen des PPA. Le Parc Naturel du Golfe du Morbihan a donné un avis favorable ainsi que la DDTM qui avait été consultée en amont. L'agglo GMVA n'a pas d'observation particulière.
 - avis de la CDPENAF. La CDPENAF a émis un avis favorable pour la modification du STECAL Ai et la création d'un STECAL Ait. Les bâtiments réhabilités seront des locaux techniques et se limiteront à l'emprise existante.
- Un rapport de constatation du service de police communal constatant l'affichage de l'enquête publique sur les 8 lieux d'affichage prévus.

Le dossier est clair et présente parfaitement l'opération projetée. Cependant, la représentation graphique des bâtiments situés à l'Est de la route est trompeuse. Il m'a fallu plusieurs visites sur le terrain pour constater qu'en réalité il n'y avait que 2 bâtiments et un petit garage qui restaient visibles et l'ensemble se présente dans un très mauvais état.

Les autres bâtiments sont soit, en ruine complète, soit complètement envahis par la végétation et de ce fait, invisibles de la route qui se trouve à proximité immédiate.