

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE TRÉDUDER

**BILAN DE LA
CONCERTATION /**

*Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil municipal du 20 septembre 2016
arrêtant les dispositions du Plan local d'urbanisme*

RAPPEL DU CONTENU DE LA DELIBERATION DE PRESCRIPTION

Tréduder a prescrit l'élaboration de son Plan local d'urbanisme par délibération en date du 30 janvier 2015.

Conformément au Code de l'urbanisme, une concertation continue a été mise en œuvre tout au long du processus d'élaboration du PLU. La procédure d'élaboration arrivant à son terme, il convient désormais d'établir le bilan de cette concertation dont les modalités ont été définies lors de la délibération du 30 janvier 2015.

Les modalités de la concertation étaient définies de la façon suivante :

- Un affichage en mairie de la délibération durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département.
- La mise à disposition du public d'un registre destiné à recueillir les observations et suggestions.
- La publication d'un avis dans le bulletin communal signalant le lancement de la procédure et expliquant comment en suivre l'avancement et comment s'exprimer.
- La tenue d'au moins deux réunions publiques, aux

moments de l'élaboration du PADD et avant l'arrêt du projet.

- La création d'un comité technique pour éclairer la municipalité.

Pendant toute la procédure d'élaboration du PLU, la commune a renseigné et recueilli les remarques de la population selon les moyens prévus par la délibération du 30 janvier 2015.

La commune a souhaité faire une large place à la concertation tout au long de la démarche d'élaboration de son Plan local d'urbanisme et est allée au-delà des modalités fixées au départ à travers :

- La publication sur le site internet de la commune d'informations concernant le PLU et les dates de réunions publiques.
- L'affichage d'un panneau d'exposition à la mairie.

Mise à disposition d'un registre permettant de recueillir les observations et suggestions

Dès le début de la procédure, la commune a mis à disposition de la population un livre ouvert pour permettre d'y consigner toutes remarques ou demandes particulières.

Pendant toute la durée de la procédure, les demandes ont été recueillies soit sur le cahier soit par courriers et courriels adressés à la mairie.

La présence de ce registre a fait l'objet d'un affichage en mairie, puis annoncée à deux reprises par un article distribué dans chaque boîte aux lettres. Un panneau d'exposition placé devant la mairie présentant l'étude en cours rappelait également ce dispositif de concertation. L'existence de ce dernier a enfin été rappelée lors des réunions publiques.

Plusieurs observations ont été consignées dans ce registre. Quelques courriers ou courriels ont également été réceptionnés. Toutes ces demandes ont été lues et analysées.

Distribution d'articles signalant la procédure

Un premier article a été distribué dans l'ensemble des boîtes aux lettres en début de procédure (décembre 2015). Ce dernier définissait l'objet du PLU et annonçait la première réunion

publique et son objet (présentation du diagnostic et échanges sur le PADD).

Un second article a été distribué dans l'ensemble des boîtes aux lettres avant l'arrêt du projet (septembre 2016). Ce dernier rappelait l'objet du PLU et annonçait la seconde réunion publique et son objet (présentation du projet de PLU avant son arrêt par le Conseil municipal).

Ces deux articles rappelaient la possibilité de consigner ses observations dans le registre mis à disposition à la mairie.

Réunions publiques & débats publics

Deux réunions publiques, suivies de débats publics ont été organisés par la commune le 21 décembre 2015 et le 8 septembre 2016. Chacune de ces réunions a été annoncée par article dans les boîtes aux lettres, dans la presse locale et par l'intermédiaire du site internet de la commune.

Chacune des réunions a regroupé environ 30 administrés. La première réunion publique avait pour objet de présenter le projet de diagnostic et les enjeux du PADD. La seconde réunion a permis de présenter les plans de zonage projetés et les grandes lignes du règlement.

Chacune de ces réunions était suivie de débats selon le schéma suivant : après une présentation

par le bureau d'études, chaque participant était invité à formuler ses observations, poser des questions auxquelles les élus présents (ou le bureau d'études) apportaient des réponses ou des précisions.



▼ Réunion publique du 21 décembre 2015

Création d'un comité technique pour éclairer la municipalité

Tout au long de la procédure et selon les thématiques traitées, les élus ont associé les acteurs concernés. À titre d'exemple, un groupe de travail a été constitué lors de l'inventaire du bocage sur la commune. Ce dernier était notamment composé de l'association Tréduder Nature Patrimoine et des services du comité des bassins-versants de la Lieue-de-Grève. Deux réunions avec les personnes publiques associées ont également été organisées afin d'échanger sur le projet défendu par les élus.

Informations publiées sur le site internet de la commune

Deux publications, le 12 décembre 2015 et le 17 août 2016, invitaient la population à participer aux réunions publiques. Elles rappelaient également brièvement l'objet du PLU et des réunions publiques.

Panneau d'exposition

La commune a affiché un panneau d'exposition à l'entrée de la mairie à partir du mois de juillet 2015.

Il avait pour objectif de rappeler aux administrés l'existence d'une procédure d'élaboration d'un PLU, ses contraintes et ses enjeux ainsi

que les moyens d'expression mis à leur disposition.

Synthèse des observations recueillies

Il ressort des observations plusieurs grands thèmes de préoccupation des Tréduderois :

- La protection de l'environnement et des paysages (talus, arbres, bois, vallées, patrimoine bâti).
- Le maintien de l'agriculture sur la commune et notamment la possibilité de construire de nouveaux bâtiments agricoles.
- La préservation des sentiers de randonnée. À noter qu'il est demandé que le chemin offrant un accès au site des parapentes reste privé avec une tolérance pour les piétons.
- L'amélioration des conditions de déplacements pour les piétons et deux roues non motorisées, notamment entre Kerdudal et le bourg.
- Les possibilités d'urbanisation (cas des extensions et des annexes) en zone agricole et en zone naturelle.
- La création d'un éco-lotissement sur la commune.

Ces remarques d'ordre général sont également celles qui ont été

le plus souvent formulées au cours des réunions et débats publics.

La commune a tenté, autant que possible et dans le cadre de la législation, de répondre à ces observations au travers de son projet de PLU.

Les autres remarques portent essentiellement sur des demandes relatives à la construction de terrains classés en zone agricole ou naturelle.

Il n'est généralement pas possible de répondre à ces demandes qui portent souvent sur des constructions isolées et éloignées du bourg (parfois dans situées dans un espace remarquable) et d'une façon générale sans possibilité juridique d'y faire droit en raison des dispositions de la loi littoral et du SCoT applicable. Par ailleurs, un secteur situé dans le bourg, sur lequel une demande d'ouverture à l'urbanisation a été formulée, n'a pas été retenu comme constructible du fait des enjeux paysagers majeurs identifiés sur le site.

Conclusion

Ce bilan de la concertation permet de constater que :

- Les mesures de concertation mises en œuvre ont permis de mener une concertation effective et constante avec les habitants et toute personne souhaitant se manifester.
- Les modalités de concertation définies par la délibération de prescription du PLU ont été mises en œuvre au cours de la démarche.
- Cette concertation a permis aux habitants de comprendre et mieux connaître cet outil d'aménagement et d'urbanisme ainsi que l'ambition de l'équipe municipale pour la commune.

Annexe 1 - Compte-rendu de la réunion publique n°1

M. le Maire rappelle le contexte d'élaboration du PLU. Il est précisé que la commune est aujourd'hui sous le régime d'un Plan d'occupation des sols datant de 2001. Il explique les raisons pour lesquelles il convient aujourd'hui de le remplacer par un PLU. Il rappelle qu'un registre des observations est disponible en mairie et qu'une seconde réunion publique sera organisée pour présenter plus précisément les zonages définis.

Le bureau d'études présente ce qu'est un PLU, le cadre réglementaire et notamment l'application de la loi littoral sur la commune, les principaux principes du SCoT s'appliquant sur la commune, une synthèse du diagnostic et les premières orientations d'aménagement envisagées par les élus.

Principales remarques émises par le public et éléments de discussion

Une personne évoque la nécessité de préserver les terres agricoles pour leur utilisation économique et paysagère. Il souhaite que les petites exploitations soient favorisées afin de limiter la « colonisation » des terres de la commune par les grandes exploitations situées sur les communes voisines. Les élus partagent la volonté de maintenir l'agriculture sur la commune et confirment que l'élaboration du

PLU intègre cette volonté. Il est précisé toutefois que le PLU planifie l'occupation du foncier et pas sa gestion.

Un représentant de Tréduder Nature et Patrimoine explique que l'association réalise un inventaire du petit patrimoine lié à l'eau. Il demande si ce dernier pourra être intégré dans le PLU. Les élus répondent favorablement à cette demande.

Une question est posée concernant la constructibilité dans le milieu rural. Les élus indiquent que la loi littoral s'applique sur l'ensemble du territoire communal et que cette dernière est particulièrement contraignante. Dans le futur, seul le bourg pourra être construit, comme le précise le SCoT. Les élus indiquent que seuls les changements de destination et les extensions limitées seront possibles dans les zones agricoles et naturelles du PLU.

Des habitants s'inquiètent de la non constructibilité en dehors du bourg. D'autant que cela s'applique également pour les exploitations agricoles, ce qui empêche fortement l'installation de nouveaux agriculteurs. Les élus indiquent qu'ils partagent cette inquiétude. Toutefois, le PLU de la commune doit respecter la loi littoral.

Une question est posée concernant les étapes suivantes. Il s'agit d'abord de finaliser le PADD et ensuite de le traduire

réglementairement. Enfin, une enquête publique sera menée, conformément à la procédure. C'est à ce moment que toute personne devra faire part de ses demandes particulières.

Annexe 2 - Compte-rendu de la réunion publique n°2

M. le Maire rappelle le contexte d'élaboration du PLU. Il est précisé que la commune est aujourd'hui sous le régime d'un Plan d'occupation des sols datant de 2001. Il explique les raisons pour lesquelles il convient aujourd'hui de le remplacer par un PLU. Il rappelle qu'un registre des observations est disponible en mairie jusqu'à la date d'arrêt du PLU prévue mi-septembre.

Le bureau d'études présente ce qu'est un PLU, le cadre réglementaire et notamment l'application de la loi littoral sur la commune, les principaux principes du SCoT s'appliquant sur la commune, une synthèse du PADD et du projet réglementaire, notamment le plan de zonage du bourg et les principales règles qui s'appliqueront sur les différentes zones de la commune.

Principales remarques émises par le public et éléments de discussion

Une personne demande comment les jeunes agriculteurs pourront s'installer sur la commune au regard des contraintes fixés dans le PLU. Les élus expliquent que les contraintes sont essentiellement liées à l'application de la loi littoral sur la commune. Les nouveaux bâtiments agricoles doivent respecter, hors cas exceptionnel, le principe de l'urbanisation en continuité du bourg.

Une question est posée sur le type de bâtiments qui pourra faire l'objet d'un changement de destination dans le milieu rural. Les élus précisent qu'un inventaire important a été réalisé et que le changement de destination sera réservé au patrimoine bâti. Plus de 50 bâtiments, pour la plupart caractérisés par des murs en pierre et une charpente traditionnelle, ont été recensés. Il est précisé que la commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers donnera un avis sur cet inventaire que les élus devront respecter.

Plusieurs habitants indiquent leur crainte quant à la difficulté d'accueillir de nouveaux habitants au regard des contraintes nouvelles fixées dans le PLU, notamment en matière de densité. Les élus indiquent que le SCoT détermine une densité minimale à respecter qui a été reprise dans le PLU. Ils espèrent, malgré cette contrainte forte, que des projets pourront voir le jour. Ils précisent que le projet de lotissement communal abandonné prévoyait d'ores et déjà ce type de densité et que des potentiels acquéreurs s'étaient positionnés.

Un habitant demande si le PLU offrira la liberté de construire de l'habitat groupé sur le secteur dit « Le terrain communal ». Les élus expliquent que rien ne s'y opposera dans le PLU. Cette zone est toutefois dans le périmètre de protection des monuments historiques et les projets devront

donc être soumis à l'avis de l'ABF. De plus, les élus expliquent que la proximité du site par rapport à la station d'épuration pourrait remettre en question son caractère constructible, ce qu'ils déplorent car il s'agit de la seule propriété foncière communale.

Annexe 3 - Registre des observations et suggestions, courriers et courriels

Courriel du 14 septembre 2016

Monsieur Le Maire

Suite à notre entrevue du week-end dernier, nous réitérons notre étonnement et notre désapprobation du PLU et notamment des orientations de la zone concernant notre propriété: zone Ner.

En effet, conformément à ce que nous avons pu voir, les propriétés le long de la plage ne sont pas dans la même zone que celles qui sont situées au-dessus; notre propriété fait partie de la zone Ner alors que celles, le long de la plage sont dans la zone N, cf plan en pièces jointes.

Si la zone N autorise les agrandissements, la zone Ner les interdit, cf pages scannées en pièce jointe. Nous ne comprenons pas la logique qui consiste à distinguer certaines maisons et pas d'autres alors qu'elles sont dans la même continuité visuelle...

Sur l'ensemble de la commune de Tréduder, seules six maisons sont concernées par cette interdiction, d'où notre étonnement, d'autant plus que dans le POS en vigueur, les agrandissements étaient autorisés pour toutes les maisons!

Nous comprenons que la priorité soit le bourg, mais les agrandissements possibles

amèneront également des subsides complémentaires.

L'un n'empêche pas l'autre, accroître la population du bourg n'empêche pas l'autorisation d'agrandir les maisons existantes.

Nous n'avons pas pu assister à la dernière réunion publique mais lors de la précédente réunion, nous nous étions entretenu de ce point avec la personne de l'agence Perspective en charge de l'élaboration du PLU, celle-ci nous avait affirmé qu'il n'y avait pas de changement de prévu nous concernant d'où notre étonnement à la lecture de la dernière mouture.

Toutefois, il semblerait que ce point ne soit pas définitivement tranché puisque dans l'article: "dans le sous-secteur Ner uniquement", la question soit posée: "*Pas d'extension possible/ des cas recensés?*"

C'est pourquoi, nous souhaitons vivement que ce point soit revu et que dans la même logique que les maisons bordant la plage, nous puissions avoir la possibilité d'agrandir notre maison.

Sincères salutations

Courrier du 4 septembre 2016

A l'attention de la Mairie de Tréduder

Objet : Courrier pour le cahier des doléances

Bonjour,

Je souhaite exprimer mon mécontentement en rapport avec la non constructibilité de mon terrain situé route de Keralio, à Tréduder.

J'ai acheté cette parcelle comprenant mille six cent mètres constructible en juin 2004 d'après un certificat d'urbanisme émanant de l'état, datant de décembre 2003, qui se fie à un plan d'occupation des sols revu en 2001. Le notaire n'émet aucune clause suspensive quant au permis de construire.

Lors de ma demande de permis, on me dit que le terrain n'est plus constructible. Je cherche alors à comprendre, et on m'explique qu'en janvier 2004 la sous-préfet est remplacée par un économiste venant de Bercy. Il est appelé pour redresser la situation financière de Lannion après les déboires d'Alcatel. Il n'a jamais tenu le statut de sous-préfet et de ce fait on lui ordonne certaines directives, dont celle d'appliquer strictement la loi littoral à partir de ce jour. A ce moment, deux de mes voisins commençaient tout juste la construction de leur maison. La DDE, à l'époque décisionnaire de la

constructibilité du terrain, ne sait expliquer l'article L.421-4-1 du code de l'urbanisme, sachant que la loi n'avait aucune définition du hameau, qui comprend à ce moment treize constructions, sauf qu'il fallait qu'il y ait un lieu de culte ou un commerce. Quelques années plus tard, deux exploitations agricoles existent, mais le permis est toujours refusé.

J'ai suivi la réglementation, je n'ai pas construit alors que certains locaux, ayant placé Monsieur PARIS au poste de maire de la commune, m'indiquaient de le faire. Ce dernier avait peur de la plainte d'un voisin avec qui je m'entends bien aujourd'hui. La mairie a toujours soutenu que je n'aurais pas gain de cause au tribunal administratif, et que si je gagnais, c'était le budget d'une année qui passerait dans les dédommagements. Alors construire dans un village où les habitants vous en veulent, ce n'est pas évident. Je n'ai donc jamais saisi le tribunal. Mon avocat me disait même que les juges protégeaient l'Etat.

Aujourd'hui, avec la jurisprudence, les chances seraient de mon côté mais il est trop tard pour un recours alors que le plan d'occupation des sols va être révisé pour un plan local d'urbanisme. Un document expliquant les intentions de la mairie considère aujourd'hui que la zone du Brelan est une zone urbanisée, ce qui me paraît incompréhensible. La mairie n'a jamais soutenue le projet alors que

dans les communes voisines, cela a été fait tout en sachant que le sous-préfet fermerait les yeux.

Après plusieurs dépôt de permis de construire, avec ou sans architecte, des entretiens avec un sénateur de la région, Monsieur TRÉMEL, avec une députée de Guingamp, Madame OGET, qui a exposé le problème au ministère de l'environnement. Rien n'a été dans le sens du citoyen, malgré mon souhait de participer à la vie et à l'économie locale. En revanche des résidences secondaires inhabitées 10 voir 11 mois par an se construisent en bordure de littoral.

Après ma participation auprès de l'association pour les spoliés d'Armor, des pétitions remplissant leur objectif au vu du peuple local, j'espère que vous comprenez mon indignation.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, en l'expression de mes sentiments dévoués pour ma commune.

Commune de Tredudes
22310

REGISTRE

PLU

- Pour que l'agriculture de tradition ne meure pas il serait avantageux que l'Heure Guidoux puisse enfin reprendre son activité.

Se serait peut être le moment de passer son terrain en constructible agricole afin qu'il est l'autorisation de construire son hangar. Agrandir le cimetière côté champ derrière le boulevard avec possibilité de faire un lieu avec autres pour les cendres.

- Niveau esthétique = Andoise, quand il y a reconstruction de mur de bordure en pierre.

- interdiction de détruire les balus.

- d'abbayer les autres constructions et autorisation pour d'obstruer des chemins. les autres

- interdiction d'utilisation de produits chimiques (champs et jardins)

Je souhaiterais que la zone ND reste en l'état sur la commune.

- mise en place d'une voie lente pour piétons poussettes, petits vélos entre la voie romaine et la rue St Théodore, pour qui permettrait l'accès tranquille et sans danger à l'espace du boulevard et si cela est possible de la route du cimetière à la mairie.

- création d'une S.C.T. d'habitants et autres de projets, pour voir la création d'un éco-logement

- bonne idée de convertir le champs du Herce Guidoux pour que, enfin il puisse travailler

dans de bonnes conditions

Le 19 août

Treduda petite commune de 200 habitants a la particularité d'être limitée par deux fonds de vallée très marqués par une dénivellation importante où s'écoulent deux cours d'eau importants le Yca et le Roscoat. Les deux vallées marquent le paysage de cette commune par les bois et forêts qui s'y sont développés. Une plus grande rigueur dans l'exploitation des essences nobles doit être intégrée comme pour les talus et talus jusqu'à présent font l'objet de coupe systématiques. La prise en compte de ces abattages dans le P&U est nécessaire.

- Les chemins et sentiers de grande randonnée doivent être praticables pour les piétons en priorité. Réviser les obligations et autorisations pour les randonneurs à cheval, particulièrement sur la vallée du Roscoat.
- La commune est riche en sources et fontaines. De nombreux puits ornent les propriétés et bords de chemins.
 - * Un inventaire doit être fait par TNP pour garder une trace de ce qui existe aujourd'hui. Toute démolition et/ou transformation devrait être soumise à autorisation.
 - A défaut d'effacement des lignes EDF mettre en l'étude des déplacements éventuels de ligne pour concilier certains paysages arborés. L'entretien des haies et talus déjà engagé par la commune doit être maintenu autant que possible.
- Les déplacements piétons et deux roues non motorisés doivent être sécurisés chaque fois qu'il est envisagé des travaux routiers dans les parties interquartiers et centre bourg.
- Des solutions doivent être trouvées pour faciliter les

petites exploitations de notre commune sinon nous verrons les terres agricoles de cette commune colonisées par les grosses exploitations des communes voisines pour augmenter leur potentiel d'épandage.

- Intégrer au PLU la limitation de l'utilisation des produits phytosanitaires voire interdiction. Tout épandage de ce produit devrait être soumis à autorisation particulièrement sur les zones sensibles comme les propriétés en bordures des fad de vallée.

- Construction obligatoire de talus sur les parcelles en amont des vallées pour limiter les effondrements.
pour TNP Claude Fustier.

le 12 septembre 2015.

J'ai lu dans la presse, que la commune de Trédudan étudiait son nouveau PLU.

la parcelle section , n° en face de la mairie et de l'église, située au centre bourg était constructible en 1982, lorsque nous en avons hérité,

AM et JF GOAZIQU Guirec PLOUBEREZ 0296 471903, la commune avait comme projet un aménagement de cette parcelle : route, espace vert, constructions de maison.

A cause de modification de certaines lois, relatives au siège d'exploitation agricole à moins de 100 m, elle est devenue non constructible.

M^r J. J. LE GUEN cesse son activité agricole et n'aura peut être pas de successeur sur ce site.

Je souhaite donc que la commission PLU, étudie la possibilité de remettre cette parcelle en zone constructible.

Merci, d'y porter votre attention

le 4 janvier 2016.

dors de la réunion sur le PLU du 20 décembre 2015 il a été
question du site des parapentes. Ce site se situe sur la
parcelle M4 (Section A).

Le chemin qui mène à cette parcelle, n'est qu'une "servitude
de passage" qui commence à la voie romaine et s'arrête à
la parcelle 32 dite M² Le Mat.

Cette "servitude de passage" devant les actes notariés est
référée aux propriétaires et exploitants des terres suivantes.

Parcelles 28 38 M² Gerny Parisot.

37. M² Costa et exploitant.

34 36 M² G. Hennaff.

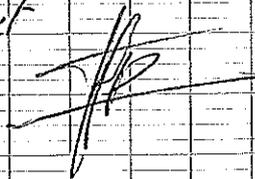
30 31 33 35 M² Marin et exploitant.

15 32 M² Le Mat.

Une tolérance de passage a été verbalement autorisée
aux parapentistes. A aucun moment il n'a été question
d'un parking. Il semblerait que les parapentistes se soient
octroyés droit d'installer une aire de stationnement pour
leurs voitures.

Ce site doit rester "privé" avec une tolérance pour
les pictons qui veulent découvrir le point de vue.

— Po M² Gerny Parisot
M² Parisot



le 3-09-2016

Extensions mesurée des Habitats

60 m² pour les constructions de moins de 100 m²
 30% jusqu'à 60 m² pour les autres

1^{er} Ex: maison + annexe ^{Dur. en preuve} = 182,6 m²

Extension = 60 m² + (30% de 82,6 m²)

$$24,78 = 84,78 \text{ m}^2$$

* obligation d'être celle à la maison
 ou pas ?

2^{ème} Création d'annexes dans la limite de 25 m²
 accolé au bâtiment (Hormis l'impossibilité
 technique)

$$25 \text{ m}^2 = 13,7\% \text{ de la surface}$$

* ~~peut-on~~ Est-il possible d'augmenter le
 pourcentage de la surface (création
 d'annexe)

- Ces mesures sont-ils valable pour toute
 les Habitations de la commune, ancien ou
 neuf. -- " suivant les zones, Rouge, jaunes,
 vertes

Jérôme DUCUING

97, rue Eblé

49000 Angers

Mairie de Tréduder

4, rue de la Mairie

22310 Tréduder

Angers, 13/09/2016

Objet : Observation PLU Tréduder

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la consultation écrite que vous mettez en place au titre du Plan Local d'Urbanisme de Tréduder, je vous serai reconnaissant de bien vouloir intégrer dans le registre affecté à cet effet la recommandation suivante, en espérant vivement qu'elle puisse être prise en compte :

« Le Plan Local d'Urbanisme de Tréduder prévoit l'aménagement en centre bourg de 3 terrains destinés à la construction de maisons individuelles. L'un de ces terrains (entre le presbytère et la ferme « Le Guen ») présente la double caractéristique d'être en surplomb, d'une part et d'être au cœur du patrimoine historique de Tréduder, d'autre part.

Compte tenu de ces éléments, et dans l'hypothèse où ce projet devait être maintenu, je me permets d'insister sur la nécessité absolue de préserver la qualité architecturale de ce site et son intégration parfaite dans son environnement paysager par tous les moyens appropriés (décaissement important nécessaire, couverture des murs en granit, végétalisation du terrain approprié ...) »

Je vous remercie par avance pour la prise en compte de cette remarque dont l'objectif est de contribuer à la préservation de ce site d'exception et vous prie de croire à mes sentiments les meilleurs.

Jérôme DUCUING

