

DEPARTEMENT du FINISTERE

COMMUNE de TREFFIAGAT

Mise en concordance du cahier des charges du lotissement
« Keristin » avec le Plan Local d'Urbanisme

Enquête publique

Du 1 septembre 2022 au 17 septembre 2022

II – CONCLUSIONS ET AVIS

SOMMAIRE

- 1 - OBJET DE L'ENQUETE**
- 2 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE**
- 3 - BILAN DE L'ENQUETE**
- 4 - APPRECIATIONS SUR LE PROJET**
- 5 - APPRECIATIONS SUR LES OBSERVATIONS ET LE MEMOIRE EN REPONSE**
- 6 - CONCLUSIONS ET AVIS**

1 - OBJET DE L'ENQUETE

L'enquête porte sur le projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Keristin », document de droit privé, avec le PLU de la commune de Treffiagat.

2 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Par décision n° E22000105/35 du 5 août 2022, le conseiller délégué du tribunal administratif de Rennes m'a désigné, pour cette enquête, comme commissaire enquêteur.

L'information du public a été assuré par :

- Affichage de l'avis d'enquête :
 - o Aux trois entrées de la commune,
 - o Aux trois entrées du lotissement,
 - o Aux deux emplacements habituels des panneaux électoraux,
 - o A la porte de la mairie de Treffiagat,
- Insertion dans les éditions Ouest-France et du Télégramme le 16 août 2022 et le 5 septembre 2022,
- Publication de l'avis d'enquête sur le site internet de la commune de Treffiagat.

De plus, Ouest-France dans son édition du 30 août par un article dans la page locale de Treffiagat a rappelé les dates de l'enquête.

Le dossier d'enquête était consultable à la mairie de Treffiagat et par voie dématérialisée sur le site internet de la commune.

Le public pouvait déposer ses observations sur le registre de l'enquête, par courrier ou par messagerie électronique.

Au cours de cette enquête, j'ai tenu 2 permanences à la mairie de Treffiagat et rencontré 4 personnes.

3 - BILAN DE L'ENQUETE

Le projet a fait l'objet de :

- 2 observations sur le registre d'enquête.
- 1 observation par lettre.

Aucune observation n'a été enregistrée par voie électronique à l'adresse suivante : enquete-publique@treffiagat.bzh

Les observations ont été référencées :

- R1 et R2 pour les observations déposées sur le registre d'enquête,
- L1 pour celle déposée par lettre.

Les différentes observations ont fait l'objet d'un procès-verbal de synthèse. Ce dernier a été remis et commenté à la mairie de Treffiagat à Madame Carrot-Tanneau, Maire de Treffiagat le 20 septembre 2022.

J'ai réceptionné le mémoire en réponse du maître d'ouvrage par messagerie électronique le 23 septembre 2022 et par courrier postal le 26 septembre 2022.

Appréciation du commissaire enquêteur sur le déroulement de l'enquête et le dossier d'enquête :

Le public a été bien informé de la tenue de cette enquête.

La participation du public a été très faible. La mise en concordance du cahier des charges du lotissement de « Keristin » avec le PLU avait, notamment, pour objectif de lever tout risque juridique pour les futurs acquéreurs du nouveau lotissement prévu sur l'ancien terrain de sport. Ce nouvel aménagement est bien connu des habitants depuis plusieurs mois avec la création de 19 lots à bâtir. Au démarrage de cette enquête, j'ai constaté que les travaux de viabilisation de ce futur lotissement avaient été réalisés et que sur 6 lots, les permis de construire avaient été affichés.

Le dossier d'enquête était bien compréhensible et une lecture de l'extrait du PLU en vigueur permettait d'apprécier les évolutions par rapport au cahier des charges de 1963. Cela est d'autant plus aisé que le PLU est déjà en vigueur depuis 3 ans.

4 - APPRECIATIONS SUR LE PROJET

Le cahier des charges du lotissement « Keristin » est un document daté de 1963, reflet de préoccupations anciennes et obsolètes et source d'insécurité juridique pour les propriétaires.

Il est donc proposé de procéder à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Keristin » avec le PLU de la commune de Treffiagat.

Ci-dessous, je porterai une appréciation sur les points qui me paraissent importants pour chaque nouvel article proposé dans le cadre général des constructions.

Cahier des charges actuel : Chapitre deuxième, article 1 – Voies projetées :

« Le lotissement sera desservi par le nombre de voies suffisant à son exploitation. Ces voies auront une largeur de dix mètres et huit mètres selon leur importance, les venelles ou voies piétonnes devant avoir une largeur de trois mètres.

Pour les voies de dix mètres, chaussée de sept mètres bordée de part et d'autre par un trottoir d'une largeur d'un mètre vingt avec caniveau de trente centimètres.

Pour les voies de huit mètres, chaussée de cinq mètres bordée de part et d'autre par un trottoir d'un mètre vingt avec caniveau de trente centimètres.

La voie piétonne sera empierrée sur une largeur de deux mètres.

Les chaussées, après cylindrage, auront une épaisseur de trente centimètres et un bombement de un/ quatre vingtième.

Elles seront constituées :

a)- d'une couche de fondation de vingt centimètres d'épaisseur constituant le hérisson ;

b)- d'une couche d'usure de dix centimètres d'épaisseur de pierres cassés à l'anneau de sept centimètres.

Elles seront cylindrées, goudronnées et bitumées.

Les trottoirs seront réglés suivant une pente en travers de deux centimètres par mètre. Ils seront en terre battue recouverte d'une couche de trois centimètres de sable ou de maerl. Ils seront séparés de la chaussée par une bordure en béton.

Les travaux de voirie seront réalisés en deux phases :

Première phase : Fondations et cylindrage.

Deuxième phase : Répandage de la pierre cassée ; cylindrage et revêtement après exécution de la majeure partie de branchements et réalisation de la majeure partie des immeubles. »

Projet de rédaction pour cet article :

Les types de voies du lotissement « Keristin » seront conformes aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

Appréciation du commissaire enquêteur :

L'article Uh.3 du PLU pour la voirie indique notamment :

« Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. »

L'application du PLU devrait permettre d'adapter les surfaces de voirie par rapport aux nécessités d'un projet et ainsi en limiter les emprises.

Cahier des charges actuel : Chapitre deuxième, article 2 - Eaux pluviales et eaux usées :

« L'évacuation des eaux pluviales se fera selon la pente du projet vers les rues. L'évacuation des eaux usées en provenance de chaque immeuble devra être réalisée conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. »

Projet de rédaction pour cet article :

L'évacuation des eaux pluviales et eaux usées du lotissement « Keristin » sera conforme aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

Appréciation du commissaire enquêteur :

L'article Uh.4 du PLU indique :

- Pour les eaux usées :

« les eaux usées doivent être évacuées par le réseau collectif s'il existe .»

- Pour les eaux pluviales :

« Elles doivent être traitées conformément aux prescriptions du Zonage Eaux Pluviales opposables sur l'ensemble du territoire communal.

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.»

Le projet de rédaction ne modifie en rien le raccordement aux eaux usées.

Cette approche permet de limiter l'apport des eaux pluviales dans le réseau et en conséquence la saturation des réseaux publics. Cela limite également l'impact des rejets sur le milieu naturel.

Cahier des charges actuel : Chapitre deuxième, article 5 – Utilisation des parcelles :

« Les constructions projetées seront uniquement destinées à l'habitation. Toutefois, les lots 9 à 13 de la partie F du lotissement pourront recevoir des constructions à usage de commerces. »

Projet de rédaction pour cet article :

Suppression du chapitre deuxième, article 5 - Utilisation des parcelles.

Appréciation du commissaire enquêteur :

L'article Uh.1 du PLU indique :

« En dehors du périmètre de diversité et de centralité commerciale, l'implantation de commerce de détails et de proximité à l'exception des activités de vente à domicile et de services, est interdite. »

Les lots 9 à 13 de la partie F du lotissement ne comportent pas de constructions à usage de commerces. Le projet de suppression de l'article du cahier des charges portant sur l'utilisation de ces parcelles est acceptable.

Cahier des charges actuel : Chapitre deuxième, article 6 – Implantation des immeubles dans les lots :

« Les constructions seront implantées conformément au plan de masse annexé au présent Cahier des Charges. Les acquéreurs seront libres de choisir le type et le mode de construction qui leur conviendra le mieux, pourvu que les bâtiments de toute nature présentent un aspect propre et agréable et soient conformes aux règlements sanitaires en vigueur.

Ils devront demander et obtenir le permis de construire prévu par l'ordonnance du 27 octobre 1945.

Des constructions annexes ne comportant qu'un rez-de-chaussée pourront être édifiées le long des limites séparatives, mais non dans les marges de reculement à la condition que, par leur implantation, leur volume ou leur aspect, elles ne fassent pas obstacle à l'ensoleillement des habitations et ne compromettent pas la bonne tenue de l'ensemble.

La réalisation de ces constructions annexes est également subordonnée à l'obtention du permis de construire réglementaire.

Entre deux constructions, quelle qu'en soit l'importance, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des sols et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. »

Projet de rédaction pour cet article :

L'implantation des immeubles dans les lots sera conforme aux dispositions du règlement d'urbanisme en vigueur.

Appréciation du commissaire enquêteur :

L'article Uh.7 du PLU indique :

« Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :

- *En ordre continu ou discontinu*
- *Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, elles doivent être implantées à une distance, de ces limites, égale à 3 mètres .»*

Pour les annexes aux constructions principales

« Implantations par rapport aux limites séparatives :

- *Soit les annexes doivent être édifiées en limite séparative*
- *Soit les annexes doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 0,90 m. »*

Le projet de rédaction de cet article permet de préciser l'implantation des immeubles et des annexes par rapport aux limites séparatives.

Cahier des charges actuel : Chapitre deuxième, article 7 – Marges de reculement en bordure des voies :

« Les marges de reculement des constructions en bordure de voies seront délimitées par le plan de masse approuvé du lotissement.

Les marges de reculement seront traitées en jardins d'agrément ou fruitier à l'exclusion de toute culture potagère.

Le séchage du linge y est interdit.

Les escaliers en saillies sont formellement proscrits. »

Projet de rédaction pour cet article :

Les marges de reculement en bordure des voies seront conformes aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

Appréciation du commissaire enquêteur :

L'article Uh.6 du PLU indique pour le cas général:

« Implantations des constructions par rapport aux voies et emprise publique, ou à l'alignement futur tel que prévu - entre 0 et 10 m. »

Le projet de rédaction de cet article permet de préciser les limites d'implantation des immeubles et des annexes par rapport aux voies.

Cahier des charges actuel : Chapitre deuxième, article 8 - Clôture sur rues :

« Chaque acquéreur est tenu de clore sa propriété. Les clôtures en bordure de rues seront constituées d'un mur bahut en maçonnerie surmonté de lisses. La hauteur du mur de soubassement ne devra pas excéder quatre-vingt centimètres par rapport au terrain naturel. »

Projet de rédaction pour cet article :

Les clôtures sur rues seront conformes aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

Appréciation du commissaire enquêteur :

L'article Uh.11 du PLU indique :

« Il sera préféré, de façon générale, le maintien des murets en pierre, des haies naturelles et/ou des talus existants, même s'ils n'ont pas été répertoriés au document graphique.

Les matériaux et hauteurs autorisés :

- Murets enduits ou de pierres sèches (hauteur maximale : 0.60m) pouvant être accompagné d'une haie d'arbustes et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants
- Végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).

Les dispositifs à claire voie peuvent être tolérés sur les murs bahuts à condition que leur hauteur ne soit supérieure à 0.90m. »

Ce projet de rédaction limite un peu la hauteur des murs bahuts mais tolère la mise en place de dispositif à claire voie. Ce complément de clôture permet au riverain, en l'absence de haie, un meilleur isolement par rapport aux usagers de la voirie.

Cahier des charges actuel : Chapitre deuxième, article 9 - Clôtures séparatives :

« Elles seront constituées par une semelle en béton supportant un grillage léger sur poteaux scellés. La hauteur totale de cette clôture ne sera pas supérieure à un mètre cinquante centimètres par rapport au terrain naturel. »

Projet de rédaction pour cet article :

Les clôtures séparatives seront conformes aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

Appréciation du commissaire enquêteur :

L'article Uh.11 du PLU indique :

« La hauteur maximum de clôture ne devra pas excéder 1,80 m , sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la sécurité.

Les maçonneries en pierres sont préconisées ainsi que les haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage discret.

Les murets enduits devront être enduits des 2 côtés. »

Le projet de rédaction permet une hauteur plus importante de la clôture séparative en précisant le niveau de qualité des ouvrages.

Cahier des charges actuel : Chapitre deuxième, article 10 – Constructions :

« Les maisons jumelées devront obligatoirement être construites en mitoyenneté et auront le même alignement de façade, même alignement d'égout et de faitière et même pente de toiture ; les enduits seront de même teinte. »

Projet de rédaction pour cet article :

Les constructions seront conformes aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Aucun commentaire supplémentaire à apporter. La construction doit respecter les règles d'implantation par rapport aux voies et limites séparatives examinées ci-dessus.

Cahier des charges actuel : Chapitre deuxième, article 11 – Hauteur des constructions :

« Chaque maison comportera au plus un rez-de-chaussée, un étage et un grenier perdu ou un comble aménagé.

La hauteur des murs de façade sur rue, mesurée à l'égout des couvertures, ne peut excéder la moitié de la distance qui sépare ces murs de la limite fixée par le projet d'aménagement pour l'implantation des constructions de l'autre côté de la voie avec un maximum de neuf mètres.

La cote de hauteur a pour point de départ le niveau du sol naturel. »

Projet de rédaction pour cet article :

La hauteur des constructions sera conforme aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

Appréciation du commissaire enquêteur :

L'article Uh.10 du PLU indique :

« Hauteur maximale des constructions principales :

Elle est fixée en termes de niveaux dont la hauteur maximale associée est présentée dans les définitions des dispositions générales (Rez de chaussée=R=5m maximum et pour les autres niveaux =3m) et représente - secteur Uhc - construction principale - nombre de niveaux maximum R+1 ou R+C. »

**La hauteur maximale est limitée à 8 m pour un maximum de deux niveaux alors que le cahier des charges initial permettait 3 niveaux avec une hauteur maximale de 9 m.
En conséquence, les futures constructions s'intégreront bien dans le bâti existant.**

Cahier des charges actuel : Chapitre deuxième, article 12 – Gabarit des toitures :

« Au-dessus du maximum autorisé pour les murs de façade, le volume des constructions est limité par un pan incliné à 45 degrés vers l'intérieur de la construction. »

Projet de rédaction pour cet article :

Le gabarit des toitures sera conforme aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le gabarit des constructions est limité par la hauteur des constructions examinée dans le paragraphe précédent et par l'emprise au sol maximale figurant à l'article Uh.9, pour une même entité foncière, de 50%.

Cette règle permet d'accepter une densification de l'habitat plus importante tout en gardant l'aspect pavillonnaire dans ce secteur.

Cahier des charges actuel : Chapitre deuxième, article 13 – Aspect des constructions :

« Les constructions seront conçues dans le style du pays. Tout postiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Le permis de construire sera refusé pour les constructions ne présentant pas une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction, la tenue générale du lotissement et l'harmonie du paysage.

Les pignons des immeubles susceptibles de devenir mitoyens seront construits à cheval sur la limite séparative et auront au moins cent cinquante centimètres d'épaisseur, sauf dérogation à accorder le cas échéant par le service du Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme pour les constructions à ossature métallique ou en béton armé.

Toutes les constructions ne pourront être édifiées qu'avec des matériaux durs. Les constructions en bois seront interdites.

Les matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de toute sorte ne devront pas être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures. Les enduits seront de la tonalité du mortier naturel ou gris, même blanc, à l'exclusion de toute autre couleur.

Seront interdites toutes imitations de matériaux telles que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois, faux marbres, faux appareillages de pierre.

Les façades latérales ou postérieures des bâtiments devront être traitées avec le même matériau que les façades principales et en harmonie avec elle. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents doivent être traités avec les mêmes matériaux et dans le même esprit que les façades principales ou être enduits ou présenter tout autre dispositif de revêtement accepté par le Service Départemental de l'Urbanisme.

Les matériaux de construction des bâtiments annexes seront de coloration identique à celle du bâtiment principal.

L'emploi de l'ardoise est seul autorisé. »

Projet de rédaction pour cet article :

L'aspect des constructions sera conforme aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

Appréciation du commissaire enquêteur :

L'article Uh.10 du PLU dicte des règles applicables à l'architecture traditionnelle avec notamment

- Des pentes de toiture voisines de 45° ou plus
- Des cheminées au sommet des pignons
- L'inexistence de sous-sol, des percements plus hauts que larges
- Des pignons jamais ou peu percés, des toitures en ardoises, en matériau de même teinte ou en chaume
- Des murs en pierre apparente.

Pour les constructions à l'architecture d'expression contemporaine, elles ne seront pas soumises aux prescriptions concernant l'architecture contemporaine.

La parcelle AE 215 (ancien terrain de sport) d'une surface de plus de 12 000 mètres carrés fait l'objet d'un permis d'aménager qui autorise seulement les constructions avec une toiture à 2 pans. Le reste du secteur étant déjà fortement urbanisé, les constructions à l'architecture contemporaine seront limitées dans le lotissement de « Keristin ». L'aspect architectural de ce lotissement ne sera pas modifié.

Cahier des charges actuel - Chapitre troisième, article 3 – Redivision – Morcellement :

« Il est interdit de rediviser ou de morceler les terrains faisant l'objet du présent lotissement, tels qu'ils sont délimités au projet. Toutefois, la cession d'une partie du terrain à un propriétaire voisin pourra être consentie à la condition formelle qu'il soit dûment constaté auparavant que ladite cession ne contredit en rien les clauses et obligations du cahier des charges.

Dans le cas contraire, la vente sera considérée comme nulle. Aucun acte ne pourra être passé sans y joindre l'aval du Service Départemental de l'Urbanisme.»

Projet de rédaction pour cet article :

Suppression du Chapitre troisième, article 3 – Redivision – Morcellement.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le législateur incite à densifier les constructions afin de limiter l'étalement urbain sur les zones agricoles.

L'aménagement projeté de l'ancien terrain de sport d'une surface de plus de 12 000 mètres carrés, au centre du lotissement de « Keristin », entre dans cette perspective.

L'article existant actuellement au cahier des charges ne permet pas de diviser la parcelle ci-dessus. Il y a lieu de le supprimer.

Cahier des charges actuel - Chapitre troisième, article 4 – Obligation de construire :

« Sur chacun des lots vendus, l'acquéreur sera tenu de faire édifier une construction qui devra être commencée au plus tard deux ans après la signature de l'acte ; quatre ans après cette date, la construction devra être terminée. »

Projet de rédaction pour cet article :

Suppression du Chapitre troisième, article 4 – Obligation de construire.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Cet article pouvait se justifier afin que les constructions dans le lotissement de « Keristin » soient réalisées dans un délai raisonnable.

Le code de l'urbanisme actuel encadre le délai de début des travaux après obtention du permis de construire. Cet article peut être supprimé.

Appréciation globale du commissaire enquêteur sur le projet de rédaction des articles à modifier :

La mise en concordance du cahier des charges du lotissement de « Keristin » avec le PLU de la commune de Treffiagat permet d'uniformiser l'urbanisation sur la commune sans apporter de modifications importantes sur l'existant. Il permet de densifier le lotissement de « Keristin » sans nuire à l'aspect architectural des constructions et au cadre de vie de ses habitants.

5 - APPRECIATION SUR LES OBSERVATIONS ET LE MEMOIRE EN REPONSE

Cette partie reprend les observations du public et les questions du commissaire enquêteur, la réponse de la commune de Treffiagat et l'appréciation du commissaire enquêteur.

Observations du public

Observation R1

L'auteur indique que le dossier paraît en conformité avec la législation et le mode de vie actuel. Il souhaite être informé des dispositions prévues pour la circulation et le stationnement dans les rues adjacentes.

Observation R2

Mr et Mme Salmeron s'étonnent que les entrées et sorties du futur lotissement se fassent sur la rue du Marché (petite rue avec trois habitations) et non sur la rue des Sports. Ils indiquent également que le projet d'aménagement du stade n'a été soumis à aucune consultation de la population avant signature. Ils contestent les permis de construire donnés pour ce terrain.

Observation L1

Mme Le Naour, Mr Bolzer, Mr et Mme Lucas regrettent de ne pas avoir été consultés sur ce projet de lotissement. Ils y auraient été opposés en raison de la promiscuité des maisons à construire et la remise en cause du cadre de vie du lotissement dans lequel ils vivent depuis plusieurs années.

Ils déplorent :

- Les désagréments liés à l'assainissement et à la préparation des terrains avec la décision de l'enlèvement de la palissade existante sans aucune information préalable en dehors du rapport de bornage qui mentionnait le maintien des clôtures existantes.
- Le manque d'entretien actuel du côté Est, bien que sollicité au cours du mois de juillet 2022.

Ils constatent le manque de communication et de préoccupation de la mairie à l'égard des riverains du lotissement de Keristin.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Dans son mémoire en réponse, la commune de Treffiatat n'a émis aucun commentaire sur ces observations. Le commissaire enquêteur ne portera aucune appréciation sur ces observations qui portent principalement sur l'information, l'organisation de l'aménagement interne de la parcelle AE 215 et les travaux sur celle-ci.

Question du commissaire enquêteur

Dans le précédent document d'urbanisme, quel était le type de classement de la parcelle cadastrée AE 215 ?

Réponse de la commune de Treffiatat

Le projet de densification du quartier de Keristin n'est pas nouveau : il était en gestation depuis 2016 et a été acté par la révision générale du Plan Local d'Urbanisme approuvée en décembre 2019, faisant passer le zonage UL antérieur de la zone du terrain de football (parcelle AE 215) en zonage Uhc pour sa partie nord.

Le permis d'aménager du nouveau lotissement comme les permis de construire déposés ensuite ont été traités conformément aux règles d'urbanisme en vigueur sans aucune remarque du contrôle de légalité ni aucun contentieux.

Cette densification répond aux attentes de l'Etat qui souhaite voir limiter la consommation des terres agricoles, le mitage de l'espace ainsi que l'extension des réseaux publics.

Question du commissaire enquêteur

Pouvez-vous préciser les aménagements prévus au niveau des rues du Marché et des Sports ?

Réponse de la commune de Treffiatat

La municipalité s'est engagée, en parallèle de cette densification, à une réfection totale des rues environnantes du quartier de Keristin d'ici la fin du mandat (2026), notamment la rue du Stade et des Sports située au sud du futur lotissement et la rue du Marché située au nord.

Le nouvel aménagement des rues du Stade et des Sports qui débutera dans les prochaines semaines, prévoit une diminution de la largeur de la voirie actuelle au profit de l'agrandissement du parc prévu dans le permis d'aménager au sud du nouveau lotissement. Ce nouvel espace, véritable poumon vert du quartier sera dédié au lien social entre les habitants du secteur.

Suite à la réfection, les voiries de la rue du Marché et celle de la rue du Stade et des Sports seront identiques en termes de dimensionnement : la seconde desservant déjà actuellement une douzaine de maison ainsi que les rues plus au sud du Malamok et des Equipages, il a paru plus opportun de desservir le nouveau lotissement par la rue du Marché située au nord. Celle-ci n'est bordée que de trois maisons et ne sert pratiquement pas de voie de desserte pour les rues voisines (peu pratique).

Appréciation du commissaire enquêteur :

Les réponses apportées par la collectivité sont satisfaisantes.

La mise en concordance du cahier des charges avec le PLU permet de densifier un secteur déjà urbanisé et ainsi limiter l'urbanisation sur les espaces agricoles.

L'aménagement de la rue des Sports permet d'affecter un espace initialement réservé à l'usage des véhicules au profit d'un espace dédié au lien social entre les habitants.

6 - CONCLUSIONS ET AVIS

Après avoir :

- Pris connaissance du dossier d'enquête mis à la disposition du public
- Visité les lieux
- Tenu 2 permanences en mairie de Treffiagat
- Analysé le dossier et les observations du public, pris connaissance du mémoire en réponse du maître d'ouvrage.

Je retiens que :

- **le public a été correctement informé de l'ouverture d'une enquête publique** portant sur le projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement de « Keristin » avec le PLU de la commune de Treffiagat,
- **les documents mis à la disposition des visiteurs** pendant 17 jours consécutifs à la mairie de Treffiagat et sur le site internet de la commune **ont permis aux personnes intéressées de prendre connaissance du projet,**
- **les réponses apportées dans le mémoire en réponse** aux questions du commissaire enquêteur par le maître d'ouvrage **sont satisfaisantes,**
- **le projet présenté permet de densifier un secteur déjà urbanisé dans les règles du PLU de la commune et les objectifs de PADD sans nuire à l'aspect architectural des constructions et au cadre de vie des habitants,**
- **d'uniformiser les règles d'urbanisme du lotissement de « Keristin » avec celles applicables du PLU de la commune de Treffiagat.**

En conséquence, **j'émet un avis favorable** à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement de « Keristin » avec le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Treffiagat.

A Concarneau, le 29 septembre 2022



Jean-Luc BOULVERT
Commissaire enquêteur