

Commune de TREFFENDEL (35)

Demande de Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité  
des documents d'urbanisme

Présentée par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne pour le compte de la  
Commune de Treffendel (35) concernant le projet d'aménagement du secteur  
de la Mairie à Treffendel

Enquête publique  
du Mardi 8 Janvier au Vendredi 8 février 2019  
Prescrite par arrêté Préfectoral du 4 Décembre 2018

<p><b>Rapport du Commissaire enquêteur : CONCLUSIONS et AVIS</b></p> <p><b>Partie 2</b></p>
---

Bernard PRAT  
Commissaire enquêteur

Destinataires :  
Monsieur le président du Tribunal Administratif  
Préfecture d'Ille et Vilaine



## SOMMAIRE

<b>1-Rappel de l’objet de l’enquête .....</b>	<b>5</b>
1.1-Objet de l’enquête .....	5
1.2-Dossier mis à la disposition du public .....	6
<b>2-Appréciation sur le déroulement de l’enquête publique .....</b>	<b>7</b>
2.1-Opérations préalables .....	7
2.2-L’enquête et ses modalités.....	7
2.3-Publicité-Information du public .....	7
2.4-Déroulement de l’enquête .....	8
2.4.1-Réception du public.....	8
2.4.2-Consultation du dossier par le public et pièces déposées .....	8
2.4.3-Clôture de l’enquête publique .....	9
<b>3-Analyse du projet .....</b>	<b>9</b>
3.1-Objectifs du projet .....	9
3.2-Localisation du projet.....	9
3.3-Processus d’élaboration du projet .....	9
3.4-Le projet soumis à enquête .....	10
3.3.1-Le projet qui fait l’objet de la demande de DUP .....	10
3.3.2-La mise en compatibilité du PLU nécessitée par le projet .....	12
<b>4-Rappel des avis des personnes publiques associées .....</b>	<b>13</b>
4.1-Réunion d’examen conjoint du 6 juin 2018 .....	13
4.2-Avis de la mission régionale d’autorité environnementale en Bretagne.....	14
<b>5-Analyse des observations déposées par le public .....</b>	<b>15</b>
5.1-Observations de Mr Bernard JOLLIVE-le 8 janvier 2019 .....	15
5.2-Observations de Me Veuve REGNAULT et de Mr Pierre REGNAULT– courrier déposé le 23 janvier 2019. 16	16
5.3-Observations de Mr et Me René COURTEL (déposé le 23 janvier 2019), et du Cabinet ARES les représentant (courrier LRAR reçu le 8 février 2019) .....	17
5.4-Observations de Mr et Me DETOC – le 8 février 2019 .....	23
5.5-Observations de Me Thérèse PIEL (et pour Mr Bernard SHMITT)-le 8 février 2019 .....	23
5.6-Observations de Mr et Me TURBIN-le 8 février 2019.....	24
<b>6-Les remarques et demandes du commissaire enquêteur et les réponses du porteur du projet.....</b>	<b>25</b>
6.1-Mes remarques.....	25
6.2-Mes demandes .....	27

<b>7-Pertinence du projet – Analyse du commissaire enquêteur.....</b>	<b>28</b>
7.1-Sur l'enquête publique.....	28
7.2-Sur le périmètre.....	28
7.3-Sur le projet et ses objectifs.....	29
7.4-Sur les choix d'urbanisme et la mise en compatibilité du PLU.....	29
7.5-Sur l'approche environnementale.....	30
7.6-Sur la concertation.....	30
<b>8-Inconvénients et avantages du projet.....</b>	<b>31</b>
8.1- Inconvénients du projet.....	31
8.2-Avantages du projet.....	31
8.3-Suggestions d'amélioration.....	32
8.4-Bilan des avantages et des inconvénients du projet.....	32
<b>9-Conclusion et Avis motivé du commissaire enquêteur.....</b>	<b>33</b>

# 1-Rappel de l'objet de l'enquête

## 1.1-Objet de l'enquête

La commune de Treffendel (1273 habitants-Insee 2014)., située à une trentaine de kilomètres à l'ouest de Rennes, a connu un développement démographique important dans les années 2000 ; la population a en effet augmenté de 65% en une décennie (1999/768 habitants, 2010/1246 habitants).

A cette croissance démographique sont associés un rythme de construction rapide et un besoin en logements ; les différents diagnostics réalisés indiquent notamment un besoin de 8 à 900 logements par an à l'horizon 2020, et un besoin en logements sociaux au niveau de la Communauté de communes de Brocéliande dans laquelle elle s'inscrit.,

L'enjeu pour la commune est ainsi de proposer une offre de logements adaptée aux jeunes ménages, et de faire face à une demande spécifique en logements de la part de la frange la plus âgée de la population, permettant le maintien d'une mixité générationnelle sur le territoire communal.

En effet, l'arrivée de nouveaux habitants et la demande associée de logements (habitat individuel) ne se démentent pas : le dossier constate que les 23 lots du lotissement Le Closel Nord seront probablement vendus à courte échéance (soit courant 2019), ce que confirme le bulletin municipal de décembre 2018, lequel présente en outre la programmation du lotissement du Champ du Bois (21 lots) pour une commercialisation à partir de 2020 sur 2ans.

**Pour répondre à cette dynamique, la commune de Treffendel a en projet la réalisation d'un programme d'habitat sur le secteur de la Mairie, en plein cœur du bourg, qui s'inscrit entre le groupe scolaire et les équipements sportifs, sur une surface de 1,9 ha, et à proximité des commerces et services, et pour lequel elle a mandaté en 2014 (confirmé en 2015) l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPFB) pour engager la procédure de demande de Déclaration d'Utilité Publique.**

**Ainsi, par son arrêté du 4 décembre 2018, Monsieur le Préfet d'Ille-et-Vilaine a diligenté une enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme (en l'occurrence le PLU) du projet d'aménagement du secteur de la Mairie à Treffendel.**

Cette seconde partie du rapport d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, après rappel du projet, du dossier mis à la disposition du public et du déroulement de l'enquête publique, analyse les observations formulées par le public, présente les réponses apportées par le porteur du projet par son mémoire en réponse et l'avis du Commissaire enquêteur. Ce dernier y précise son analyse personnelle sur la pertinence du projet, en fait le bilan des avantages et des inconvénients et donne son avis personnel sur la demande de déclaration d'utilité publique.

J'ai été désigné en tant que commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Rennes par la décision n°E 18000246/35 du 4 décembre 2018.

La procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique est encadrée par les articles L.110-1 et R.111-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

La procédure de mise en compatibilité des PLU est encadrée par les articles L.153-54 à L.153-59 du code de l'urbanisme. L'article L. 153- 55 précise que le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par l'autorité administrative compétente de l'Etat lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise.

## 1.2-Dossier mis à la disposition du public

Le dossier présenté à l'enquête comprend les pièces suivantes :

-arrêté préfectoral du 4 décembre 2018

-sous-dossier n°1 :

-Notice explicative - 37 pages

-Evolution des pièces du PLU - 5 pages

-sous-dossier n°2 : Plan de situation

-2.1-IGN

-2.2-Commune

-sous-dossier n°3 : Plan périmétral

-sous-dossier n°4 : Plan projet

-4.1-Avant-projet sommaire

-4.2-Plan voirie

-4.3-Plan coupe voirie

-sous-dossier n°5 : Estimation sommaire des dépenses

-5.1a-Estimation sommaire et globale des acquisitions - 1 page

-5.1b-Avis des Domaines (16 février 2015) -5 pages

-5.2-Estimation coût de l'opération -1 page

-sous-dossier n°6 : Délibérations

-6.1-Délibération commune 14-09-01- 4 pages

-6.2- Délibération EPFB 15-04 -5 pages

-6.3- Délibération commune 15-06-02 - 3 pages

-6.4-Délibération commune 17-12-08 - 3 pages

-Décision de la MRAe n°2018-005773 du 7 Mai 2018 -5 pages

-Mise en compatibilité du document d'urbanisme de la commune de Treffendel - Compte rendu de la réunion d'examen conjoint du 6 Juin 2018 – 5 pages

Les documents communaux (plan local d'urbanisme) et supra communaux (schéma de cohérence territoriale) sont accessibles et consultables par Internet.

Je considère que le dossier mis à la disposition du public était conforme aux prescriptions réglementaires.

## 2-Appréciation sur le déroulement de l'enquête publique

### 2.1-Opérations préalables

Le 12 décembre 2018, je me suis rendu en Mairie de Treffendel pour me faire présenter par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne le projet et le dossier de l'enquête publique. Une visite des lieux a ensuite été effectuée et commentée par l'EPFB. Ce même jour, j'ai visé et paraphé les pièces du dossier d'enquête publique, et coté et paraphé le registre d'enquête publique.

Le 18 décembre 2018, j'ai rencontré en Mairie Madame le Maire de Treffendel et j'ai pu ainsi échanger avec elle sur le projet, ses enjeux, son historique etc... A noter également la rencontre de Mr Laurent PERSEHAIE, Adjoint à l'Urbanisme, lors de la deuxième permanence (le 23 janvier 2019).

Les dates et horaires des 3 permanences ont été fixés en concertation avec la Préfecture. Les formalités requises pour la régularité de l'enquête, publicité et affichage notamment, à la charge des autorités compétentes, étaient précisées dans les articles 4 et 5 de l'arrêté préfectoral.

### 2.2-L'enquête et ses modalités

Le dossier d'enquête, comportant notamment le registre d'enquête, a été mis à disposition du public à la mairie de Treffendel, en libre accès à l'accueil pendant toute la durée de l'enquête, pendant 32 jours consécutifs du mardi 8 janvier 2019 à 9h au vendredi 8 février 2019 à 12h, aux horaires habituels d'ouverture de la mairie au public. Le dossier était présenté sous forme « papier » et il était aussi consultable en ligne sur [www.treffendel.fr](http://www.treffendel.fr).

L'arrêté préfectoral et l'avis d'enquête publié précisait que le public pouvait consigner ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit à la mairie de Treffendel, siège de l'enquête, à l'attention du Commissaire enquêteur, ou encore pouvaient être transmises par voie électronique à l'adresse : [enquete.treffendel@epfbretagne.fr](mailto:enquete.treffendel@epfbretagne.fr).

### 2.3-Publicité-Information du public

Conformément à la réglementation relative aux enquêtes publiques et aux articles 4 et 5 de l'arrêté préfectoral du 4 décembre 2018, ont été mises en oeuvre les modalités de publicité suivantes :

-insertion dans la presse : parution d'un avis au public 15 jours avant le début de l'enquête, puis en cours d'enquête, dans le journal Ouest France et les Petites Affiches ;

-mise en place, autour du site du projet (en trois endroits différents) et en mairie de Treffendel, d'affiches jaunes au format A2 (selon les prescriptions de l'arrêté du 24 avril 2012 du Ministre de l'écologie et du développement durable) reproduisant l'avis d'enquête au public. Ces affiches étaient présentes pendant la période du 22 décembre 2018 au 8 février 2019.

## 2.4-Déroulement de l'enquête

### 2.4.1-Réception du public

Le dossier mis à la disposition du public et le registre destiné à recevoir les observations du public étaient consultables en Mairie de Treffendel aux heures habituelles d'ouverture au public (du mardi au vendredi de 8h à 12h, le samedi de 9h à 12h) pendant toute la durée de l'enquête.

La mairie de Treffendel a accueilli les permanences du commissaire enquêteur dans une salle adaptée à l'accueil du public, en rez-de-chaussée permettant ainsi l'accès aux personnes à mobilité réduite.

J'ai assuré 3 permanences aux dates suivantes :

- le mardi 8 janvier 2019 de 9h à 12h,
- le mercredi 23 janvier 2019 de 9h à 12h,
- le vendredi 8 février 2019 de 9h à 12h.

### 2.4.2-Consultation du dossier par le public et pièces déposées

Durant l'enquête, 4 propriétaires (dont 1 représenté au titre d'un pouvoir annexé au registre) concernés par le projet de DUP m'ont rencontré lors des 3 permanences. Pour deux d'entre eux (dont celui représenté), j'ai transcrit dans le registre leurs observations orales qu'ils ont signées ; deux d'entre eux m'ont remis un courrier précisant leurs observations. Ces courriers (et les éléments associés) sont annexés au registre.

En outre, un courrier m'a été adressé en Mairie en LRAR par l'avocat de l'un des propriétaires m'ayant remis un courrier lors de la deuxième permanence, précisant les termes de ce dernier. Le courrier adressé en LRAR, que j'ai réceptionné le 8 février (dernière permanence), est également annexé au registre. Il a en outre été adressé en mail à l'adresse dédiée (l'EPFB m'a indiqué qu'il s'agit du seul mail adressé pendant l'enquête).

Enfin, trois habitants de Treffendel sont venus prendre connaissance du dossier pendant les permanences et ont déposés des observations dans le registre.

L'enquête publique s'est déroulée dans un bon climat, et dans de bonnes conditions matérielles.

### REMARQUES :

J'ai constaté à deux reprises pendant la durée de l'enquête que le lien, permettant la consultation en ligne du dossier à partir du site internet de la commune de Treffendel, n'était pas fonctionnel. L'EPF, alerté, a remédié dans les plus brefs délais à ces dysfonctionnements.

De plus, le lien entre l'adresse mail dédiée et le site internet de la commune et le site de la préfecture n'a pas fonctionné. Le seul mail adressé à l'adresse dédiée n'a donc pas été consultable sur les sites internet de la commune et de la Préfecture (article 5 de l'arrêté préfectoral du 4 décembre 2018). Ce mail a été reçu le 5 février (l'enquête se terminant le 8 février à 12h).

### 2.4.3-Clôture de l'enquête publique

Le vendredi 8 février 2019, à 12h, à l'issue de la troisième et dernière permanence, j'ai constaté la fin de l'enquête et signé le procès-verbal du registre page 17, et emporté le registre et le dossier qui étaient mis à la disposition du public.

Je considère que la salle mise à disposition et les modalités d'organisation des permanences ont été parfaitement adaptées à l'accueil du public et lui ont permis de prendre connaissance du dossier et de pouvoir exprimer ses observations dans de bonnes conditions.

## **3-Analyse du projet**

### 3.1-Objectifs du projet

Le projet de programme d'habitat de la commune de Treffendel a pour ambition :

- de répondre à la demande existante en logements émanant de jeunes ménages désireux de s'installer sur la commune,
- de répondre aux souhaits de personnes plus âgées de disposer de logements adaptés à proximité des services et des commodités,
- de développer une urbanisation harmonieuse et économe des espaces, en privilégiant une densification urbaine en accord avec les prescriptions du SCoT du Pays de Brocéliande, et en permettant une mixité sociale (le projet prévoyant 20 % de logements sociaux).

### 3.2-Localisation du projet

Le périmètre retenu concerne une superficie de 1,9 ha, au cœur du bourg, entre le groupe scolaire et les équipements sportifs et à proximité des commerces et services.

Le site est bordé :

- au nord, par la rue du Bignon et le front bâti qui lui est riverain ; le groupe scolaire s'inscrit en rive nord de cette rue ;
- à l'est, par la rue des lilas,
- au sud, par la rue de la mairie,
- à l'ouest, par le front bâti riverain de la rue de haute bretagne.

### 3.3-Processus d'élaboration du projet

Le projet d'aménagement (programme d'habitat) du secteur de la Mairie sur la commune de Treffendel constitue l'aboutissement d'une démarche initiée en 2002 ; en effet, entre 2002 et 2008, la commune de Treffendel a élaboré un dossier de DUP sur la base d'un projet de

logements collectifs lequel s'est avéré n'être plus en adéquation avec le marché immobilier actuel.

La commune a alors engagé en 2014 une nouvelle réflexion et lancé une étude préalable à l'aménagement de ce secteur afin de définir la programmation, le parti d'aménagement, les connections au bourg et aux divers équipements connexes. La notice explicative (sous-dossier n°1 du dossier d'enquête) fait ainsi état :

-au début de l'étude : d'une série d'entretiens individuels avec les propriétaires, et d'une réunion avec les riverains le 21 janvier 2014 : présentation de l'objet de l'étude, questionnement sur les habitudes de vie des riverains, échanges sur les thèmes aménagement et développement, et modification induite du cadre de vie. Plusieurs personnes n'ont pas pu assister aux entretiens ; deux de ces propriétaires ont été néanmoins reçus entre janvier et mars 2014.

-à la fin de l'étude, une réunion publique est intervenue le 24 juin 2014 : présentation de la méthode, échanges sur les thèmes aménagement et développement, et modification induite du cadre de vie, présentation du projet finalisé sur le secteur du bourg.

Le dossier indique enfin que le projet ne fait pas l'unanimité chez les riverains, et que les rencontres avec les propriétaires se sont avérées délicates, et infructueuses au regard des acquisitions foncières (pas d'accords amiables).

### 3.4-Le projet soumis à enquête

#### 3.3.1-Le projet qui fait l'objet de la demande de DUP

Sur le secteur de la Mairie qui s'inscrit au cœur du bourg de Treffendel, il s'agit de réaliser une opération à dominante d'habitat, afin de combler un espace vide entre le groupe scolaire et la mairie à proximité des principaux services publics.

Le projet retenu, après l'étude de plusieurs scénarii, prévoit la réalisation de 40 logements sur 1,9 hectare environ, dont 8 logements sociaux, répartis comme suit :

-partie Ouest : 16 logements sur 8 000 m<sup>2</sup> (soit 20 logements/ha),

-partie Est : 24 logements sur 10 900 m<sup>2</sup> (soit 23 logements/ha).

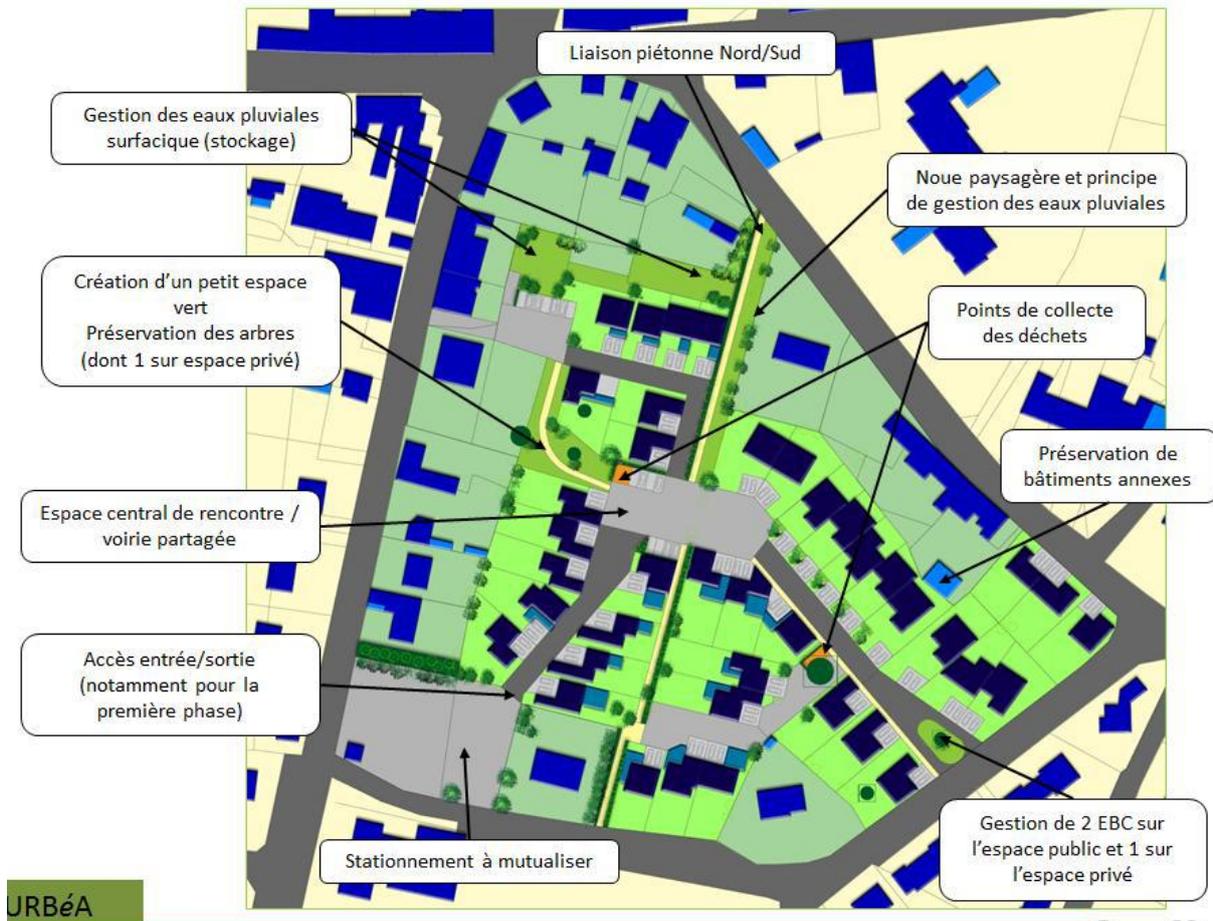
soit une densité globale de 21 logements/ha, sur des parcelles de 200 à 430 m<sup>2</sup>.

Le logement social pourra s'implanter sur des parcelles de 200 à 250 m<sup>2</sup>. La commune envisage la production de 40 lots à bâtir libres de constructeur, dont 8 vendus à prix préférentiels à un bailleur social pour la réalisation de 8 logements PLUS-PLAI.

Le projet prévoit la création d'un espace vert avec préservation de certains « arbres identifiés comme arbres à valoriser dans le cadre de l'aménagement », d'une voie piétonne nord sud débouchant devant le groupe scolaire (liaison écoles/équipements sportifs), et de noues paysagères.

En outre, le réseau viaire prévoit des accès sur la rue des lilas et la rue de la mairie (en réaménageant le parking de la mairie existant), et un accès à sens unique depuis la rue de haute bretagne (avec un parking associé).

### Présentation du projet (esquisse)



### Périmètre de demande de DUP



## 3.3.2-La mise en compatibilité du PLU nécessitée par le projet

La commune de Treffendel dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 9 Avril 2004.

Le site de la Mairie (qui fait l'objet du projet) est référencé au PLU en zones UC, UE, 1AUE1, et 1AUE3. Il est concerné également par une opération d'aménagement, plusieurs arbres classés en EBC (Espace Boisé Classé), et 6 emplacements réservés (accès à la zone, stationnement, chemins piétons) :

**La mise en compatibilité du PLU qui est également l'objet de l'enquête découle du fait que le projet d'aménagement, pour lequel une DUP est demandée, remet en question les emplacements réservés n°6, 7, 8, 9, 10, et 11, les limites des zones 1AUE1 et 1AUE3, et l'orientation d'aménagement. A noter que le PADD est compatible avec le projet.**

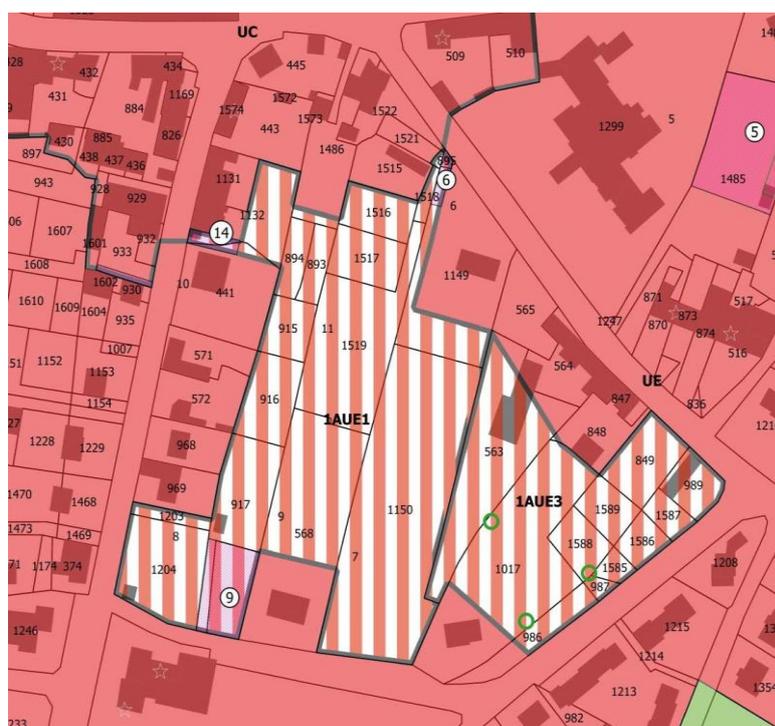
Ainsi, les emplacements réservés n°6,7,8,9,10 et 11 sont modifiés :

- n°6 ; emprise maintenue mais redessinée,
- n°7, 8, 10, et 11 : supprimés (accès et chemin piéton envisagé différemment),
- n°9 : agrandi en intégrant l'emprise de l'emplacement n°8 (stationnement et voirie).

L'emplacement réservé n°14 est créé pour assurer un accès par l'ouest au secteur plus proche du centre bourg et des commerces.

**Les limites des zones 1AUE1 ET 1AUE3** sont adaptées au périmètre de demande de DUP, en recherche d'une plus grande cohérence avec le projet d'aménagement : élargissement à l'ouest de la zone 1AUE1 en intégrant les parcelles non bâties, nouvelle limite nord de la zone 1AUE3 et intégration de la construction à l'est.

Extrait du PLU modifié



**La nouvelle orientation d'aménagement** met l'accent sur : la densification (20 logements/ha), la diversification des formes d'habitat, la réponse aux besoins des jeunes ménages et des personnes âgées, la réalisation de logements locatifs sociaux (20%), la préservation des arbres, la fluidité des déplacements (accès depuis les rues de Haute Bretagne, de la mairie et des lilas, la continuité piétonne écoles/bourg/commerces), la mutualisation du stationnement (parking de la mairie).

**A noter qu'après consultation au titre de la procédure au cas par cas, le projet de Mise en compatibilité du document d'urbanisme (en l'occurrence le PLU) a été dispensé d'évaluation environnementale (décision MRAe du 7 mai 2018)-voir ci-après.**

REMARQUE : Compatibilité du projet avec le SCOT

La commune de Treffendel s'inscrit dans le pays de Brocéliande dont le SCOT a été approuvé le 8 décembre 2009, et après révision le 19 décembre 2017.

Le dossier met en exergue le respect des dispositions du SCOT (diversité de formes d'habitat et donc de logements/habitat individuel dense et individuel groupé, mixité générationnelle, mixité sociale, densité, développement durable/préservation des espaces boisés et arborés, préservation des terres agricoles /urbanisation d'un secteur situé dans l'enveloppe urbaine.

Le projet répond en outre aux recommandations du nouveau SCOT : 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) – cf compte rendu d'examen conjoint, réunion du 6 juin 2018, ci-dessous.

## **4-Rappel des avis des personnes publiques associées**

### 4.1-Réunion d'examen conjoint du 6 juin 2018

Après une présentation du projet, les personnes présentes ont formulé les observations suivantes :

-Madame KERGUELEN (Maire de Treffendel) : le projet évite le grignotage de terres agricoles ;

-Monsieur DUAULT (Scot du Pays de Brocéliande-Vice-président) : le projet répond aux attentes et recommandations du nouveau SCOT approuvé le 19 décembre 2017L'apport de population et les stationnements créés sont de nature à conforter les commerces existants.

-Madame GUILLOUËT (CC Brocéliande) : s'interroge sur l'intégration de critères écologiques pour les dispositions constructives. En réponse Madame le Maire de Treffendel indique que le bureau d'études a travaillé en intégrant par exemple l'orientation privilégiée des bâtiments vers le sud.

-Monsieur FOURNEL (DDTM 35 – SEHCV) : Le dossier ne soulève pas de difficultés sur le plan de l'urbanisme ; la note de présentation devra être actualisée, compte tenu de l'approbation de la révision du SCOT du Pays de Brocéliande.

-Chambre d'agriculture d'Ille et Vilaine (avis reçu par courrier) : pas d'opposition au projet qui permet de densifier la partie agglomérée du bourg sur des terrains peu accessibles pour l'agriculture. La densité moyenne de logements aurait pu être plus élevée (proximité des services). 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) : sur les parcelles concernées (terrains agricoles), il n'est pas recensé de site et sols potentiellement pollués (base BASIAS) ; une recherche de tels sols devra néanmoins être effectuée préalablement à l'aménagement, pouvant amener à la mise en place de plans de gestion adaptés.

D'autre part, la commune de Treffendel est classée en zone à potentiel élevé (catégorie 3) pour le radon (risque en cas d'inhalation dans certains bâtiments où il s'accumule par manque de ventilation, confinement...). Les dispositions constructives devront prendre en compte ce classement.

Par ailleurs, la présence de commerces à proximité des constructions peut constituer une source de nuisances sonores, olfactives voire visuelles pour les nouveaux occupants ; la prise en compte de cette proximité est nécessaire (éventuellement aménagements spécifiques pour la protection de ce voisinage).

Enfin, l'ARS précise que 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), utilisée actuellement à hauteur de 550 EH (et donc suffisante pour la prise en compte du projet).

#### 4.2-Avis de la mission régionale d'autorité environnementale en Bretagne

La Mission Régionale d'Autorité environnementale de Bretagne saisie d'une demande d'examen au cas par cas du projet, a rendu une décision le 7 mai 2018, en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme, dispensant d'évaluation environnementale la mise en compatibilité du Plu de Treffendel, en mettant notamment en avant les éléments suivants :

-le recentrage et la densification du bourg avec le souci de la mixité sociale et d'accentuer cet effet de « Centre » par un habitat concentré,

-la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 (« Barrage de la Chaize »), située à 1,7 km du projet, n'est pas impactée par ce dernier,

-le site du projet comporte des arbres protégés au titre des espaces boisés classés, ne présente aucune zone humide, et la densité prévue de logements (21 à l'ha) est au-delà des prescriptions du SCOT du pays de Brocéliande,

-la commune dispose d'un réseau d'assainissement collectif et d'une station d'épuration d'une capacité de 750 équivalents-habitants (EH) avec une charge entrante actuelle de 550 EH, et donc en capacité d'accueillir le projet,

-le projet de déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de Treffendel est d'une ampleur modeste et intègre a priori certains aspects du développement durable.

**Remarque** : avis du commissaire enquêteur

Ces avis favorables sont le reflet à la fois des dispositions du parti retenu pour le projet en accord avec les dispositions du SCOT et du PLU., de sa situation en centre bourg et du contexte environnemental peu sensible.

**5-Analyse des observations déposées par le public**

Dans ce paragraphe, chacune des observations formulées (au registre ou par courrier annexé au registre) est reprise et présentée, puis suivie par l'avis du porteur de projet (mémoire en réponse rédigé par l'EPFB) et enfin par l'avis du commissaire enquêteur

**5.1-Observations de Mr Bernard JOLLIVE-le 8 janvier 2019**

-souhaite une modification de la limite du périmètre DUP au niveau de son hangar à bois (parcelle 564 et 563) et du grand hangar,

-signale l'existence d'un puits sur la parcelle 849 à proximité de la limite du périmètre DUP (à 2,5 m-3 m) et qu'il utilise à des fins d'arrosage,

-souhaite conserver les arbres fruitiers adjacents au hangar à bois (partie nord parcelle 563),

-s'inquiète de la proximité des nouvelles maisons et de leurs ouvertures par rapport à son habitation.

- Mémoire en réponse :

L'EPFB souligne l'objectif de densification urbaine qui a présidé à la définition du périmètre envisagé pour la DUP, et qui justifie l'expropriation partielle des parcelles B 563 et B564. Il indique par ailleurs avoir proposé à Mr Bernard JOLLIVE lors d'une rencontre le 21 février 2019 de « ...conserver la jouissance de son hangar et de son puits pour plusieurs années encore... ». Il rappelle en outre que l'atteinte au droit de propriété de tous les riverains sera compensée par l'octroi d'une juste et préalable indemnité couvrant l'intégralité des préjudices subis (fixée de manière amiable ou par le juge de l'expropriation).

Concernant les interrogations quant à la proximité des nouvelles maisons et de leur hauteur, et l'éventualité d'un trouble anormal de voisinage, l'EPFB indique que les constructions respecteront les dispositions du code de l'urbanisme et du Plan Local d'Urbanisme. Il est rappelé que « le projet de construction n'est pas figé et peut subir des adaptations à la marge notamment sur ce type d'interrogations », la commune n'y étant pas opposée.

- Avis du commissaire enquêteur :

La démarche de l'EPFB (maintien de jouissance pendant un certain temps) témoigne de son souci de répondre aux demandes de Mr Bernard JOLLIVE ; je persiste néanmoins à penser que l'adaptation du périmètre DUP permettant de manière pérenne le maintien du hangar à bois (ce qui suppose de ne pas exproprier partiellement la parcelle B 564, soit 19 m<sup>2</sup>) n'est pas susceptible de mettre en péril l'objectif poursuivi de densification urbaine.

L'adaptation envisagée « à la marge » du projet de construction constitue une réponse satisfaisante aux craintes exprimées d'éventuels troubles de voisinage.

## 5.2-Observations de Me Veuve REGNAULT et de Mr Pierre REGNAULT – courrier déposé le 23 janvier 2019

En résumé, leur courrier aborde les points suivants :

L'aménagement de l'accès (en sens unique à partir de la rue de Haute Bretagne), et le parking associé (acquisitions sur B 441, et B 1132 qui est actuellement un jardin avec des arbres fruitiers), ne sont pas acceptés compte tenu de la proximité du pignon de la maison (sortie du garage sur la future voirie), de l'obligation de transiter, pour les habitants de la maison sur la parcelle B 441, par le nouveau quartier du fait du sens unique, et des troubles de voisinage induits par le trafic prévisible et les allées et venues des habitants du nouveau quartier au droit immédiat de l'habitation.

A noter également que la parcelle B 1132 constitue le jardin (avec fruitiers) des habitants de la maison édifée sur B 441, ce qui motive aussi le refus de son acquisition (utilisation actuelle).

De même, l'acquisition de la parcelle B 1132 à hauteur de 582 m<sup>2</sup> (pour une surface totale de 820 m<sup>2</sup>) n'est pas acceptée car remettant en cause la possible destination future du bâtiment qui y est implanté actuellement (suppression des possibilités de jardin et de parking), et en contradiction avec le souhait de la Commission d'urbanisme du 28 avril 2014 : « ...pour chaque habitation existante sur cette zone une surface minimale de 800 m<sup>2</sup> était souhaitée... ».

Ces acquisitions sur B 441 et B 1132 (et donc l'évolution du projet à cet endroit) sont en outre perçues comme ayant été décidées sans concertation.

- Mémoire en réponse :

### **Au sujet de la création d'accès au nouveau quartier et de parkings :**

L'EPFB rappelle l'objectif de densification urbaine du projet et replace l'expropriation partielle des parcelles B441 et B 1132 dans ce contexte : le fait que les emprises expropriées aient vocation à recevoir des voies d'accès et parking renforce davantage le caractère d'utilité publique. En effet, la création d'un accès est nécessaire afin de créer un véritable réseau viaire et empêcher ainsi une forme d'enclave des parcelles en cœur d'îlot, de préserver une fluidité et une douceur de déplacement. Concernant les parkings, l'EPFB indique qu'ils sont nécessaires au projet ; il rappelle que le projet prévoit déjà la mutualisation des places de stationnement avec le parking de la mairie, ce qui a permis de réduire au minimum les stationnements nécessaires au projet.

### **Au sujet de la destination future du bâtiment sis sur la parcelle B 1132**

L'EPFB estime qu'une maison d'habitation peut être implantée sur une parcelle de 240 m<sup>2</sup> (reliquat de la parcelle B1132 après expropriation), que le bâti existant a été pris en compte par le projet, mais que ce dernier ne pourra raisonnablement pas être orienté en fonction d'un hypothétique usage futur des biens situés hors périmètre vis-à-vis du reliquat des parcelles considérées mais bien au regard de l'existant.

L'EPFB rappelle enfin que l'atteinte au droit de propriété sera compensée par l'octroi d'une juste et préalable indemnité couvrant l'intégralité des préjudices subis.

- Avis du commissaire enquêteur :

Une maison d'habitation peut effectivement être implantée sur une parcelle de 240 m<sup>2</sup> (le projet en prévoit d'ailleurs expressément).

La création d'un accès au nouveau quartier depuis la rue de haute bretagne est nécessaire ; néanmoins, le PLU actuel prévoit un autre dispositif pour le créer, via les emplacements réservés n°10 et 11 du PLU (qui sont prévus à supprimer et remplacés par l'emplacement réservé n°14).

L'utilisation et l'évolution (adaptation au projet) de ces emplacements n°10 et 11 pourrait constituer une alternative à l'emplacement n°14, susceptible de permettre de minimiser les atteintes au droit de propriété et les troubles de voisinage, compte tenu de leur moindre proximité par rapport aux habitations existantes. Les emplacements réservés n°10 et 11 ont en effet été actés depuis plus de 10 ans ; leur finalité était la desserte de l'îlot de la mairie, et leur utilisation effective pourrait contribuer à l'acceptabilité du projet.

### 5.3-Observations de Mr et Me René COURTEL (déposé le 23 janvier 2019), et du Cabinet ARES les représentant (courrier LRAR reçu le 8 février 2019)

L'analyse ci-dessous concerne à la fois le courrier de Mr et Me René COURTEL et celui du Cabinet ARES (Maître LE DANTEC) représentant ces derniers et leurs enfants. Le courrier du Cabinet ARES reprend, en les détaillant, les observations de Mr et Me René COURTEL.

#### **.Mr et Me René COURTEL-courrier déposé le 23 janvier 2019**

Ils font état dans leur courrier :

-du refus de deux permis de construire en 2014 sur des parcelles appartenant par donation à leurs enfants,

-du non-dépôt, suite à ces refus, d'une demande de permis pour rénover et étendre leur longère existante sur la parcelle 989,

-l'absence d'accord amiable du fait du « prix scandaleux » proposé pour les acquisitions foncières (en comparaison avec le prix du m<sup>2</sup> retenu pour le paiement des frais de la donation à leurs enfants)

Ils considèrent que leurs projets n'entravent pas la réhabilitation du secteur de la mairie et s'interrogent sur la finalité de l'utilité publique demandée.

#### **Courrier en LRAR de Maître LE DANTEC, Cabinet ARES, avocat représentant les consorts COURTEL**

Il a pour objet de préciser les observations de Mr et Me René COURTEL transmises par courrier remis lors de la deuxième permanence (courrier résumé ci-dessus).

Les observations du Cabinet ARES concernent :

-le recours à l'expropriation qui ne leur paraît pas justifié (pas d'offres d'acquisition et concertation amont réduite à quelques réunions),

-le périmètre DUP : l'inclusion des parcelles citées ci-dessus ne leur paraît pas justifiée par le dossier d'enquête du fait de leur situation en frange du périmètre, et de la présence sur une des parcelles d'une longère en bon état de conservation (sur laquelle un projet d'extension/rénovation était envisagé), se traduisant à leur sens in fine par une atteinte excessive au droit de propriété. Deux demandes de permis de construire déposées en 2014 ont été refusées (respectivement parcelles B 987, 1585, 1588, et parcelles B 1586 et 1589), ces projets n'entravant pas à leur sens la réalisation de l'opération.

-l'insuffisance du dossier d'enquête publique : obsolescence du dossier rédigé en juillet 2017, estimation des acquisitions foncières fondée sur un avis des Domaines daté du 16 février 2015, et estimation du coût des travaux de juin 2014, imprécision quant à l'objet précis de l'opération pour laquelle la DUP est demandée (absence de répartition des différentes catégories d'espaces), absence de descriptif des travaux d'équipements du périmètre de l'opération, non prise en compte de la décision de construction d'une nouvelle station d'épuration induisant en erreur l'autorité environnementale, estimatif des travaux non réactualisé ne comprenant pas le coût des aménagements paysagers (pourtant prévus au plan), la démolition des bâtiments et équipements existants et présents (ligne EDF, poste EDF, longère)....., sous-évaluation du prix des acquisitions foncières (parcelles desservies par réseaux) en comparaison de la valorisation retenue en 2014 dans le cadre de donations aux enfants COURTEL déclarée au fisc (et imposée sur cette base), non prise en compte de la longère dans le prix d'acquisition, absence d'éléments relatifs au bilan financier de l'opération ;

-la mise en compatibilité du PLU : pénalisation en termes de valorisation du propriétaire du fait de la rétrogradation de la parcelle B 989 (actuellement classée en zone UE) en zone 1AUE3

- Mémoire en réponse :

### **1-Au sujet de la régularité du recours à une DUP**

Les consorts COURTEL indiquent que la procédure d'expropriation ne serait pas justifiée et « *en tout cas très largement prématurée* » car ils n'auraient pas préalablement reçu d'offres d'acquisition et n'auraient pas été contactés pour d'éventuelles négociations.

1.1-L'EPFB indique que des courriers ont été adressés par la commune à certains propriétaires avant l'engagement de la procédure d'expropriation, et que l'ensemble des propriétaires concernés a été convié à une réunion avec l'EPFB et le bureau d'études URBéA, afin d'aborder le volet étude et programmation future avec le bureau d'études URBéA et les conditions et modalités d'acquisition avec l'EPFB. Cette réunion s'est tenue le 21 janvier 2014. Les consorts COURTEL ne se sont pas présentés à cette réunion.

En outre, il est observé que les consorts COURTEL ont rapidement fait connaître leur vive opposition au projet. Dans ces conditions, il ne peut être utilement reproché à l'EPFB de ne pas avoir poursuivi de négociations avec eux.

1.2-L'EPFB rappelle que la mise en œuvre d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique ne requiert pas que les propriétaires aient préalablement refusé la cession amiable des biens situés dans le périmètre de projet.

Au contraire d'ailleurs, le code de l'expropriation prévoit un cadre favorable à la mise en œuvre d'acquisitions amiables postérieurement à l'édition de l'arrêté déclaratif d'utilité publique.

## **2-Au sujet du périmètre de déclaration d'utilité publique**

Les consorts COURTEL contestent le périmètre faisant l'objet de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, au motif que l'inclusion de leurs parcelles ne serait en rien justifiée et porterait une atteinte excessive à leur droit de propriété.

2.1-L'EPFB précise que la délimitation du périmètre de la déclaration d'utilité publique est justifiée par l'objectif de densification de l'habitat en cœur de bourg afin de combler un espace principalement libre entre le groupe scolaire et la mairie, à proximité des principaux services publics.

L'expropriation des parcelles appartenant aux consorts COURTEL, cadastrées section B n° 989, 1587, 1588, 987, 1585, 1589 et 1586, situées au sein de l'îlot de la mairie se justifie pleinement au regard des objectifs poursuivis par l'opération. A cet égard, le fait que les emprises expropriées n'aient pas vocation à recevoir des espaces communs (type voirie), mais des lots à construire, ne les prive nullement d'utilité dans le cadre de la réalisation du projet de densification urbaine.

A ce titre le Conseil d'Etat a précisé que commettait une erreur de droit la cour administrative d'appel qui recherchait si les objectifs de l'opération pouvaient être atteints dans le cadre d'un projet ne comprenant pas la parcelle considérée, au lieu de se borner à s'assurer que l'inclusion de cette parcelle dans le périmètre d'expropriation n'était pas sans rapport avec l'opération d'aménagement déclarée d'utilité publique (CE, 6 juillet 2016, n°371034 et 371056).

2.2-La présence d'un bâti sur la parcelle B n°989 a bien été prise en compte. La longère apparaît d'ailleurs distinctement sur les plans de situation projetés sur photo aérienne et planche cadastrale.

2.3-En outre, l'EPFB rappelle que le projet répond à un intérêt général et ses nombreux avantages (voir notamment en page 37 de la notice explicative) lesquels dépassent les inconvénients résultant de l'atteinte au droit de propriété privée : maîtrise des coûts de sortie des logements, coût de sortie « raisonnable » des logements libres, le foncier destiné au logement social étant vendu à un prix préférentiel, réalisation d'aménagements de qualité dans un projet urbain global, création d'un réseau viaire et notamment de liaisons douces permettant de relier les équipements scolaires, culturels, sportifs, administratifs, aux commerces.

Il est également souligné que l'atteinte susceptible d'être portée au droit de propriété des consorts COURTEL sera compensée par l'octroi d'une juste et préalable indemnité couvrant l'intégralité des préjudices subis.

Enfin, ils ne sont pas les seuls propriétaires de parcelles sont actuellement classées en zone UE au PLU, et incluses au périmètre d'utilité publique de l'opération « *Secteur de la mairie* ».

## **3-Au sujet de la régularité du dossier d'enquête publique**

Les consorts COURTEL considèrent que le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique serait obsolète.

3.1-L'EPFB indique que :

-le code de l'expropriation ne comporte aucune exigence s'agissant de la date à laquelle les documents figurant aux dossiers d'enquête doivent être établis.

-aucun changement de circonstances de droit ou de fait susceptible d'avoir eu une influence sur le contenu du dossier n'est intervenu depuis les dates respectives d'établissement des différentes pièces.

3.2-Les consorts COURTEL considèrent qu'il serait impossible de déterminer l'objet précis de l'opération.

L'EPFB renvoie à la lecture de la notice explicative qui précise, dans le détail (p. 26) la consistance du projet : le nombre de logements et leur densité, la palette des tailles de parcelles, etc...Il y est en outre précisé que « *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.* »

Si les pourcentages de surfaces affectées à chaque catégorie d'espaces (voieries, communs, privatifs) ne sont pas expressément renseignés, la consultation des esquisses figurant au sein de la notice explicative (p. 27 et 28), du plan général et des plans de coupe permettent de renseigner utilement la répartition du volume de chaque espace.

3.3-Les consorts COURTEL considèrent que le dossier d'enquête ne comporterait pas le « plan général des travaux » et les « caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ».

Sur ce point, l'EPFB renvoie à nouveau à la lecture du dossier, lequel comporte :

-deux documents intitulés « *4-1- plan – projet* » et « *4-2- plan - voirie* », qui permettent d'apprécier la distribution des différents éléments de l'opération, et partant répondent à la définition du « plan général des travaux » requis par le code de l'expropriation.

-d'autre part, un document intitulé « *4-3- plan – coupe – voirie* », qui décrit les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants.

3.4-Les consorts COURTEL considèrent que le dossier d'enquête ne comporte pas, à tort, certaines informations relatives aux réseaux.

En réponse, il convient de préciser que si l'étude d'impact doit nécessairement contenir ces éléments d'information, la présente opération en a été dispensée par décision de l'autorité environnementale du 7 mai 2018. Partant, les informations évoquées n'avaient pas à figurer dans le dossier soumis à enquête.

3.5-Les consorts COURTEL indiquent que le dossier d'enquête serait insuffisant et obsolète sur la question de l'assainissement et que l'extension des possibilités de la capacité d'assainissement sur le territoire communal serait liée à l'opération d'aménagement du « *Secteur de la mairie* ».

Néanmoins, les consorts COURTEL relèvent eux-mêmes que deux lotissements ont par ailleurs récemment vu le jour sur le territoire de la commune, celui du « *Closel* » et celui du « *Champs du bois* ».

La création d'une nouvelle station d'épuration, d'une capacité de 1400EH, n'est en aucun cas spécialement motivée et rendue nécessaire par le projet d'aménagement du « *Secteur de la mairie* », mais elle est destinée à répondre à l'accroissement démographique de la commune à long terme. Elle ne constitue nullement une partie intégrante du projet faisant l'objet de la présente enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Il n'y a donc aucune insuffisance du dossier d'enquête à cet égard. Ce faisant, contrairement à ce qui est prétendu par les consorts COURTEL, l'autorité environnementale n'a nullement été induite en erreur lorsqu'elle a décidé, par décision du 7 mai 2018, de ne pas soumettre la mise en compatibilité du PLU à évaluation environnementale.

3.6-Les consorts COURTEL critiquent l'estimation du coût du projet. Il est renvoyé en réponse à la consultation des pièces du dossier d'enquête. En particulier, il est constaté que l'estimatif du coût des travaux précise le chiffrage de l'enfouissement de la ligne HTA, dont il évalue expressément le coût à hauteur de 26 520 euros. Par ailleurs, si le coût de la réalisation de la station d'assainissement n'est pas intégré audit estimatif, c'est parce que, comme il a précédemment été exposé, ces travaux ne font pas partie de l'opération d'utilité publique, et ont vocation à supporter de manière globale et à long terme l'accroissement démographique au sein de la commune. Enfin, l'estimatif du coût des travaux prévoit en son sein un poste de dépense intitulé « *divers et imprévus* » à hauteur de 71 790,05 euros qui intègre les dépenses non détaillées par ailleurs.

L'évaluation du coût des acquisitions a été réalisée sur la base de l'avis rendu par les services des Domaines le 16 février 2015, conformément aux obligations de l'expropriant en la matière.

#### **4-Au sujet de la mise en compatibilité du PLU de Treffendel**

Selon les consorts COURTEL, la mise en compatibilité du PLU emportant notamment extension de la zone 1AUE3 à la parcelle B n°989 ne serait pas justifiée juridiquement et témoignerait d'une intention dolosive de l'expropriant.

Or, cette extension du secteur 1AUE3 répond à une volonté d'aménagement homogène et cohérent du cœur de bourg, en concordance avec l'orientation d'aménagement du PLU « *Îlot de la mairie* », dont le périmètre comprend cette parcelle et qui a pour objectif de « *densifier le bourg en accueillant habitat en harmonie avec les commerces et en favorisant les liaisons piétonnes* ».

Le passage du zonage UE, permissif, au zonage 1AUE3, définissant des conditions particulières d'aménagement et notamment l'aménagement « *en une ou plusieurs opérations [s'inscrivant] dans un schéma d'aménagement d'ensemble* », répond à un intérêt général résultant de la volonté de la commune de TREFFENDEL d'assurer un aménagement cohérent du cœur de bourg..... La modification du zonage est uniquement motivée par des considérations d'intérêt général. Ce faisant, aucune intention dolosive ne saurait être reprochée à l'autorité expropriante.

- Avis du commissaire enquêteur :

#### **Au sujet de la régularité du recours à une DUP**

L'opposition de Mr et Me COURTEL et de leurs enfants au projet de DUP découle de leur souhait de construction sur des parcelles expressément données aux enfants COURTEL pour

ce faire. Ces parcelles sont situées dans le secteur classés 1AUE3 au PLU ; le règlement précise qu'« il convient d'y encourager la création d'opérations d'ensemble », ce qui explique la réponse négative à leurs demandes de permis de construire. De même leur projet d'extension rénovation de la longère existante (pour lequel ils n'ont pas déposé de demande) concerne une parcelle en zone UE et une parcelle en zone 1AUE3, avec donc la même contrainte pour cette dernière. Le projet de la Commune de Treffendel répond en revanche aux prescriptions du PLU de la commune, lequel a été approuvé en 2004, soit une dizaine d'années auparavant par rapport à la démarche dont il est fait état ici.

La décision de recourir à une DUP découle des difficultés rencontrées pour des acquisitions foncières amiables, difficultés apparues au cours et à la fin de l'étude du projet. A noter qu'une DUP n'exclut pas la possibilité de conclure amiablement. Le Code de l'expropriation le prévoit expressément, comme le rappelle l'EPFB.

### **Au sujet du périmètre de déclaration d'utilité publique**

Toutes les parcelles de Mr et Me COURTEL et de leurs enfants, à l'exception de la parcelle B 989 (où est située la longère existante laquelle est classée UE), sont incluses dans le zonage 1AUE3, à vocation d'extension de l'urbanisation en privilégiant une ou des opérations d'ensemble, définis dans le PLU approuvé en 2004. Leur inscription dans le périmètre envisagé pour la DUP, compte tenu du projet d'ensemble étudié sur le secteur, apparaît logique dans ces conditions et dans la continuité de ce parti pris. L'inclusion de la parcelle B 989 découle de l'objectif recherché de densification urbaine, l'élaboration du projet s'étant attachée à un aménagement optimal et d'ensemble du secteur.

### **Au sujet du dossier d'enquête publique**

Le dossier me paraît formellement conforme aux exigences règlementaires ; la consistance du projet est décrite (comme le rappelle l'EPFB), et les plans requis sont présents (éventuellement imprécis quant à leurs intitulés). Au sujet de ces plans, des échelles métriques auraient pu contribuer à une meilleure lecture et compréhension du projet par le public.

Concernant la problématique de l'assainissement des eaux usées, je constate que la version du 26 juillet 2017 de la notice explicative du dossier ne fait pas référence au projet de nouvelle station d'épuration de 1 400 Eq/hab, dont l'appel d'offre pour la maîtrise d'oeuvre est évoqué dans le compte rendu du conseil municipal du 9 décembre 2016. La notice explicative faisant état de la réalisation du lotissement le Closel Nord, cette information aurait pu utilement contribuer à l'information du public quant à l'évolution des besoins en matière d'assainissement et des mesures prises en la matière, qui ne sont pas contradictoires avec le constat fait en 2014 lors de l'élaboration du projet.

Concernant l'estimatif du coût de l'opération, je détaille mes observations au paragraphe 6 suite aux réponses de l'EPFB à mes propres interrogations.

### **Au sujet de la mise en compatibilité du PLU de Treffendel**

L'intégration de la parcelle B 989 relève de l'intérêt général pour un aménagement optimal du secteur de la mairie.

#### 5.4-Observations de Mr et Me DETOC – le 8 février 2019

Ils interviennent pour le compte de Me Denise JOLLIVE née CHARRIER, propriétaire des parcelles n° 1017 et 986 (cf pouvoir annexé au registre),

-pas opposée au projet,

-demande à garder l'abri de jardin sis sur la parcelle 1017 ; en conséquence, demande une modification de périmètre envisagé pour la DUP, dont la limite serait décalée en tant que de besoin vers le nord. Cet abri de jardin est une dépendance directe et importante de la maison d'habitation et contribue à la valeur de la propriété.

- Mémoire en réponse :

L'EPFB souligne l'objectif de densification urbaine qui a présidé à la définition du périmètre envisagé pour la DUP, et qui justifie l'expropriation partielle de la parcelles B 1017. Il rappelle en outre que l'atteinte au droit de propriété de tous les riverains sera compensée par l'octroi d'une juste et préalable indemnité couvrant l'intégralité des préjudices directs, matériels et certains, dont le montant sera fixé de manière amiable ou par le juge de l'expropriation.

- Avis du commissaire enquêteur :

La demande de Me Denise JOLLIVE née CHARRIER porte uniquement sur le souhait de conserver l'abri de jardin sis sur la parcelle B 1017. La réponse de l'EPFB ne distingue pas la problématique de l'abri de jardin de celle de l'expropriation envisagée.

Après relecture du dossier, il s'avère que le dit abri de jardin figure sur le plan d'APS (sous-dossier n°4) du projet et serait sur ce plan maintenu (en dehors du périmètre du projet). En revanche, sur le plan de situation établi sur photo aérienne (sous-dossier N° 2), le dit abri de jardin est inclus dans le périmètre DUP, donc voué à être démoli si ce périmètre n'évolue pas. Enfin, sur le plan périmétral (fonds cadastral), le dit abri de jardin ne figure pas, mais le dessin de la limite du périmètre semble proche de la limite du projet figurant sur le plan d'APS.

Si l'on se fie au plan APS du projet, l'abri de jardin est maintenu, et la question ne se pose plus. Si toutefois, cela n'était pas le cas, rectifier la limite du périmètre DUP pour permettre le maintien de cet abri ne me paraît pas susceptible de remettre en cause l'objectif poursuivi de densification urbaine.

#### 5.5-Observations de Me Thérèse PIEL (et pour Mr Bernard SHMITT)-le 8 février 2019

« Cette zone de 1,9 ha d'espace vert est un bien naturel précieux ; je constate la sauvegarde des arbres remarquables et en même temps l'artificialisation de la majeure partie du sol pour la voirie et les habitations. Dans quelle politique de développement s'inscrit cette urbanisation, quelle population en perspective ? Pourquoi enlever à des sols leur vocation agricole et écologique ?

En termes d'habitat, il n'y a pas de petits ensembles visant à concentrer l'urbanisation et réduire l'impact sur les terres agricoles.

Il n'y a pas non plus d'espace dédié aux commerces, dans une commune qui en manque cruellement ni d'espace prévu pour des locaux destinés à la collectivité publique

Dans le contexte énergétique actuel, il faudrait prévoir une sorte de charte visant à promouvoir et même décider de choisir des habitations passives et dans l'ensemble un lotissement écologique. »

- Mémoire en réponse :

L'EPFB précise : « Il convient de remarquer que l'ilôt identifié est le dernier secteur de la commune susceptible de porter un projet d'habitation sans procéder à un étalement urbain et donc à une artificialisation des terres agricoles périphériques. Si une forme d'artificialisation des sols sera nécessairement induite par le projet, celui-ci s'attache à la préservation de la trame bocagère, avec des espaces verts de qualité et le maintien des arbres remarquables dans la mesure du possible.

Sur l'absence de commerces, il est à noter que l'objectif est la création d'une certaine densité de logements et non pas de commerces sur ce périmètre. L'apport de population supplémentaire en cœur de bourg ne pourra qu'être bénéfique aux commerces déjà présents en centralité.

.....Les constructions envisagées par le projet pourront être à énergie passive en fonction des constructeurs. »

- Avis du commissaire enquêteur :

Les terrains du secteur de la mairie sont identifiés depuis 2004 comme faisant partie intégrante du bourg ; ils sont classés UE et 1AUE au PLU. Leur urbanisation, du fait de leur situation en cœur de bourg, permet d'éviter un étalement urbain, au détriment de sols à la vocation agricole affirmée en périphérie.

La promotion de constructions à énergie passive est effectivement à encourager, tant en termes d'économie domestique qu'au regard des préoccupations relatives au changement climatique.

## 5.6-Observations de Mr et Me TURBIN-le 8 février 2019

### **-Mr TURBIN :**

« Concernant le plan de composition du projet d'habitat, la densité recherchée se fait malheureusement au détriment d'un cœur vert existant en centre bourg. Il serait plus judicieux à mon sens de prévoir de l'habitat intermédiaire pour permettre de dégager des espaces verts qui pourraient être des lieux de convivialité communs. La circulation automobile en cœur de l'ensemble devrait être au moins en partie évitée par la création de stationnement périphérique pour le bien-être des habitants. La préservation de beaux arbres remarquables (châtaigniers ?) n'est pas évidente dans le projet, et devrait être totale. Par ailleurs, dans la perspective des réglementations thermiques à venir, il serait préférable de mieux privilégier l'accès à l'ensoleillement pour chaque habitat. Le projet dans son ensemble devrait être revu pour respecter ces différentes remarques. »

**-Me TURBIN**

« Pour résumer les propos de Jérôme, nous suggérons par exemple de garder un espace vert important (2/3 de la surface) et de proposer la construction de petits collectifs intergénérationnels avec des parcelles de jardin individuelles. Mais avant tout, il me semble nécessaire de consulter la population de la commune jusqu'à obtenir un consentement total sur ce projet. »

- Mémoire en réponse :

Au sujet de la densité, l'EPFB indique que « cette densité répond aux objectifs du PLH, du PLU, du SCoT (précédent comme actuel) et de la convention opérationnelle conclue avec l'EPF Bretagne. »

Par ailleurs, l'EPFB précise : « L'espace envisagé est le dernier secteur de centre-bourg permettant la construction de logements sans étalement urbain. Il est impossible de mettre en œuvre les objectifs des documents d'urbanisme précités en n'utilisant qu'un tiers de la surface. Malgré cela, le projet s'attache à la préservation maximale des trames bocagères et des espaces verts.

Concernant la construction de collectifs intergénérationnels, il s'avère que le projet répond à cette demande dans la mesure où l'objectif est de développer des habitats aussi bien individuels que collectifs, denses ou intermédiaires, et régis par une volonté de mixité sociale et générationnelle tout en maintenant des prix abordables en centre-bourg à proximité de tous les commerces. »

- Avis du commissaire enquêteur :

Le dossier indique que tous les arbres classés EBC au PLU sont conservés. Il est en outre prévu la réalisation d'espaces verts.

Le projet prévoit également le développement de stationnements périphériques. Le projet retenu permet à la fois une mixité intergénérationnelle et une mixité sociale.

## **6-Les remarques et demandes du commissaire enquêteur et les réponses du porteur du projet**

### 6.1-Mes remarques

Je remarque l'importance de l'intervalle de temps, entre la décision de la municipalité de Treffendel de recourir à une Déclaration d'Utilité Publique (en 2014) et le dépôt de la demande qui fait l'objet de la présente enquête, soit environ 4 ans. Je constate également que le dossier (et notamment le volet paysager) ne fait pas référence au Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) approuvé le 2 novembre 2015, lequel comprend un Plan d'actions stratégiques. Je remarque enfin que le coût des travaux n'inclut pas le coût des aménagements paysagers, et le coût des démolitions (hangar agricole, longère, poste cabine haute).

- Mémoire en réponse :

**Au sujet du délai décision/dépôt de la demande de DUP :** « S'il est vrai qu'une première délibération a été prise en septembre 2014, la commune a de nouveau délibéré le 24 juin 2015 (cf dossier) afin de répondre à certaines évolutions cadastrales et de figer le périmètre de demande de DUP, soit un délai de trois ans environ.

Ce délai s'explique :

-par la concertation et les échanges menés préalablement à la mise en œuvre de la procédure : suite à la réunion de concertation et aux courriers adressés à certains propriétaires préalablement à l'engagement de la procédure de demande de DUP, la nouvelle équipe municipale a eu pour volonté de continuer à concerter de manière informelle avec les riverains dans un souci de règlement amiable de certaines oppositions exprimées. Si certains des habitants semblent mettre en avant le manque de concertation, force est de constater que des courriers ont été adressés et une réunion organisée afin que chaque propriétaire désireux d'y assister possède le même niveau d'information. De même, une large communication a été mise en place. De plus, la commune s'est souciée, continuellement, notamment par l'engagement de Mr PERSEHAIE, d'être disponible afin de maintenir une concertation informelle soutenue permettant de faire remonter les remarques formulées. A cet effet, trois propriétaires désireux d'obtenir des informations complémentaires ont été rencontrés en Mairie de Treffendel le 14 avril 2016 et des offres d'acquisition amiable leur a été envoyées à l'issue.

-par des raisons procédurales et administratives Le dossier constitutif de la demande de DUP emportait également mise en compatibilité du PLU de la commune, ce qui induit nécessairement des délais particuliers, ajouté à cela diverses demandes de renseignements / pièces complémentaires de la MRAE etc....

**Au sujet de l'absence de référence au SRCE**

Le dossier DUP ne comporte effectivement pas de référence expresse au SRCE. Néanmoins, il ne s'agit pas là d'une obligation formelle. En outre, le dossier prend en compte les continuités écologiques et notamment en page 15, où il est expressément fait référence au respect de la trame verte. Le SRCE a donc bien été pris en compte, bien qu'il n'ait pas été expressément mentionné.

**Au sujet des coûts non inclus dans l'estimatif des travaux (aménagement paysagers et démolitions)**

L'EPFB rappelle que l'estimatif du coût des travaux prévoit en son sein un poste de dépense intitulé « divers et imprévus » à hauteur de 71 790,05 euros qui intègre les dépenses non détaillées par ailleurs telles que les démolitions.

- Avis du commissaire enquêteur :

La poursuite de la concertation, complémentaire à celle intervenue en 2014 pour l'élaboration du projet, même informelle, de la part de la nouvelle équipe municipale, aurait pu utilement être mentionnée dans la notice explicative (rédigée en Juillet 2017) du dossier d'enquête, à titre d'information du public.

Le poste « Divers et imprévus » d'un estimatif de travaux n'est pas destiné à mon sens à prévoir le financement de travaux non chiffrés, mais plutôt destiné à répondre à des dépenses liées à des aléas imprévisibles dans la réalisation de travaux expressément chiffrés.

Compte tenu des postes non chiffrés, l'estimation des travaux ne me paraît pas exhaustive. Une telle estimation aurait permis d'affiner l'enveloppe financière de l'opération au regard de son estimation de 2014-2015. Sa présentation dans le dossier d'enquête aurait contribué à la qualité de l'information soumise au public, notamment au regard du souci exprimé de maîtrise des coûts.

## 6.2-Mes demandes

Je demande à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne les compléments d'information suivants :

-le sous-dossier 5 (Estimation des dépenses) présente, concernant l'acquisition du foncier, une estimation réalisée en février 2015 (source : Direction régionale des finances publiques de Bretagne et du Département d'Ille et Vilaine) ; comment sera actualisée cette estimation ? La même question peut être posée concernant le coût des travaux établi en juin 2014 et non actualisé depuis.

-la réalisation du projet fera-t-elle l'objet d'un phasage, et si oui selon quelles modalités ?

- Mémoire en réponse :

L'EPFB indique : « Force est de constater que le code de l'expropriation ne comporte aucune exigence s'agissant de la date à laquelle les documents figurant aux dossiers d'enquête doivent être établis.

S'agissant de l'avis des domaines, ce dernier a été établi conformément aux obligations de l'autorité expropriante qui a délibéré en la matière. En outre, bien que daté de février 2015, cet avis reposait sur des valeurs pertinentes, n'ayant pas évolué à la hausse ou à la baisse depuis. D'ailleurs, pour votre parfaite information, il est précisé que ces valeurs ont été confirmées par un avis France Domaine du 9 juin 2016.

En outre, un nouvel avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat a été sollicité en vue de l'établissement des offres indemnitaires conformément aux exigences de l'article R. 1211-3 du Code général de la propriété des personnes publiques. Cet avis en date du 4 février 2019, est conforme, en termes de valeurs, à ceux de 2015 et 2016, démontrant ainsi la pertinence des montants mentionnés. »

Concernant le coût des travaux, l'EPFB précise : « Aucun changement de droit ou de fait susceptible d'avoir eu une influence sur le contenu du dossier n'est intervenu depuis les dates respectives d'établissement des différentes pièces, il n'est donc pas envisagé d'évaluer à nouveau ces derniers. »

Concernant la réalisation du projet, un phasage en deux tranches Est/Ouest est envisagé. La première tranche serait celle située à l'Est.

- Avis du commissaire enquêteur :

La confirmation en 2016 par France Domaines de l'estimation des acquisitions foncières aurait pu être utilement mentionnée dans le dossier d'enquête, et ainsi contribuer à l'information du

public. Une consultation de France Domaines au premier semestre 2018 n'aurait pas été superflue.

Je m'interroge quant à la pertinence de la non-réévaluation du coût des travaux que l'EPFB justifie par l'absence de changement de droit ou de fait. L'estimatif des travaux date de Juin 2014 ; son actualisation et son affinage au premier semestre 2018 aurait utilement contribué à la qualité de l'information délivrée au public lors de l'enquête.

Le phasage envisagé est susceptible de permettre le maintien de la jouissance de certains biens expropriés pendant un certain temps après leur acquisition formelle (cf point 5.1)

## **7-Pertinence du projet – Analyse du commissaire enquêteur**

### 7.1-Sur l'enquête publique

Le public a été informé de la tenue de l'enquête et de son objet, ainsi que de ses modalités, notamment celles permettant de formuler des observations.

Le dossier d'enquête permettait une information sur les objectifs du projet et sa consistance, bien que certaines données auraient mérité d'être actualisées. Les modalités d'accueil du public lui ont permis de s'exprimer, et l'enquête s'est déroulée dans un bon climat.

Quelques dysfonctionnements informatiques ont été notés (mise en ligne du dossier d'enquête et d'un courriel) ; ils sont restés néanmoins très limités.

### 7.2-Sur le périmètre

Le projet se développe sur une surface de 1,9 ha (qui constitue une dent creuse au centre du bourg de Treffendel), et prévoit la construction de 40 logements (soit une densité de 21 logements /ha). Ce sont donc 40 lots à bâtir libres de constructeur que la commune envisage de produire, dont 8 vendus à prix préférentiels à un bailleur social (réalisation de logements locatifs sociaux).

Son positionnement en cœur de bourg, et le réseau viaire et piéton associé, à proximité immédiate des écoles, des équipements collectifs, et des commerces, sont particulièrement pertinents, au regard de la qualité de vie des futurs habitants, et de l'animation du bourg. Il évite l'étalement urbain et préserve des espaces agricoles périphériques.

Ce projet répond en outre aux prescriptions des documents d'urbanisme (Scot et PLU) en matière de densification urbaine, diversification de l'offre d'habitat, et préservation du paysage (les arbres remarquables sont préservés).

Néanmoins, au vu des remarques et observations déposées, quelques évolutions du périmètre sont susceptibles de permettre une meilleure prise en compte des bâtiments annexes des riverains actuels, et de minimiser les troubles de voisinage prévisibles du fait des déplacements induits, la règle restant la recherche d'une densification. Ces évolutions concernent :

- la parcelle B 564 où la non-expropriation de 19 m<sup>2</sup> permettrait le maintien pérenne d'un hangar à bois (dépendance d'une habitation existante),

-la parcelle B 1017, où le plan APS du projet permet le maintien d'un abri de jardin, mais où un plan de situation l'inscrit dans le périmètre DUP, le plan périmétral étant muet à ce sujet. Là encore, l'enjeu est de quelques m<sup>2</sup>, non susceptible de remettre en cause l'objectif de densification, et de manière générale le projet.

-l'accès ouest au nouveau quartier depuis la rue de haute bretagne (tout à fait nécessaire) prévu dans le projet via le nouvel emplacement réservé n°14. Dans le PLU approuvé en 2004, un accès ouest était acté dans son principe via l'emplacement réservé n°10, et l'emplacement réservé n°11 avait la vocation d'espace public. L'adaptation de ce dispositif (acté depuis plus de 10 ans) au projet constitue une piste de réflexion pour une alternative au nouvel emplacement n°14, pour minimiser les troubles de voisinage prévisibles du fait des déplacements et allées et venues (et dans une certaine mesure l'atteinte aux droits de propriété).

### 7.3-Sur le projet et ses objectifs

Le projet a l'ambition de répondre aux besoins en logements induits par le dynamisme démographique de la commune et par le souci de maintenir une mixité générationnelle et sociale : accueil des jeunes ménages avec enfants (proximité des écoles et des équipements sportifs), accueil des personnes âgées aux besoins spécifiques (proximité des services et des commerces), réponse aux besoins sociaux.

Les logements seront des habitations individuelles ou mitoyennes sur des parcelles allant de 200 à 430 m<sup>2</sup>. En outre, il est prévu la création d'un espace vert, d'une voie piétonne nord sud débouchant devant le groupe scolaire et ralliant les équipements sportifs et la mairie au sud, et d'un réseau viaire relié au tissu urbain existant (accès sur la rue des lilas et la rue de la mairie, et accès en sens unique depuis la rue de haute bretagne).

Le projet est donc le reflet d'une volonté de répondre à des besoins avérés et d'une inscription de l'extension de l'agglomération dans le tissu urbain existant.

### 7.4-Sur les choix d'urbanisme et la mise en compatibilité du PLU

L'aménagement du secteur de la Mairie permet de minimiser les travaux de viabilisation, compte tenu de l'existant déjà réalisé au niveau de l'urbanisation environnante (voirie du centre bourg, réseaux existants, adduction AEP, réseau EP, réseau EU, ....etc).

La mise en compatibilité du PLU, qui est également l'objet de l'enquête publique, découle du parti d'aménagement retenu pour le programme d'habitat du secteur de la Mairie : adaptation des limites des zones 1AUE1 et 1AUE3 pour leur mise en cohérence avec le projet, ce qui entraîne que certaines parcelles actuellement en zones UE et UC soient repositionnées en zone 1AUE, modification des emplacements réservés essentiellement suite à une évolution des conditions d'accès et de déplacements, évolution de l'orientation d'aménagement.

Si les évolutions du périmètre suggérées ci-dessus (paragraphe 7.2) venaient peu ou prou à être envisagées, la mise en compatibilité du PLU devra en tenir compte.

## 7.5-Sur l'approche environnementale

Le site du secteur de la mairie ne présente pas de sensibilité environnementale particulière. Plusieurs arbres remarquables sont répertoriés en Espaces Boisés Classés au PLU. Ces arbres sont maintenus au projet. Un espace vert est également prévu, ainsi que des noues paysagères associées à la liaison piétonne nord-sud.

Ces noues paysagères participeront à la gestion des eaux pluviales, associées à un bassin de rétention pour leur stockage. Le projet répond ainsi à l'obligation de ne pas contribuer à l'imperméabilisation des sols, selon la disposition 3D-1 du SDAGE Loire-Bretagne, reprise par le SCOT; ce dernier prévoit dans son Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) « une attention particulière doit être apportée dans les opérations d'aménagement d'ensemble : à la gestion des eaux pluviales dans le souci de limiter la production de ruissellement ».

La proximité immédiate du site du projet avec le centre bourg de la commune offrira aux futurs habitants une alternative à l'utilisation de la voiture, par la possibilité de déplacements pédestres et d'utilisation du réseau de transport en commun.

L'urbanisation du secteur de la mairie situé dans l'enveloppe urbanisée du bourg et n'ayant plus de vocation agricole (non recensé au registre parcellaire graphique) permet la préservation des terres agricoles.

L'ARS signale la proximité de commerces par rapport aux nouvelles constructions, et l'éventualité de nuisances sonores induites pour les nouveaux habitants ; de même, les déplacements et la circulation de la population de ces 40 nouveaux logements sont susceptibles d'induire une modification des conditions de circulation (sécurité) au centre bourg (débouchés sur la rue des lilas et la rue de la mairie) et du cadre de vie (nuisances sonores) pour les habitations existantes au long de ces voies. Ces aspects sont justiciables d'aménagements spécifiques, notamment au niveau des voiries (ralentisseurs, passages piétons...etc), et de la mise en place d'une réglementation adaptée (limitation de vitesses par exemple).

L'alerte de L'ARS quant au risque sanitaire lié aux émissions de radon devra être répercutée aux concepteurs et constructeurs futurs.

## 7.6-Sur la concertation

Le projet d'aménagement du secteur de la Mairie constitue l'aboutissement d'une démarche initiée en 2002. Entre 2002 et 2008, la commune de Treffendel a élaboré un dossier de DUP sur la base d'un projet de logements collectifs, lequel s'est avéré n'être plus en adéquation avec le marché immobilier actuel.

Une nouvelle réflexion a été engagée en 2014 ; la commune a lancé une étude préalable à l'aménagement de ce secteur afin de définir la programmation, le parti d'aménagement, les connections au bourg et aux divers équipements. Sont ainsi intervenus au premier semestre 2014 réunion et entretiens avec les propriétaires afin d'appréhender les habitudes de vie des riverains, d'échanger sur les thèmes d'aménagement, du développement et des modifications induites du cadre de vie. Cette démarche s'est conclue par une réunion publique de présentation du projet.

Le dossier indique que le projet ne fait pas l'unanimité chez les riverains et que les rencontres avec les propriétaires se sont avérées délicates. Ces oppositions se sont en effet manifestées pendant l'enquête au travers des observations déposées et analysées ci-dessus.

L'EPFB m'a indiqué par ailleurs dans son mémoire en réponse qu'une concertation informelle a été poursuivie par la nouvelle équipe municipale depuis 2014, avec la rencontre de certains propriétaires.

Dans ces conditions, la décision de recourir à une DUP apparaît circonstanciée, et résulte des difficultés rencontrées pour conclure des acquisitions foncières amiables, difficultés constatées au cours de l'étude du projet et à son issue, et qui ne se sont pas démenties depuis.

## **8-Inconvénients et avantages du projet**

### **28.1- Inconvénients du projet**

L'inconvénient essentiel du projet est de devoir recourir à la procédure d'expropriation pour la maîtrise du foncier.

Aucun logement existant n'est supprimé. En revanche, ce sont des projets futurs qui sont susceptibles d'être impactés. Pendant l'enquête, deux propriétaires se sont exprimés à ce sujet ; ont été évoqués un projet de rénovation/extension, à des fins d'habitation, d'un bâtiment existant rendu de fait impossible, et l'éventuelle transformation d'un local artisanal en habitation rendue moins attractive, et qui pourrait de ce fait être remise en cause. A noter en outre l'impact sur deux dépendances existantes de riverains.

Outre ces inconvénients directement liés à l'expropriation, la construction du nouveau programme d'habitat modifiera nécessairement le cadre de vie des riverains immédiats (proximité des nouvelles maisons, craintes des troubles de voisinage dus aux déplacements induits et allées et venues des nouveaux occupants, effets sur la circulation....).

Il y a lieu de noter également l'artificialisation des sols d'un secteur encore à l'état naturel aujourd'hui, même si le projet a le souci de maintenir les arbres remarquables et intègre un espace vert dans l'opération.

### **8.2-Avantages du projet**

Les avantages du projet sont de plusieurs ordres :

- il constitue une réponse à la demande en logements existante sur la commune, et qui ne se dément pas ; le projet permet en effet la réalisation à terme de 40 logements ;
- sa situation au cœur du bourg constitue une réponse aux besoins des jeunes ménages avec enfants et des personnes âgées désireux d'être à proximité des services et commodités ;
- la taille des lots et la maîtrise foncière publique sont de nature à assurer des prix de sortie des logements permettant à toutes les catégories sociales de se loger; à cet égard, la vente à prix préférentiels de 20% des lots à un bailleur social est déterminante au regard du souci de renforcer la mixité sociale;

- la création d'un réseau viaire et notamment de liaisons douces reliant les équipements scolaires, les équipements sportifs, les services administratifs et les commerces ;
- il permet la densification urbaine de la partie agglomérée de Treffendel, évite l'étalement urbain et préserve les terres agricoles ;
- la proximité des services et commodités, ainsi que l'inscription au centre bourg offrira aux futurs habitants une alternative à l'utilisation des véhicules individuels, par la possibilité de déplacements pédestres et l'utilisation des transports en commun.

Le projet permet de concrétiser les objectifs du SCOT du Pays de Brocéliande en termes de densification urbaine, de réponse aux besoins avérés en logements et de diversification de l'habitat.

### 8.3-Suggestions d'amélioration

Elles concernent l'adaptation du périmètre (quasiment sans impact sur sa superficie), une évolution du dispositif d'accès ouest depuis la rue de haute bretagne, et l'accompagnement du projet par des mesures spécifiques améliorant son intégration dans le tissu urbain existant :

-adaptation du périmètre : il est suggéré d'exclure la parcelle B 564 du périmètre (ce qui représente 19 m<sup>2</sup> en moins à acquérir), et permet le maintien d'une dépendance d'un habitant riverain. D'autre part, il conviendrait de s'assurer que l'abri de jardin existant sur la parcelle B 1017 est bien exclu du périmètre comme le laisse supposer le plan APS du projet. Si ce n'était pas le cas, une modification de la limite du périmètre très localisée est suggérée afin de permettre le maintien de cet abri, qui est aussi une dépendance d'un habitant riverain.

-évolution du dispositif d'accès ouest et du parking associé depuis la rue de haute bretagne : l'évolution du dispositif prévu dans le PLU actuel sur la base de l'adaptation des emplacements réservés 10 et 11 du PLU en vigueur peut constituer une alternative au nouvel emplacement réservé n° 14, et ainsi minimiser les troubles de voisinage induits par l'accroissement des déplacements et des allées et venues, et enfin améliorer l'acceptabilité du projet (application de dispositions actées au PLU approuvé en 2004) ; le débouché dans la rue de haute bretagne resterait très proche des commerces comme souhaité.

Enfin, en accompagnement au projet, des aménagements spécifiques de sécurité de la rue des lilas et de la rue de la mairie, voire de la rue du bignon (ralentisseurs, passages pour piétons, limitation de vitesse... ) contribueraient à la fluidité de la circulation, la sécurité des déplacements, et en définitive au maintien de la qualité de vie des riverains actuels de ces voies, compte tenu de l'accroissement des déplacements et du trafic prévisible.

### 8.4-Bilan des avantages et des inconvénients du projet

Les inconvénients du projet s'avèrent largement compensés par ses avantages. Les inconvénients sont mis en avant par un faible nombre de personnes et relèvent de la défense d'intérêts privés, les avantages profitant au plus grand nombre et relevant de l'intérêt général.

Ce bilan est manifestement favorable au projet, compte tenu notamment du nombre de logements créés, de leur inscription en centre bourg, de leur typologie variée en réponse aux besoins qui sont divers, du souci manifeste de maîtrise des coûts, et de la densification urbaine (et de ses effets positifs) qui s'en suivra.

## **9-Conclusion et Avis motivé du commissaire enquêteur**

En conclusion, après avoir constaté que :

-le public a été régulièrement invité à consulter le dossier de demande de déclaration d'utilité publique du programme d'habitat sur le secteur de la Mairie, présenté par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne pour le compte de la commune de Treffendel, et à formuler ses observations sur ce programme,

-la publicité réglementaire de cette enquête par voie de presse a été effectuée selon les prescriptions de l'arrêté préfectoral ordonnant cette enquête,

-l'affichage de l'avis d'enquête informant le public de cette enquête de ses modalités a été effectué conformément à la réglementation, et aux prescriptions de l'arrêté préfectoral,

-l'enquête et les permanences se sont déroulées normalement et conformément à la réglementation ;

Après avoir examiné et analysé les avis émis par les personnes publiques lors de la réunion d'examen conjoint, les observations formulées par le public et les réponses apportées par le porteur de projet (l'EPFB),

Après avoir donné mon avis personnel sur les observations du public et sur les divers aspects du projet présenté,

Je donne ci-après mon avis motivé :

Le projet présenté, qui consiste à réaliser un programme de 40 logements sur un îlot de 1,9 ha inscrit au cœur du bourg de Treffendel associé à un réseau viaire prévoyant des liaisons douces reliant les divers équipements entre eux (scolaires sportifs administratifs, commerces), répond :

-aux besoins identifiés en logements suite au dynamisme démographique constaté,

-au souci de permettre à toutes les catégories de la population de se loger, compte tenu de la taille des lots envisagés et de la maîtrise foncière publique garants de prix de sortie raisonnables ; la cession à prix préférentiels de 8 lots à un bailleur social mérite à cet égard d'être soulignée ;

-aux besoins spécifiques des jeunes ménages et des personnes âgées compte tenu de la proximité des équipements, services et commerces ;

En outre, il présente un bilan avantages/inconvénients favorable au regard de l'intérêt général, et donc de l'utilité publique.

Ce projet respecte les orientations des plans et programmes tels que le SCOT du Pays de Brocéliande et le PLU, en évitant l'étalement urbain et donc en préservant les terres agricoles, en matière de densification urbaine, et de développement durable (gestion des eaux pluviales, préservation des arbres remarquables et création d'un espace vert, déplacements doux).

Dans ces conditions,

-j'émet **un avis favorable** à la déclaration d'utilité publique de ce projet d'aménagement du secteur de la Mairie sur la commune de Treffendel, ainsi qu'aux modalités de la mise en compatibilité du PLU qui en découle

**-recommande les suggestions** d'améliorations énoncées ci-dessus au point 8.3.

Fait à Rennes, le 5 mars 2019,

Le commissaire enquêteur

Bernard PRAT