

PREFECTURE du MORBIHAN

=====

COMMUNE DE ARRADON

=====

ENQUÊTE PUBLIQUE

du lundi 22 août 2022 au samedi 24 septembre 2022

**AYANT POUR OBJET LA DÉCLARATION DE PROJET VALANT MISE
EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME POUR
L'OUVERTURE À L'URBANISATION DU SECTEUR DE HENT BIHAN**

=====

Arrêtés municipaux n° 2022-196 du 22 juin 2022
et n° 2022-228 du 20 septembre 2022

=====

2/2 CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSAIRE-ENQUÊTRICE

Mathilde Coussemacq – commissaire-enquêtrice
E.P. N° E22000075/35 - DPMC commune d'Arradon

Préambule

Dans la première partie « rapport de la commissaire-enquêtrice » (document 1/2), j'ai présenté l'objet et le cadre de l'enquête publique, le contenu du dossier soumis à enquête, les différents avis émis dans le cadre de l'instruction du dossier.

J'ai également présenté l'organisation et le déroulement de l'enquête. J'ai ensuite exposé le bilan des observations recueillies et j'ai fait une analyse factuelle de celles-ci.

Dans cette seconde partie (document 2/2), je rappellerai brièvement le projet, objet de l'enquête et j'apporterai mon appréciation générale sur le déroulement de l'enquête et sur la forme du dossier soumis à l'enquête. J'exposerai ensuite mon point de vue personnel aux observations du public, déclinées suivant les thèmes issus de l'analyse de ces observations et figurant dans la partie rapport. Je tiendrai compte pour cela des éléments de réponse fournis par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse.

Je formulerai ensuite mes conclusions et donnerai mon avis personnel sur le projet de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de la commune d'Arradon.

TABLE DES MATIÈRES

I -RAPPEL DU PROJET, OBJET DE L'ENQUÊTE.....	4
II -APPRECIATION GENERALE SUR LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	5
II.1 -LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	5
II.2 - LES MESURES DE PUBLICITÉ	6
II.3 -LA CONSULTATION DU DOSSIER ET LE DÉPÔT DES OBSERVATIONS	6
II.4 -CONCLUSION.....	7
III -APPRÉCIATIONS LIÉES AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC ET AU MÉMOIRE EN RÉPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE	8
III.1 -APPRÉCIATION GÉNÉRALE SUR LA QUALITÉ DU DOSSIER MIS À L'ENQUÊTE.....	8
III.1.1- Qualité du rapport d'évaluation environnementale.....	8
III.1.2- Absence de l'avis de la MRAe.....	9
III.1.3- Qualité de la notice de présentation.....	10
III.2 -INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET.....	12
III.3 -INFORMATION ET CONCERTATION.....	14
III.4 -CHOIX DE LA PROCÉDURE.....	15
III.5 -ARTIFICIALISATION DES SOLS.....	17
III.6 -ENVIRONNEMENT	21
III.7 -AGRICULTURE.....	24
III.8 -ÉVOLUTION DU RÉGLEMENT DU PLU.....	25
III.8.1- Évolution du règlement graphique.....	25
III.8.2- Règlement écrit de la nouvelle zone 1aua.....	26
III.9 - L'Orientation d'Aménagement Programmée.....	28
III.9.1- Densité prévue dans le programme de construction.....	28
III.9.2- Pourcentage de logements sociaux.....	31
III.9.3- Coulée verte.....	37
III.10 -INFRASTRUCTURES ET SERVICES	37
III.10.1- Impacts sur les infrastructures de transport et la mobilité.....	37
III.10.2- Impacts sur la STEP et le réseau d'assainissement collectif.....	38
III.10.3- impacts sur le fonctionnement des équipements, services municipaux (écoles, CCAS...), finances publiques.....	40
IV -CONCLUSIONS.....	42
IV.1 -INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET.....	42
IV.2 -LES MODIFICATIONS DU PLU NÉCESSAIRES À LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET	43
IV.3 -RAPPEL DES ENGAGEMENTS PRIS PAR LA COMMUNE	45
V -AVIS	46

I - RAPPEL DU PROJET, OBJET DE L'ENQUÊTE

Depuis plusieurs années, la pression foncière et immobilière et les prix sont tels qu'Arradon est devenue peu accessible aux résidents permanents hors classes sociales aisées, cela a également limité les possibilités de construction de logements sociaux. La commune disposait au 1er janvier 2019 de 8,7% de logements sociaux dans le parc de résidences principales, alors que la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) lui en impose 20%. En conséquence, le Préfet du Morbihan a pris un arrêté de carence le 21 décembre 2020 venant ainsi sanctionner la commune, notamment sur le plan financier.

De ce fait, afin de permettre une production significative de nouveaux logements sociaux, la commune souhaite ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation et procéder à la création et à la modification d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Pour cela, elle engage deux procédures différentes : une modification du PLU et une Déclaration de Projet valant Mise en Compatibilité (DPMC) du PLU. Ces deux procédures font l'objet de deux enquêtes publiques différentes mais menées conjointement.

Le présent avis porte sur la Déclaration de Projet valant Mise en Compatibilité du PLU pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Hent Bihan.

La commune a fait le choix de cette procédure car il est nécessaire de changer certaines orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU. En effet dans le PLU actuel, la zone est destinée à recevoir du logement mais aussi des équipements sportifs, alors que la commune souhaite désormais consacrer le secteur à davantage de logements et réduire l'espace affecté aux équipements sportifs. Ces modifications se font en général dans le cadre d'une révision générale du PLU, mais peuvent, par exception, être réalisées par procédure de DPMC pour un projet d'intérêt général.

La DPMC étant une procédure moins longue que la révision, elle permet, en ce qui concerne la zone 2AU de Hent Bihan, son ouverture à l'urbanisation avant expiration du délai de 9 ans. En effet, la loi prévoit qu'une zone 2AU qui n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou qui n'a pas fait l'objet d'acquisitions significatives par la personne publique dans les 9 ans après sa création² retrouve son zonage d'avant PLU. Ce qui reviendrait pour le secteur de Hent Bihan à être zoné en secteur naturel ou agricole à compter du 9 décembre 2022, ce que ne souhaite pas la commune dans la perspective d'une mise en œuvre rapide de production de logements sociaux.

L'article L153-54 prévoit que l'enquête porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur les modifications du PLU contenues dans le projet.

² 9 ans pour les zones 2AU créés lors de PLU adoptés avant le 1er janvier 2018, 6 ans pour celles créées lors de PLU adoptés après le 1er janvier 2018 (art.L153-31 du CU)

II - APPRECIATION GENERALE SUR LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

II.1 -LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Initialement, l'enquête devait se dérouler conformément aux dispositions de l'arrêté du 22 juin 2022 à savoir durant 33 jours consécutifs, du lundi 22 août 2022 à 9h00 au vendredi 23 septembre 2022 à 17h.

En raison de l'afflux du public et compte tenu de l'ambiance tendue dans laquelle s'étaient déroulées mes deux premières permanences³, ayant constaté qu'aucune n'avait été prévue en dehors des heures de travail, ce qui constituait un empêchement pour bon nombre de personnes, j'ai jugé opportun, environ 10 jours avant la fin de l'enquête, de prolonger celle-ci, afin d'ajouter une permanence. J'envisageai de tenir cette quatrième permanence un samedi matin, ce qui n'avait pas été prévu dans l'arrêté initial.

L'objectif était principalement de recevoir plus sereinement le public qui désirait me rencontrer, le dépôt des contributions écrites ayant été très nombreuses pendant toute la durée de l'enquête publique. Le maire a donc pris un arrêté de prolongation d'enquête le 20 septembre, prolongeant l'enquête jusqu'au samedi 24 septembre à 12h. Les deux dernières permanences se sont déroulées dans une bien meilleure atmosphère que les précédentes.

La commune n'imaginait pas une telle mobilisation du public, l'enquête a exigé une énorme charge de travail et a conduit à passer beaucoup de temps pour le dépouillement des observations et leur analyse.

Les relations avec le porteur de projet ont été courtoises. Les agents et élus s'efforçant de répondre rapidement à toutes mes questions concernant le projet. J'ai remis mon procès verbal de synthèse en main propre lors d'une réunion qui a été l'occasion d'échanger sur les observations du public et sur mes propres interrogations. La commune m'a transmis par mail son mémoire en réponse dans les temps qui lui étaient impartis m'apportant des éclairages intéressants sur un certain nombre de points.

Comme évoqué précédemment, j'ai souhaité prolonger l'enquête d'une demi-journée afin de proposer au public de me rencontrer lors d'une permanence supplémentaire un samedi matin. J'estime que quatre permanences étaient indispensables. La qualité des échanges a pu être perturbée par l'affluence du public, des débats très politisés notamment lors des deux premières permanences. Je considère cependant que toutes les personnes ont pu s'exprimer même si quelquefois elles ont dû patienter et si j'ai dû prolonger les permanences.

³ J'ai été deux fois l'objet d'une tentative de déstabilisation de la part d'un habitant de la commune.

II.2 - LES MESURES DE PUBLICITÉ

Des constats d'affichage avec photos à l'appui permettent de s'assurer de la mise en place de l'affichage légal en temps et en heure et de son maintien jusqu'au terme de l'enquête. L'affichage en 19 points de la commune, sur le site du projet, en mairie et en différents lieux fréquentés m'a paru suffisant pour permettre une bonne information du public.

L'insertion dans la presse de l'avis m'a été confirmée par l'ajout dans le dossier des photocopies des extraits des pages d'annonces légales des journaux Ouest France et Le Télégramme.

L'avis d'enquête figurait également sur le site internet de la mairie.

Outre cette publicité légale, l'enquête était également annoncée sur les 3 panneaux lumineux que comporte la commune. Par ailleurs, le projet était connu du public puisqu'il avait fait l'objet d'une réunion publique et de plusieurs articles de presse.

La publicité concernant la prolongation de l'enquête me semble avoir été également correctement effectuée, l'information ayant été ajoutée sur chacun des 19 panneaux d'affichage, en mairie, sur le site internet de la commune et sur les panneaux lumineux.

II.3 -LA CONSULTATION DU DOSSIER ET LE DÉPÔT DES OBSERVATIONS

Les modalités de mise à disposition du dossier mentionnées dans l'arrêté municipal du n°2022-196 du 22 juin 2022 me semblent avoir été mises en œuvre convenablement.

L'accès au dossier et au registre papier ainsi qu'au poste informatique pour consulter le dossier par voie électronique pouvait se faire dans de bonnes conditions, des tables et chaises étant disposées dans un espace aménagé à proximité des agents d'accueil de la mairie.

La consultation et le téléchargement via le site internet de la commune correspondent à la législation puisque l'ensemble des documents constituant le dossier y figurait. J'ai cependant trouvé le chemin d'accès aux informations peu didactique et intuitif. Pour autant, le site a été consulté 1956 fois et le fichier Excel qui reprenait l'ensemble des observations 1339 fois, j'en conclus que ce mode de consultation a été fortement prisé du public.

Le dépôt sur le registre papier a pu paraître fastidieux pour le public, les registres étant d'un volume conséquent avec nombre de papiers collés ou agrafés, ce qui rendait leur manipulation difficile. La commune avait fait le choix de fabriquer elle-même les registres et d'y insérer les contributions reçues par mail et par courrier. Il m'aurait semblé plus simple de choisir un registre du commerce et de classer les observations reçues par courrier ou mail dans des pochettes séparées comme je l'avais suggéré.

Le dépôt des observations n'a pas non plus été facilité par le fait que l'enquête était conjointe à celle concernant la modification n°2 du PLU. Les registres d'enquête pourtant différenciés par la couleur de la page de garde ont été souvent confondus. De ce fait, le contenu des remarques ne semblait pas toujours adapté au registre utilisé ou se rapportait à la fois à la DPMC et à la modification n°2.

Il était également possible de déposer une observation par voie électronique en adressant un mail via l'adresse de l'accueil de la mairie en précisant comme objet « DPMEC Hent Bihan », ce qui est réglementaire. J'avais souhaité qu'il y ait plutôt une adresse mail dédiée, ce qui est souhaitable mais non imposé par le code de l'environnement, ce que n'a pas retenu la mairie. Là encore une confusion a pu être faite entre les deux enquêtes, ce qui a demandé une grande vigilance pendant le dépouillement des observations.

La mise en place d'un registre dématérialisé par un prestataire extérieur m'aurait semblé judicieuse car plus performante et je regrette que le maître d'ouvrage n'en ait pas souhaité la mise en place.

Pour autant, le nombre total d'observations reçues (438 observations dont 238 reçues par courriel, 155 portées au registre papier et 34 courriers) tend à démontrer que le public n'a pas eu de mal à s'exprimer.

II.4 -CONCLUSION

Toutes les mesures réglementaires de publicité semblent avoir été prises pour que l'information du public soit conforme aux textes en vigueur. Quelques mesures supplémentaires ayant été mises en place pour une meilleure information. Par ailleurs, la forte mobilisation du public atteste que la publicité de l'enquête a été correctement effectuée.

Les possibilités de consultation et de dépôt des observations semblent avoir répondu aux exigences requises par la législation. Le nombre de participants tend à démontrer que le public a été en mesure de prendre connaissance du dossier et de s'exprimer comme il le souhaitait.

La mise en place d'un registre d'enquête dématérialisé et d'une commission d'enquête, du fait de la conduite de deux enquêtes conjointes, auraient probablement apporter davantage de confort pour la réception du public et pour le dépouillement des observations. Pour autant, la clôture du registre, la remise du PVS et la réponse du maître d'ouvrage ont pu être effectuées sans difficultés et dans les délais prévus.

III - APPRÉCIATIONS LIÉES AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC ET AU MÉMOIRE EN RÉPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE

III.1 - APPRÉCIATION GÉNÉRALE SUR LA QUALITÉ DU DOSSIER MIS À L'ENQUÊTE

Pour rappel, le détail des pièces du projet soumis à l'enquête figure dans la partie rapport. Celui-ci comprenait une notice de présentation des projets de modification n°2 et DPMC, une notice de présentation du projet de DPMC, l'évaluation environnementale, le bilan de la concertation, les avis des PPA exprimés lors de l'examen conjoint du projet, la réponse de la MRAe, les pièces administratives.

III.1.1- Qualité du rapport d'évaluation environnementale

Sens des observations du public :

Des intervenants remettent en cause la qualité du rapport d'évaluation environnementale, estimant que celui-ci comporte des lacunes notamment concernant l'identification des zones humides et de la biodiversité ainsi que les impacts du projet sur le trafic, l'assainissement, le ruissellement, la consommation électrique prévisionnelle, etc. Des interrogations portent également sur la pertinence de l'analyse des incidences du projet sur l'énergie et les GES et sur la prise en compte de l'exploitation agricole dont les bâtiments sont situés à proximité du secteur de projet et qui utilisent actuellement les prairies.

Réponse du porteur de projet apporté dans son mémoire en réponse :

A l'évidence, une partie des requérants confondent :

- l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme définie par les articles R. 104-1 à R. 104-39 du code de l'urbanisme
- et l'étude d'impact définie par les articles R. 122-1 à R. 122-14 du code de l'environnement : [Section 1 : Etudes d'impact des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements](#)

En l'espèce, c'est bien une évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU qui a été menée et ce, en vertu des articles R. 104-13 et R. 104-14 du code de l'urbanisme. Son contenu est déterminé par les articles R. 104-18 à R. 104-20 du code de l'urbanisme. Cette évaluation porte sur l'incidence de l'évolution du PLU sur l'environnement, à savoir l'ouverture à l'urbanisation de la zone de Hent Bihan. Pour ce faire, un état initial de l'environnement circonstancié a été réalisé.

(...) les études préalables d'aménagement menées avec le groupement de bureaux d'études comprennent la réalisation d'une étude d'impact, cette dernière impliquant la réalisation d'inventaires faunistiques et floristiques des quatre saisons. Si l'évaluation environnementale porte sur la procédure d'évolution du Plan Local d'Urbanisme, l'étude d'impact portera sur le projet d'aménagement.

> voir en ce sens CAA Bordeaux, 29 mai 2019, n° 18BX01510 : « *Plus fondamentalement, il résulte de l'instruction, et notamment de l'avis de l'autorité environnementale, qu'une erreur méthodologique affecte l'évaluation environnementale, laquelle se rapproche davantage d'une étude d'impact du projet d'aménagement en tant que tel alors qu'elle aurait dû se présenter sous la forme d'une évaluation des incidences sur le plan d'occupation des sols de l'ensemble des modifications décidées.* »

Je me permets à cet endroit de rappeler qu'une étude énergie sera également réalisée, ainsi qu'une étude collective de compensation agricole.

Appréciation du CE :

Je prends acte de la réponse du porteur de projet et me félicite qu'une étude d'impact du projet d'aménagement soit effectuée ultérieurement.

III.1.2- Absence de l'avis de la MRAe

Sens des observations du public :

Certains contributeurs ont déploré l'absence d'avis de la MRAe et le fait que le dossier porte la mention « la MRAe Bretagne n'a pas pu étudier dans le délai de trois mois le dossier mentionné. En conséquence, elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler ». Des requérants regrettent que la commune n'ait pas attendu l'avis de la MRAe pour soumettre le projet à l'enquête publique.

Certains s'appuient sur les conclusions de l'avis de la MRAe concernant la modification N°2 du PLU qui stipule que « *l'évaluation des incidences sur l'environnement de la modification n° 2 du PLU, en ne tenant pas compte de l'ouverture à l'urbanisation envisagée conjointement de la zone de Hent Bihan, ne fournit qu'une appréciation partielle de ces incidences* » pour s'interroger sur la pertinence du dossier d'évaluation environnementale ou pour réclamer qu'une nouvelle étude d'évaluation environnementale commune aux deux projets, DPMC et modification du PLU soit réalisée et soumise à nouveau à la MRAe.

Réponse du porteur de projet apporté dans son mémoire en réponse :

Tout d'abord, si je peux comprendre l'émoi provoqué par la mention « la MRAe Bretagne n'a pas pu étudier dans le délai de trois mois le dossier mentionné. En conséquence, elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler », il convient de rappeler que la municipalité n'a aucun pouvoir en la matière. En effet, la procédure d'évaluation environnementale prévoit la transmission du projet de DPMEC à la MRAE qui dispose alors d'un délai de 3 mois pour formuler un avis. Ce délai est fixé par le code de l'urbanisme (R. 104-25), et non par le Maire d'Arradon. Lorsque la MRAE n'a pas étudié le dossier qui lui a été soumis dans le délai qui lui est imparti par la loi, elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler (R. 104-25 du code de l'urbanisme).

En l'espèce, la Commune a fait le choix de réaliser une évaluation environnementale

distincte et dédiée à chaque procédure, comme la loi le lui permet, non dans le but de ne pas fournir une appréciation globale cumulée des incidences, mais bien afin de permettre la compréhension de l'incidence propre à chaque procédure sur l'environnement. La deuxième raison tient au calendrier des deux procédures. En effet, la Commune n'avait pas la certitude au moment de commander les évaluations environnementales que les calendriers des deux procédures seraient concomitants, la DPMEC faisant l'objet d'un examen conjoint des Personnes Publiques Associées tandis que la modification du PLU doit, elle, leur être notifiée.

Appréciation du CE :

Avis conforme à celui de la mairie, la procédure a été respectée.

III.1.3- Qualité de la notice de présentation

- **Sens des observations du public :**

Des requérants estiment que le dossier présente des inexactitudes et imprécisions à propos du potentiel foncier en dents creuses et de l'application de la loi SRU.

Réponse du porteur de projet apporté dans son mémoire en réponse :

Tout d'abord, la loi 3DS qui fait évoluer l'application de la loi SRU a été promulguée le **21 février 2022**, et les décrets d'application n'ont toujours pas fait l'objet de parution depuis lors.

Or, la notice de présentation de la DPMEC a été adressée aux PPA le **14 février 2022** avec la convocation à la réunion d'examen conjoint, celle-ci s'étant tenue le 14 mars 2022. C'est cette même notice qui a ensuite été soumise à enquête publique, sans la moindre correction. En effet, les évolutions ne peuvent être apportées qu'à l'issue de l'enquête publique et avant approbation définitive en conseil municipal pour tenir compte, le cas échéant, des avis des personnes publiques associées et des résultats de l'enquête publique.

S'agissant de l'analyse du potentiel foncier, nous rappellerons que ce point relève de la modification du Plan Local d'Urbanisme et non de la procédure de DPMEC. Je rappelle à cet effet que si la Commune avait procédé à une ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Hent Bihan par modification, elle aurait été tenue de réaliser une analyse du potentiel foncier en densification et renouvellement dans le but de justifier de la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation, en application de l'article L153-38 du code de l'urbanisme. A l'inverse, le code de l'urbanisme ne prévoit nullement cette obligation s'agissant d'une procédure de DPMEC, celle-ci étant réalisée pour un projet d'intérêt général.

Pour autant, il me semble vertueux que la Commune ait réalisé cet exercice en préalable du lancement des deux procédures d'évolution ensuite retenues. Par définition, cette analyse du potentiel est un exercice politique, et non objectif, puisque le nombre de logements identifiés sur un site dépend du projet que la commune

définit pour ce site, fût-il privé et en densification, au regard des règles qu'elle compte lui affecter dans le Plan Local d'Urbanisme, mais aussi de sa dureté foncière (nombre et âge des propriétaires), de sa desserte ou de son enclavement, de sa topographie et son cadre environnemental et paysager,... A titre d'exemple, une parcelle de 500m² peut accueillir 1 seul logement (PC maison individuelle), ou encore 15 logements (PC collectif et OAP du PLU imposant une densité minimale), ou encore aucun (OAP prévoyant la préservation de l'espace naturel, zonage inconstructible, délimitation d'un Espace Boisé Classé, ...). L'analyse du potentiel foncier est reproduite dans la notice de présentation de la modification du Plan Local d'Urbanisme.

Question complémentaire de la commissaire-enquêtrice :

Quelles seraient les modifications apportées au projet si la loi 3DS avait servi de référence ?

Réponse du porteur de projet apporté dans son mémoire en réponse :

La loi 3DS qui fait évoluer l'application de la loi SRU a été promulguée le 21 février 2022, et les décrets d'application n'ont toujours pas fait l'objet de parution depuis lors. L'évolution portée par cette loi ne modifie en rien les obligations pour Arradon. Elle pérennise en effet les obligations portées par la loi SRU en matière de logement social, tout en levant l'échéance de 2025 pour le rattrapage. Ainsi, elle ne définit plus de date butoir pour réaliser le rattrapage mais ne modifie nullement l'obligation d'atteindre le pourcentage de logement social attendu. Par conséquent, la loi 3DS est sans incidence sur la définition du projet, le rattrapage restant nécessaire et constatable par période triennale.

Au-delà, et indépendamment des obligations qui sont faites à notre Commune en matière de logement social, le besoin est urgent et criant pour lutter contre le vieillissement de notre population, le desserrement des ménages, mais aussi la ségrégation sociale, notre commune comptant toujours d'avantages de petits ménages, âgés et aisés, le marché de l'immobilier ne permettant pas aux jeunes et aux moins aisés de se loger sur la Commune, ni même dans la première ou deuxième couronne de l'agglomération, en dehors du logement social.

Appréciation du CE :

Je comprends que les décrets d'application n'ayant pas été pris, la loi 3 DS n'est pas applicable. Quand bien même elle le serait, cela ne modifierait pas le projet. Pour le reste, même si le porteur de projet n'a pas obligation de par la loi de réaliser une analyse du potentiel foncier, j'estime qu'il aurait été utile de communiquer davantage sur ce sujet et sur les besoins en logements de la commune.

- **Sens des observations du public :**

Des requérants estiment que le dossier présente des lacunes concernant les impacts du projet. (cf. également les chapitres consacrés aux impacts)

Réponse du porteur de projet apporté dans son mémoire en réponse :

Le code de l'urbanisme ne prévoit nullement d'analyser l'impact démographique ou

l'impact budgétaire pour permettre la mise en œuvre de la procédure de DPMEC, dès lors que l'intérêt général est qualifié. Pour autant, ces deux thématiques (impact sur le budget et les équipements, impact démographique) font partie des sujets listés et à traiter dans le cadre des études préalables d'aménagement qui ont été citées en introduction de ce mémoire en réponse. Des éléments de justification sur la nécessaire mise en œuvre de ce projet au regard de l'évolution démographique sont rappelés en réponse au Thème 12 dans le présent mémoire en réponse⁴.

Appréciation du CE :

Voir mon appréciation concernant la justification de l'intérêt général (chap. III.2)

- **Sens des observations du public :**

L'absence de données « concrètes » sur le projet est déplorée.

Réponse du porteur de projet apporté dans son mémoire en réponse :

Le projet « concret » ne peut être présenté à ce stade pour la simple raison qu'il n'a pas encore été défini. L'OAP est là pour déterminer son cadre réglementaire. Il est par ailleurs tout à fait courant, et légitime, de définir des OAP avant la définition même du projet. C'est par essence la vocation accordée au PLU par le législateur, en lui conférant le pouvoir de définir des OAP sur tous les secteurs qui lui sembleraient dignes d'intérêt, qu'ils soient ou non propriété publique, et qu'il y ait ou non une intention connue de les aménager.

Appréciation du CE :

Je suis d'accord avec la réponse apportée par le porteur de projet, car il s'agit d'un dossier de planification urbaine et non d'étude opérationnelle. Une notice présentant un projet plus élaboré n'est pas une pièce requise au dossier, mais une pièce facultative qui peut être ajoutée volontairement par le maître d'ouvrage si elle existe. Prise sous contrainte de délai, la procédure DPMC utilisée ne laissait pas à la mairie la possibilité de présenter un projet plus élaboré.

Conclusion : le dossier, même s'il peut comporter quelques lacunes, me semble comprendre toutes les pièces réglementaires.

III.2 - INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET

Sens des observations du public :

L'intérêt général du projet est remis en cause dans quelques contributions pour des raisons diverses : suppression de terres agricoles, densification, concentration de logements sociaux, non démonstration de la cohérence avec le parti d'aménagement.

⁴ Le thème 12 du mémoire en réponse est consacré aux infrastructures et services (chap III.10 p 38 de ce document)

Les partisans du projet arguent de l'intérêt général, sans toutefois le qualifier, en opposition aux intérêts particuliers en indiquant que « *l'intérêt général doit passer avant des intérêts particuliers* ». Un requérant estime cependant légitime la défense des intérêts propres, notamment des habitants voisins et souhaite que la municipalité prenne en compte au maximum les observations des personnes habitant à proximité immédiate du site de projet.

Question complémentaire de la commissaire-enquêtrice :

Pour que la procédure de DPMC soit validée, il faut justifier de son intérêt général. Vous justifiez l'intérêt général par le fait que le projet prévoit une majorité de logements sociaux. Quels sont les textes de loi qui permettent de valider cette affirmation ?

Réponse du porteur de projet apporté dans son mémoire en réponse :

En réalité, la notion d'intérêt général tend à se rapprocher de celle d'utilité publique. Ainsi, tout d'abord, le Conseil d'État indique qu'il appartient à l'autorité compétente d'établir, de manière précise et circonstanciée, sous l'entier contrôle du juge, l'intérêt général qui s'attache à la réalisation de la construction ou de l'opération (décision du Conseil d'État, 23/10/2013, 350077). Ainsi il n'existe pas de définition législative de l'intérêt général.

En revanche, s'agissant d'une déclaration d'utilité publique, la jurisprudence est venue préciser des projets ou opérations pouvant être qualifiés d'intérêt général. En ce sens, la décision du Conseil d'État, 11 mai 2016, 375161 est tout à fait éclairante : « 12. *Considérant, en troisième lieu, que l'opération envisagée a eu pour objet d'accroître le parc de logements sociaux de la commune de Levallois-Perret, afin de se conformer aux exigences en matière de mixité sociale résultant notamment de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ; qu'elle répond ainsi à une finalité d'intérêt général* ».

S'agissant d'une commune carencée au titre de l'article 55 de la loi SRU, je ne saurais en conséquence être plus serein quant à la reconnaissance de l'intérêt général, par le juge, de l'ouverture à l'urbanisation de la zone dans les conditions projetées, au regard du positionnement de la Haute Juridiction.

Enfin, la DPMEC a fait l'objet d'une réunion PPA d'examen conjoint.

Aucune d'entre elles, et notamment la DDTM s'exprimant au nom du Préfet, n'a remis en cause l'intérêt général du projet tel que démontré dans la notice.

Extrait : « *Alban DOMERGUE indique que l'Etat considère que l'intérêt général est bien constitué et démontré avec la programmation de plus de 50% de logement social et assimilé.* » Le compte-rendu de la réunion d'examen conjoint (annexé au dossier d'enquête) a fait l'objet d'une relecture et d'une validation par la DDTM qui a entériné le respect des propos qui lui sont attribués.

S'agissant des intérêts particuliers, notamment ceux des riverains, la Commune

rappelle qu'elle a eu l'occasion de rencontrer plusieurs d'entre eux à plusieurs reprises dans le cadre d'entretiens, que ceux-ci sont venus à la réunion publique, et que les études préalables viseront également à définir les solutions de nature à limiter pour eux les incidences négatives du futur projet.

Appréciation du CE :

L'article L153-54 prévoit que l'enquête porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur les modifications du PLU contenues dans le projet. Si l'intérêt général n'est pas démontré, la procédure DPMC ne peut pas être utilisée.

Il aurait été intéressant pour le public que la municipalité présente les avantages, les inconvénients et les risques de son projet pour justifier l'intérêt général. C'est la méthode que j'ai utilisée et développée dans la partie conclusions.

III.3 - INFORMATION ET CONCERTATION

Sens des observations du public :

Des intervenants opposés au projet mettent en avant un manque d'information et de concertation sur le projet. Certains estiment qu'une concertation de 12 jours avec une unique réunion d'information le 29 mars 2022 n'est pas une réelle concertation.

Des requérants reprennent l'argument développé dans la pétition qui mentionne que *la concertation n'a pas eu lieu dans les formes prévues par le code de l'environnement pour une DPMC soumise à évaluation environnementale* » (art L.121-17-1 et suivants).

M129 estime qu'il y a des défauts de communication de la part de la Préfecture.

Les personnes favorables au projet indiquent quant à elles que la concertation a été réalisée conformément à la procédure DPMC et qu'elle se poursuivra en dehors de cette procédure.

Réponse du porteur de projet apporté dans son mémoire en réponse :

Il existe une différence entre la concertation au sens commun et la concertation au sens du code de l'urbanisme.

Dès lors que la Commune a décidé de procéder à l'évaluation environnementale de sa procédure de DPMEC du PLU, sans saisir la MRAE dans le cadre du cas par cas, elle a également intégré le cadre de la concertation défini à l'article L103-2 du code de l'urbanisme : « Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1° Les procédures suivantes :

[...]

c) La mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ; »

C'est dans ce cadre que la réunion publique du 29 mars 2022 s'est tenue à La Lucarne. A l'issue, le support de cette réunion a été mis en ligne et y est resté jusqu'à ce jour, et la possibilité a été offerte au public de communiquer par courriel ou courrier ses observations à la mairie jusqu'au conseil municipal du 24 mai 2022 ayant dressé le bilan de la concertation. Le bilan de la concertation au sens du code de l'urbanisme est prévu à l'article L103.6. Ainsi, dans le cadre de la concertation, le public a disposé de près de deux mois entre la réunion publique et le bilan en conseil municipal pour formuler ses interrogations ou observations.

La concertation au sens commun se poursuit dans le cadre des études préalables d'aménagement.

Sont ainsi programmés :

- Rencontre des riverains, des agriculteurs
- Réunion publique
- Ateliers participatifs (auxquels plus de 70 citoyens se sont d'ores et déjà inscrits)
- Balades urbaines

Dans ce cadre, un questionnaire a déjà été réalisé et soumis en ligne à la population avant le début de l'enquête publique a recueilli plus de 300 contributions.

Par ailleurs, les propriétaires fonciers ainsi que l'exploitant agricole ont été rencontrés par les élus dans le cadre d'entretiens spécifiques.

Les élus ont également rencontré, à plusieurs reprises et durant la phase de conception de la notice, M. PICARD, propriétaire de l'ancienne ferme de Hent Bihan, qui a ensuite créé et pris la présidence de l'association Agir pour l'environnement des Arradonnais. La Commune a formalisé dans un courrier adressé à l'association ses positions. D'autres habitants de l'impasse de Hent Bihan, riverains du futur projet, ont également été rencontrés.

Enfin, rappelons que l'enquête publique n'avait pas à être annoncée sur le site de la préfecture, le maître d'ouvrage et autorité organisatrice de l'enquête étant la Commune d'Arradon.

Appréciation du CE :

Avis conforme à celui de la mairie, la procédure de concertation telle que définie par la loi me semble avoir été respectée.

Par ailleurs, je constate qu'il est prévu que la concertation se poursuive.

III.4 - CHOIX DE LA PROCÉDURE

- **Sens des observations du public :**

La procédure a été qualifiée de non conforme aux articles L151-5 et L153.38 du code de l'urbanisme.

Le choix de la procédure est qualifiée de « modification sournoise du PLU » ou encore de « passage en force ». M12 estime qu'il faut « éviter les procédures d'exception qui entachent la légitimité d'un projet ». M128 considère qu'une présentation au public de l'enquête en 2 dossiers distincts, DPMC Hent Bihan et modification n°2 du PLU fait penser à une manœuvre pour égarer le citoyen non averti. C11 fait observer que ce choix ne permet pas d'évaluer les conséquences des modifications envisagées dans leur globalité.

Des opposants dénoncent une précipitation et réclament une révision globale du PLU, certain un referendum d'initiative citoyenne sur le projet.

Réponse du porteur de projet apporté dans son mémoire en réponse :

La DPMEC est régie par les articles L. 153-54, L. 153-55, L. 153-57 et L. 300-6 du code de l'urbanisme. L'article L. 153-38 mentionné par un requérant n'est pas applicable en l'espèce puisqu'il est relatif aux procédures de modifications du PLU. J'estime que la Commune a respecté le cadre légal applicable à ladite procédure.

Le code de l'urbanisme a créé plusieurs procédures d'évolution du plan local d'urbanisme, chacune étant adaptée à une ou plusieurs situations. Peuvent ainsi être citées la mise à jour, la modification simplifiée, la modification de droit commun, la révision allégée, la révision générale, la déclaration de projet valant mise en compatibilité et la déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité. Dès lors qu'il respecte les conditions permettant de mobiliser une procédure, le recours à l'une plutôt qu'à l'autre est à la discrétion de l'autorité compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, en l'espèce le Conseil Municipal de la Commune d'Arradon. Si la DPMEC a été créée par le code, c'est justement pour faciliter/accélérer la mise en œuvre de projets d'intérêt général, notamment lorsqu'ils ne sont pas compatibles avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

La DPMEC, tout comme la modification, permet de tenir des délais courts, ce que la révision ne permet pas. Enfin, je rappelle que la révision générale est prévue puisque la Commune s'est engagée à la mener à compter de début 2023.

Certains requérants ont demandé la tenue d'un référendum d'initiative citoyenne. Je me permets de signaler que ce dispositif n'a jamais été créé. En outre il était prévu pour des projets à l'échelle nationale, et non à l'échelle locale.

Référendum d'initiative partagée : là encore le dispositif n'est pas applicable puisqu'il prévoit une initiative d'1/5 des parlementaires. Enfin, il existe bien un outil à l'échelon plus local. Il s'agit du référendum local. Sa mise en œuvre est à la discrétion de la commune, et la commune est ensuite liée par le résultat. Une question aussi complexe, mêlant des thématiques telles que logement social et mixité, dynamisme démographique, politique d'équipement, aménagement du territoire, environnement et biodiversité ... ne saurait se réduire à une réponse par « oui » ou « non ».

La compétence PLU et la politique d'aménagement du territoire restent bien, et pour l'heure, du ressort de la Commune et de son conseil municipal.

Appréciation du CE :

En effet, comme le souligne le Maire, la DPMC est la seule procédure qui permettait de réaliser le projet dans des délais très contraints. Cette procédure est légale et le commissaire-enquêteur n'a aucun commentaire particulier à faire à ce sujet.

III.5 - ARTIFICIALISATION DES SOLS

- **Sens des observations du public :**

Beaucoup de requérants s'appuient sur la loi Climat et Résilience pour dénoncer l'artificialisation des sols induite par le projet.

Réponse du porteur de projet apporté dans son mémoire en réponse :

La Loi Climat et Résilience promulguée le 22 août 2021 prévoit effectivement, à l'échelle nationale, la réduction par deux de la consommation foncière sur la période 2021-2031 par rapport à la décennie précédant la promulgation de la loi (2011-2021). Toutefois, cet objectif national doit être décliné à l'échelon régional puis à l'échelon des SCOT avant d'être traduit dans les PLU.

C'est en ce sens que le Ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, Christophe Béchu, a adressé le 4 août 2022 à tous les Préfets une circulaire (instruction) dont le texte est reproduit ci-après :

« Les dispositions de loi « Climat et résilience » du 22 août 2021 relatives au « zéro artificialisation nette des sols » ont fixé un objectif de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au niveau national (hors Ile-de-France, Corse et outre-mer) d'ici 2031.

Le législateur a souhaité laisser aux collectivités la possibilité de moduler l'application de cette règle de réduction en fonction des résultats d'une concertation qui doit être conduite localement dans les SCOT, les conférences des SCOT et au sein de chaque région.

Cela implique que la réforme ne pourra commencer à s'appliquer qu'à l'issue de ces concertations et de la mise en conformité des documents de planification (SRADDET, SCOT, PLU).

Je vous demanderai donc de veiller à ne pas imposer dès à présent une réduction de moitié de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers de manière uniforme dans tous les documents qui entrent actuellement dans des procédures de modification ou de révision, afin de ne pas anticiper le résultat du dialogue entre les

collectivités et celui du processus de déclinaison de l'objectif à chaque échelle territoriale.

Pour autant, pour créer les conditions d'une pleine application de la loi à moyen terme, les élus concernés doivent être sensibilisés au fait qu'une règle de réduction de la consommation des espaces s'appliquera d'ici à l'approbation de leur document, ce qui implique de ne pas retenir des hypothèses de consommation manifestement incompatibles avec une politique de sobriété foncière et de maîtrise de l'étalement urbain. Je vous adresserai par ailleurs prochainement de nouvelles instructions destinées à faciliter la mise en œuvre de cette réforme.

Le respect de la présente instruction est essentiel à la bonne mise en œuvre de la loi. Je sais pouvoir compter sur vous pour garantir le respect de la volonté du législateur, lequel a entendu que l'objectif de « zéro artificialisation nette » serait décliné au terme d'un indispensable processus de dialogue local et adapté au plus près des besoins des territoires. »

Ainsi, la loi Climat et Résilience n'est pas directement opposable à la Commune à ce jour, qui dispose donc parfaitement du droit de ne pas atteindre cet objectif de diminution par deux dès lors qu'elle tend vers celui-ci.

L'État a créé un observatoire d'analyse de l'artificialisation des sols, bien que celui-ci soit contesté parce que s'appuyant sur les fichiers cadastraux. Une nouvelle mouture est en cours de réalisation au moyen d'un observatoire d'occupation des sols à grande échelle, qui permettra de mieux analyser la réalité de l'occupation des sols, et donc de la consommation foncière. Pour Arradon, le portail de l'artificialisation des sols donne une consommation de 23 ha de 2011 à 2021, permettant d'envisager une consommation foncière de 11,5 ha sur la période suivante.

Je vous signale également que l'avis de la DDTM s'agissant du calcul de la consommation foncière dans le cadre de la modification du PLU est erroné, en ce qu'il compte comme une consommation foncière à venir les OAP déjà existantes et déjà prises en compte dans le calcul sur la précédentes périodes car issues de la révision du PLU en 2013, comme en sont convenus au demeurant les services de l'Etat, et celles nouvellement mises en œuvre combien même elles visent une protection des éléments boisés et non la possibilité d'urbaniser.

Appréciation du CE :

En effet, la Loi Climat et Résilience s'appliquera à une échelle supra-communale. Pour autant, il serait vertueux que la commune tende vers une consommation foncière de 11,5 ha sur la période 2021/2031, objectif que l'on retrouve également dans le SCoT⁵. Si l'on prend uniquement en compte les zones 2AU ouvertes à l'urbanisation dans le cadre de la DPMC et de la modification n°2 du PLU, ce seront 11,49 ha qui seront artificialisés, la commune sera donc ensuite théoriquement dans l'impossibilité d'urbaniser davantage.

5 DOO du SCoT p22

- **Sens des observations du public :**

Le tract de l'opposition, comme certains requérants, fait référence au SCoT pour dénoncer l'artificialisation des sols : « *En construisant des logements sur 8,7 ha, le projet ne respecte pas le plafond de 50% de production de logements en dehors de l'enveloppe urbaine (DOO p20 du SCoT de GMVA)* ».

Réponse du porteur de projet apporté dans son mémoire en réponse :

Absence de réponse sur ce point

Appréciation du CE :

Le DOO fixe effectivement un objectif de 50% de la part de production à vocation résidentielle sans s'étendre (c'est à dire au sein de l'enveloppe urbaine qui, à hauteur de Hent Bihan, est définie par la RD 127) d'ici à 2035 (au terme du SCoT). Ignorant l'ensemble des projets de constructions en cours ou futurs au sein de l'enveloppe urbaine, il ne m'est pas possible de vérifier si cette proportion sera tenue. Je recommande à la commune d'y veiller.

- **Sens des observations du public :**

La commune méconnaît l'art. L-121-8 du code de l'urbanisme.

Réponse du porteur de projet apporté dans son mémoire en réponse :

C'est à tort qu'un requérant soutient que le PLU en vigueur méconnaît les dispositions de la Loi Littoral, et tout particulièrement le respect du principe d'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants (article L121-8 du code de l'urbanisme). Le secteur de Hent Bihan est situé en continuité d'urbanisation puisqu'il touche la limite même de la zone urbaine de l'agglomération, et est distant de moins de 50 m des bâtiments compris dans l'enveloppe agglomérée. Les auteurs du PLU de 2013 n'ont donc pas commis d'erreur de droit en classant le secteur en 2AU : secteur d'extension destiné à être urbanisé à moyen ou long terme. L'opération elle-même se devra de respecter ce principe, et c'est pourquoi il est inscrit au sein de l'OAP du secteur de Hent Bihan, à la rubrique aménagement : « L'opération pourra être réalisée en plusieurs tranches, sous condition de respecter le principe de continuité d'urbanisation. »

Appréciation du CE :

L'obligation de respecter le principe de continuité de l'urbanisation a été confirmée par le Préfet lors de la réunion conjointe. Dès lors qu'elle est inscrite dans l'OAP, cette obligation est opposable aux tiers.

- **Sens des observations du public :**

Des observations font remarquer que l'artificialisation des sols a des conséquences sur le réchauffement climatique (source de tempêtes et d'inondations) et crée des îlots de chaleur.

Réponse du porteur de projet apporté dans son mémoire en réponse :

Absence de réponse sur ce point

Appréciation du CE :

Ces conséquences générales de l'artificialisation des sols ont conduit le législateur à prendre des mesures comme la loi Climat et Résilience évoquée plus haut.

- **Sens des observations du public :**

Des requérants estiment qu'avant de construire de nouveaux logements, il faudrait limiter le nombre de locations saisonnières et de résidences secondaires afin de mettre ces logements sur le marché des résidences principales.

Réponse du porteur de projet apporté dans son mémoire en réponse :

Un requérant mentionne l'intérêt de limiter le nombre de résidences secondaires ou de locations saisonnières avant de programmer la réalisation de nouveaux logements. Si cet objectif est louable, la Commune ne dispose pas d'outil juridique pour empêcher la transformation d'une résidence principale en résidence secondaire ou en location saisonnière. Le seul logement dont il est possible de garantir, à long terme, qu'il restera une résidence principale est par définition le logement social. Une réflexion est à ce stade en cours, à l'échelle de l'agglomération, visant à faire reconnaître le territoire comme étant une « zone tendue ».

Appréciation du CE :

Il n'y a pas, à ce jour, de possibilité légale pour le maire d'intervenir pour limiter les résidences secondaires. En l'absence de classement de la commune en zone tendue, la taxe d'habitation sur les résidences secondaires ne peut être majorée. La commune peut en revanche imposer une taxe sur les logements vacants mais la vacance, à Arradon, ne concernait en 2019 que 6% du parc de logements. Dans tous les cas, produire un grand nombre de logements sociaux par ce biais n'est pas envisageable.

- **Sens des observations du public :**

Des demandeurs souhaitent une étude des dents creuses à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et s'interrogent sur la non prise en compte de celles-ci pour la construction de logements.

Réponse du porteur de projet apporté dans son mémoire en réponse et appréciation du CE : voir chapitre III.1.3

Question complémentaire de la commissaire-enquêtrice :

Quelles étaient les capacités de créations de logements sur la zone 2AU du parc Franco ?

Réponse du porteur de projet apporté dans son mémoire en réponse :

S'il m'est impossible de savoir qu'elles auraient été les capacités d'accueil de logement au sein de la zone 2AU du Parc Franco, celles-ci n'ayant jamais été étudiées, le SCOT y aurait néanmoins imposé une densité minimale de l'ordre de 28 logements/ha en considérant ce secteur comme étant situé dans la centralité. Avec une surface de 3,4 ha, cela aurait donc représenté une obligation minimale d'y produire 95 logements. En complément, le PLU de 2013 prévoyait, outre la production de logements à Parc Franco après transfert des équipements à Hent Bihan, de construire également des logements à Hent Bihan sur une surface de 7,5 ha (cf pages 30 et 31 de la notice de présentation).

Je vous informe par ailleurs que ce n'est de toute façon plus le projet de la municipalité en place, les habitants s'étant exprimés défavorablement à l'urbanisation du Parc Franco lors des élections de 2014.

Appréciation du CE :

Cette solution alternative avait l'avantage de construire en renouvellement urbain, de répartir la construction de logements sur deux sites, et de s'inscrire dans la procédure de modification. Cependant, elle impliquait le déplacement des installations sportives à Hent Bihan. Cette solution n'aurait donc eu aucun effet sur l'artificialisation des sols ni même sur la production résidentielle sans s'étendre au sens du SCoT⁶.

Par ailleurs, indiquant qu'il s'agit d'un choix des Arradonnais exprimé lors des élections de 2014, la municipalité n'a pas retenu cette option. Il n'est pas de mon ressort de m'exprimer sur ce choix politique.

III.6 - ENVIRONNEMENT

- **Sens des observations du public :**

Nombre de contributeurs opposés au projet estiment que celui-ci va à l'encontre des directives visant à préserver l'environnement et qu'il est contraire aux engagements pris par la commune en tant qu'adhérente à la charte du PNR Golfe du Morbihan.

Réponse du porteur de projet apporté dans son mémoire en réponse :

absence de réponse sur ce point

Appréciation du CE :

Je constate que le PNR n'a exprimé aucune objection au projet lors de la réunion d'examen conjoint des PPA.

- **Impacts sur la qualité des eaux, les paysages, la biodiversité.**

Sens des observations du public :

Des contributeurs considèrent que les impacts sur la biodiversité n'ont pas été

⁶ Le SCoT précise que le foncier à vocation résidentielle n'est pas exclusivement composé de logements, il tient également compte des bâtiments et îlots dits « mixtes » qui occupent des fonctions d'équipements, de services, de commerces et d'activités compatibles avec l'habitat et non mono fonctionnels. (DOO du SCoT p22)

suffisamment étudiés et pris en compte et des remarques indiquent une inquiétude concernant les conséquences du projet sur l'appauvrissement de la biodiversité et la dégradation des masses d'eau.

Le souhait qu'Arradon conserve son « cachet » de bourg littoral agréable et tranquille jusque là préservé est un argument retrouvé majoritairement dans les observations pour remettre en cause le projet.

Des observations favorables au projet font remarquer que la loi encadre rigoureusement ces projets d'aménagement urbain avec des obligations en matière de transition écologique. Certaines contributions soulignent que le projet se doit d'être exemplaire sur le plan environnemental et des remarques mettent l'accent sur le souhait de la création d'un nouveau quartier harmonieux, qui soit exemplaire du point de vue de son intégration.

Réponse du porteur de projet apporté dans son mémoire en réponse :

L'évaluation environnementale sera suivie d'une étude d'impact du projet. Si l'évaluation environnementale porte sur l'incidence de l'évolution du PLU, l'étude d'impact portera sur les impacts du projet sur l'environnement.

La conception du projet s'est attachée à protéger les espaces présentant une richesse en matière de biodiversité, en identifiant une coulée verte à préserver, des haies et arbres à préserver, les zones humides, ... Un effort particulier est apporté au travers de l'OAP, notamment en matière de gestion des eaux pluviales et de limitation des ruissellements, au travers des volets : Aménagement d'une coulée verte, stationnement mutualisé et stationnement visiteurs, gestion aérienne des eaux pluviales des espaces communs des opérations d'aménagement.

Enfin s'agissant du souhait exprimé par certains de la création d'un nouveau quartier harmonieux et exemplaire, c'est en ce sens que nous avons développé l'OAP thématique qualité urbaine, intégrée par la modification mais applicable également à Hent Bihan, qui met en œuvre les conditions permettant de tendre vers l'esprit d'éco quartier. Ce concept est un référentiel, dont la commune souhaite s'inspirer, sans nécessairement reprendre chaque critère.

Question complémentaire de la commissaire-enquêtrice :

La DPMC sera t-elle suivie de la création d'une ZAC (ou autre opération d'aménagement) pour laquelle une nouvelle évaluation environnementale serait exigée ?

Réponse du porteur de projet apporté dans son mémoire en réponse :

A ce stade, la procédure opérationnelle qui sera retenue n'est pas définie. Ce choix fait partie des attendus dans le cadre des études préalables d'aménagement, avec un choix possible entre ZAC, Permis d'Aménager unique ou permis d'aménager successifs, ... Quoi qu'il en soit, les études préalables d'aménagement menées par le groupement

dont Mille Architectes est mandataire intègrent la réalisation d'une étude d'impact et d'un dossier loi sur l'eau qui seront réalisés par le bureau d'études Eau et Débit.

De plus, la modification ou la révision générale du PLU qui sera nécessaire pour lever la servitude de périmètre d'attente sera également soumise à évaluation environnementale (soit systématique, soit au cas par cas).

Question complémentaire de la commissaire-enquêtrice :

La commune entend réaliser un quartier exemplaire s'appuyant sur les règles des éco-quartiers. Comment se traduisent ces orientations dans la DPMC et l'OAP ?

La municipalité aspire à concevoir un quartier vertueux et respectueux de l'environnement. C'est en ce sens que nous avons développé l'OAP thématique qualité urbaine, intégrée par la modification mais applicable également à Hent Bihan, qui met en œuvre les conditions permettant de tendre vers l'esprit d'éco quartier. C'est pour cela également que nous avons identifié une coulée verte à protéger, ainsi mis en œuvre des règles visant à limiter l'imperméabilisation et le ruissellement des eaux pluviales. C'est enfin à cet effet que nous avons engagé des études préalables et retenu un groupement diversifié d'experts dont les membres vous ont été présentés en introduction de ce mémoire en réponse.

Pour autant, éco-quartier est un référentiel, dont la commune souhaite s'inspirer, sans nécessairement reprendre chaque critère, ni sans garantie d'obtenir la labellisation. Mais elle s'attache davantage à l'esprit qu'à la lettre. Par ailleurs, dans le cadre du PCAET, la Commune a signé une convention la liant à GMVA en matière notamment de performances énergétiques, de décarbonation de l'urbanisation, ... C'est cela qui est retraduit dans le volet énergie de l'OAP du Grand Pré, et qui le sera dans celle de Hent Bihan, après réalisation des études préalables d'aménagement, à l'occasion de la levée de servitude de périmètre d'attente.

Appréciation du CE :

La Mairie a prévu la réalisation d'une étude d'impact et un dossier loi sur l'eau ce qui devrait garantir une bonne prise en compte de l'environnement local.

Les prescriptions de l'OAP sectorielle qui sera affinée après la réalisation des études d'impact et celles de l'OAP thématique devraient favoriser la réalisation d'un quartier soucieux des paysages et de l'environnement.

- Mesures ERC

Sens des observations du public :

Des mesures ERC sont attendues.

Réponse du porteur de projet apporté dans son mémoire en réponse :

La séquence ERC (Éviter / Réduire / Compenser) a été mise en œuvre et exposée au sein de l'évaluation environnementale de la procédure de DPMEC. Cette séquence sera

également pleinement intégrée à l'étude d'impact réalisée dans le cadre des études préalables d'aménagement.

Appréciation du CE :

Je constate que des mesures sont proposées pour réduire et compenser les impacts et qu'elles devraient être étudiées plus précisément lors de l'étude d'impact.

Comme le suggère l'association La Renverse, je recommande à la commune de créer un comité de suivi et de vérification de mise en œuvre de ces mesures.

III.7 - AGRICULTURE

Sens des observations du public :

D'une manière générale, la suppression de terres agricoles est dénoncée dans un contexte de recherche d'autonomie alimentaire, de recherche de circuits courts et de réchauffement climatique ayant un impact sur le rendement des cultures.

Il serait souhaitable de prendre en compte la valeur agronomique des parcelles dans le choix des secteurs à urbaniser. Ainsi l'extension du bourg devrait se faire sur des terres de landes médiocres ou des zones laissées en friche et non sur des terres agricoles humides et abritées qui ont un intérêt renforcé pour l'élevage bovin.

Une personne s'interroge sur la non intervention de la SAFER à protéger la ferme bio située à proximité immédiate du projet, une autre, sur l'avis de la chambre d'agriculture et sur la gestion de la compensation.

Réponse du porteur de projet apporté dans son mémoire en réponse :

De nombreux critères rentrent en compte dans le choix des secteurs destinés à être urbanisés. Il est nécessaire de comprendre que la Commune ne dispose pas de réserves foncières lui permettant d'engager des projets d'envergure de production de logements (notamment sociaux) au sein de l'enveloppe urbaine. Le PLU de 2013 avait déterminé plusieurs secteurs en extension zonés en 2AU et pouvant accueillir le développement communal. Par ailleurs, la commune est particulièrement contrainte, du fait de l'ensemble des réglementations qui trouvent à s'appliquer, dans le choix des secteurs de projets.

Le secteur de Hent Bihan a été délimité dans le cadre du PLU approuvé en 2013. La consommation foncière agricole doit effectivement être limitée au nécessaire, et ce foncier ne doit pas être gâché, c'est pourquoi une obligation de densité de 35 logements/hectare est imposée dans l'OAP, en compatibilité avec le SCOT.

Le bureau d'études TER QUALITECH membre du groupement en charge de la réalisation des études préalables d'aménagement est spécialisé dans l'analyse agronomique des sols et la valorisation des exploitations, et assistera la Commune dans la recherche d'une juste compensation pour l'exploitant.

Enfin, par essence, la SAFER ne peut intervenir sur une procédure réglementaire, mais

uniquement sur une vente de foncier agricole. En l'espèce, il n'y a pas eu vente à ce jour.

Appréciation du CE :

Le secteur de Hent Bihan est classé en 2AU, c'est à dire en zone à urbaniser et non en zone agricole depuis 2013. La suppression de ces terres agricoles était donc envisagée depuis cette date, ce n'est pas la DPMC qui en est la cause. En outre, la commune s'engage à rechercher une compensation pour l'exploitant.

III.8 - ÉVOLUTION DU RÉGLEMENT DU PLU

III.8.1- Évolution du règlement graphique

Question de la commissaire-enquêtrice :

Quel est l'intérêt d'avoir sur le secteur de Hent Bihan à la fois une OAP et une servitude de périmètre d'attente ?

Réponse du porteur de projet apporté dans son mémoire en réponse :

La Commune n'est pas aujourd'hui propriétaire du foncier situé au sein du périmètre de la zone de Hent Bihan. Plusieurs familles sont propriétaires des différentes parcelles qui constituent le site. En l'absence de servitude de périmètre d'attente, les propriétaires pourraient mettre en œuvre leur opération, soit directement, soit par l'intermédiaire de promoteurs, qui serait recevable dès lors qu'elle serait conforme au nouveau règlement et à l'OAP créée. Or, cette OAP n'est qu'un cadre qui demande à être précisé, détaillé après avoir affiné le projet dans le cadre des études préalables d'aménagement, par exemple sur la question des déplacements et accès, de la consommation et de la production énergétique, de la localisation des différentes formes urbaines, de l'équipement à réaliser, ... Cette OAP fixe un cadre solide de définition du projet, les invariants, les attendus. Ainsi, ne pas prévoir de servitude d'attente rendrait inutile la réalisation des études préalables et priverait la commune de la possibilité de définir et préciser son projet.

La servitude laisse jusqu'à 5 années à la commune, à compter de sa mise en œuvre, pour affiner son projet (spatialisation, procédure, forme urbaine, ...) dans le respect de l'OAP et lever la servitude en complétant l'OAP.

Appréciation du CE :

La mise en œuvre d'une servitude d'attente montre la volonté d'aboutir à un projet réfléchi. La commune indique qu'elle pourra apporter des précisions à l'OAP à l'issue des études préalables, ce qui devrait garantir la réalisation dans le futur d'un projet abouti.

Question de la commissaire enquêtrice :

Pourquoi choisir un zonage Ue « destiné à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt public de toute nature » et non un zonage spécifique aux sports et loisirs pour le Parc Franco si le secteur garde sa vocation d'accueil d'équipements sportifs ?

Réponse du porteur de projet apporté dans son mémoire en réponse :

Dès lors que la Commune ne prévoit plus d'urbaniser le Parc Franco en y créant du logement, mais de lui conserver sa vocation d'équipement, elle est légitime à zoner ce secteur dans un zonage Ue d'équipements publics de toute nature. Si la Commune n'a pas d'autre projet à ce jour que le maintien des équipements qui y sont déjà présents (piste d'athlétisme notamment), elle anticipe la possibilité d'y adjoindre de futurs équipements non connus à ce jour. Le foncier public, et le foncier permettant l'accueil d'équipements, est rare. Ce secteur est idéalement situé pour accueillir de nouveaux équipements, en centralité. Aussi il est apparu souhaitable à la municipalité de se garder, pour le long terme, des possibilités d'évolution du site respectant la vocation d'accueil d'équipements.

Appréciation du CE :

Dans la mesure où la commune souhaite adjoindre de nouveaux équipements aux équipements sportifs, ce zonage permet une flexibilité légitime dans le choix de futurs équipements.

III.8.2- Règlement écrit de la nouvelle zone 1aua

Sens des observations du public :

Deux articles du règlement écrit sont contestés car jugés moins contraignants que le règlement applicable en zone Ua ou Uba

- Article 1AUa : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Article 1AUa 10 : hauteur maximale des constructions

Un contributeur souhaite la réécriture de cet article pour davantage de clarté.

Réponse du porteur de projet apporté dans son mémoire en réponse :

La Commune est compétente pour définir les futures règles applicables dans le secteur de Hent Bihan. Elle entend respecter les objectifs du SCOT qui fixe une densité à 35 logements/ha en extension. Pour atteindre cette densité, il est possible d'envisager soit de s'étaler, en artificialisant massivement les sols, soit au contraire de surélever afin de préserver des espaces au sol. La déclivité du site est propice à une insertion des bâtiments dans la pente, aussi le choix réalisé par la municipalité est d'y permettre des hauteurs pouvant aller jusqu'au R+2+attique. Pour autant, ces hauteurs sont formulées en mètres, et non en niveaux, par analogie avec le reste du plan local d'urbanisme. Les règles d'implantation par rapport aux constructions visent, à ce stade, à permettre

d'optimiser le foncier tout en limitant les incidences des ombres portées sur les pièces de vie principales. Ce quartier n'étant pas situé en centralité, avec du bâti préexistant, mais en extension, la Commune est légitime à y concevoir un règlement distinct de celui du centre-ville.

Par ailleurs, la règle suivante est effectivement inscrite à l'article relatif aux hauteurs : « Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions immédiatement voisines, dans la limite de 3m. » Cette disposition n'est pas propre au règlement de la zone 1AUa puisqu'elle figure déjà, depuis 2013, dans le règlement des zones Ua et Ub à l'article 10.

Enfin, le choix de reculs réduits vis-à-vis des limites séparatives, à 1m90 et non à 3m comme dans d'autres zones du PLU, s'explique par la volonté d'optimiser le foncier, sachant que toutes les constructions n'atteindront pas la hauteur au point le plus haut autorisé. A titre d'exemple, un local vélo (hauteur max 3m) pourrait tout à fait être édifié en recul d'1m90, sans générer ni nuisance ni ombre portée pour les constructions voisines. Rappelons également qu'un ou des plans de composition d'ensemble seront réalisés et permettront de s'assurer de la complémentarité des bâtiments édifiés.

Appréciation du CE :

Je partage la vision de la commune, à densité égale, de petits collectifs permettent la création d'espaces de respiration et de nature plus qualitatifs que des bâtiments de moindre hauteur, type maison individuelle. Néanmoins, si la commune choisit une formulation des hauteurs en mètres par analogie avec le reste du plan local d'urbanisme dans le règlement de la zone 1AU, elle a la possibilité de préciser dans l'OAP le nombre de niveaux souhaités. La municipalité soulignant qu'elle a fait le choix « de permettre des hauteurs allant jusqu'au R+2+attique »⁷, il conviendrait donc d'ajouter cette précision dans l'OAP. Les bâtiments les plus élevés pourraient être implantés aux points les plus bas pour une meilleure intégration paysagère. Cette dernière remarque fera l'objet d'une recommandation afin de ne pas contraindre les études à venir.

Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, la mairie prenant pour exemple l'implantation d'un local à vélo, elle aurait peut-être pu préciser que le recul de 1,90m s'applique aux dépendances, et qu'il sera de 3m pour les autres constructions. La remarque sur le recul étant très fréquente, je recommande à la commune d'ajouter cette précision dans le règlement.

Enfin, pour répondre aux observations concernant l'absence de limites des hauteurs

⁷ Précision : Il résulte de la jurisprudence que lorsque, en raison de la déclivité du terrain, un sous-sol ne se trouve que partiellement enterré, il ne peut être considéré comme un rez-de-chaussée pour le calcul du nombre de niveaux, dès lors qu'il n'est pas affecté à l'habitation.

des constructions à usage d'intérêt collectif, il me semble qu'il y a eu confusion entre ces constructions qui sont en réalité dévolues à des équipements (destinés à l'enseignement, sportifs, culturels, etc.) et non à de l'habitat. Toutefois, et bien que l'OAP précise dans le volet aménagement qu'un soin particulier sera apporté à la qualité architecturale et paysagère de l'opération, dans le volet programme de construction, il pourrait être précisé que la forme et le volume des bâtiments d'équipements publics doivent permettre leur bonne intégration dans le milieu environnant.

III.9 - L'Orientation d'Aménagement Programmée

III.9.1- Densité prévue dans le programme de construction

Sens des observations du public :

La densité et donc la création de 305 logements induirait une augmentation de la population de 1200 habitants considérée comme massive et injustifiée notamment au regard du nombre d'emplois sur la commune. Cette augmentation de la population est perçue comme contraire aux engagements de campagne du maire de ne pas dépasser un seuil de 6000 habitants à l'horizon 2029.

Réponse du porteur de projet apporté dans son mémoire en réponse :

Tout d'abord, en réponse au nombre fantaisiste évoqué d'une progression attendue de 1 200 habitants par la mise en œuvre du projet de Hent Bihan, je retranscris ici quelques données publiques issues des recensements INSEE et pouvant être rappelées :

Population 2013 : 5 514 habitants // Population 2019 : 5 392 habitants

Taille moyenne des ménages en 2013 : 2,18 habitants // Taille moyenne des ménages en 2019 : 2,02 habitants

En conséquence : nombre de ménages en 2013 : 2 459 // Nombre de ménages en 2019 : 2611.

Ainsi, alors même que la population a diminué de 2013 à 2019 (- 122 habitants), le nombre de ménages a, lui, progressé (+198 ménages), induisant un besoin de 200 logements nouveaux pour y faire face, tous ces logements étant donc sans effet démographique. Il n'est donc pas possible de déduire de la création de 305 logements supplémentaires à Arradon que la population va mécaniquement progresser de 1 200 habitants, puisque non seulement la taille des ménages est faible, mais de plus dans le même temps le reste de la population va continuer de se desserrer. Ainsi Hent Bihan n'induit nullement de franchir la barre des 6 000 habitants à Arradon. Les logements produits permettront bien au premier chef de limiter le desserrement des ménages tout en accueillant de nouvelles familles.

Appréciation du CE :

Comme le maître d'ouvrage, il me semble irréaliste de considérer que la création de 300 logements entraînera un accroissement de population de 1200 habitants.

Le desserrement des ménages, qui fait que pour diverses raisons (décès, départ des enfants du foyer, divorce, etc.) une même famille s'installe dans plusieurs logements, est un facteur important dont beaucoup de personnes n'ont pas conscience. Pour une meilleure compréhension, le dossier aurait pu faire apparaître la mesure du « point mort » qui correspond au nombre de logements nécessaires pour accueillir le nombre de ménages issus du seul desserrement.

Le nombre de logements à construire n'est pas uniquement corrélé à l'augmentation de population. Ainsi, pour les communes du cœur d'agglomération dont fait partie Arradon, le SCoT a un objectif moyen annuel de production de 900 logements pour une croissance démographique estimée à 850 habitants.

Sens des observations du public :

Des opposants réfutent l'argument qui consiste à dire que les gens travailleront sur place car cela ne concernera qu'une minorité, Arradon offrant peu de postes de travail.

Des requérants estiment que la production récente et à venir de logements sur l'ensemble de la commune est à même de répondre aux besoins de logements nécessaires pour loger les personnes exerçant un emploi sur la commune ou/et de jeunes Arradonnais. Certains souhaiteraient qu'une étude soit faite sur le sujet afin de vérifier l'adéquation entre la production de logements et le besoin.

Réponse du porteur de projet apporté dans son mémoire en réponse :

S'agissant de savoir si les logements de Hent Bihan seront occupés par des gens qui travaillent à Arradon, je me dois de rappeler tout d'abord qu'aujourd'hui de nombreux habitants d'Arradon travaillent en dehors de la commune : 1259 en 2019, soit 72,5% des actifs. Je dois également souligner que le nombre d'Arradonnais habitant et travaillant dans la commune a progressé en nombre et en part de 2013 à 2019, passant de 21,7% en 2013 à 27,5% en 2019 selon l'Insee. Enfin, n'oublions pas que de nombreux emplois d'Arradon sont occupés par des actifs qui habitent en dehors de la Commune à ce jour, dont une partie souhaiterait pouvoir habiter la Commune mais ne le peut en raison du coût élevé de l'accès au logement sur la Commune.

Appréciation du CE :

Le SCoT confère à la commune, en tant que pôle relais de l'agglomération, une responsabilité particulière dans l'accueil démographique de l'agglomération. S'il est probable que tous les actifs s'installant dans les futurs logements n'occuperont pas un emploi sur la commune, cependant, la proximité avec le cœur économique de l'agglomération, favorisera les courtes distances domicile/travail.

Sens des observations du public :

Des contributions s'appuient sur le SCoT pour dénoncer une densité contraire au SCoT. Le quartier de Hent Bihan, en tant qu'espace de faubourg et espace périphérique,

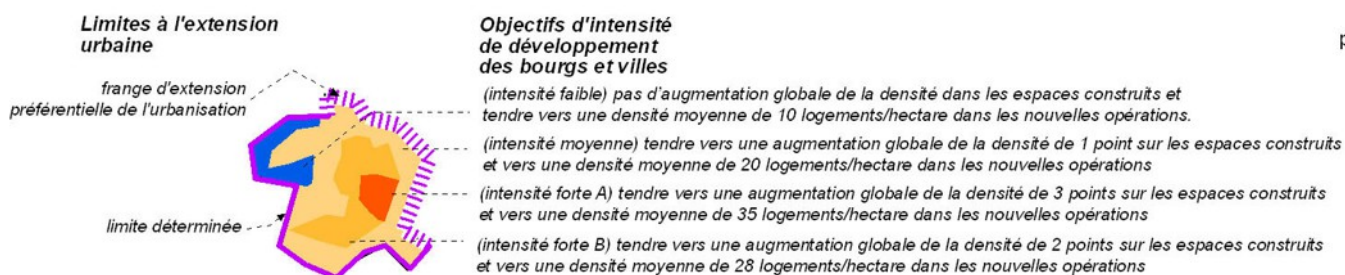
devrait respecter une densité minimale de respectivement 28 et 20 logements à l'hectare.

Question complémentaire de la commissaire enquêtrice :

Le SCoT, pour les communes du PNR, demande une densité moyenne de 28lgts/ha dans le cœur de centralité d'Arradon. Même si celui-ci n'est pas défini, pourquoi avoir choisi une densité moyenne de 35lgts/ha ?

Réponse du porteur de projet apporté dans son mémoire en réponse :

En ce qui concerne la densité retenue dans l'OAP, de 35 logements/ha, celle-ci est bien la parfaite reprise des obligations faites par le SCoT de GMVA à la Commune. C'est en effet à tort que certains décrivent le quartier de Hent Bihan comme espace de faubourg d'une commune du PNR devant respecter un objectif de densité moyenne de 20 logements/ha. J'étaye cette position dans ma réponse à votre question n°5, réponse vers laquelle je vous renvoie. La confusion d'une partie du public vient probablement de ce que le plan de parc et la charte du PNR, repris par le SCOT, reprennent des objectifs de progression de la densité au sein de l'enveloppe déjà agglomérée du bourg, comme en atteste cet extrait du Plan de parc naturel régional et de sa légende :



Sur cette carte, correspondant au plan du parc naturel régional, Hent Bihan n'est donc pas situé au sein de l'enveloppe urbaine mais bien en extension, le hachurage violet étant décrit dans la légende comme frange d'extension préférentielle de l'urbanisation.



Le SCOT de GMVA est un document intégrateur, aussi dès lors que le PLU est compatible avec le SCOT, il est réputé être compatible avec la charte et le plan de parc du PNR du Golfe du Morbihan. Le SCOT, dans son Document d'Orientation et d'Objectif fixe en page 23 l'obligation d'une densité moyenne minimale des surfaces d'extension à vocation résidentielle de 35 logements à l'hectare pour Arradon :

Appréciation du CE :

Au vu des éléments apportés par le maire concernant la densité, il apparaît que la densité de 35 logements/ha respecte les prescriptions du SCOT et du PNR.

III.9.2- Pourcentage de logements sociaux

Sens des observations du public :

La concentration de 60% de logements sociaux sur un même site est jugée contre productive pour atteindre la mixité sociale souhaitée et l'intégration des nouveaux habitants dans la commune. Des remarques portent sur le fait que cette programmation importante ne se justifie pas. Il est souhaité une meilleure répartition des logements sociaux sur l'ensemble de la commune.

Des contributeurs réfutent l'argument avancé par la mairie consistant à dire que les logements sociaux profiteront aux jeunes Arradonnais et s'interrogent sur les conditions d'attributions de ces logements.

Des contributeurs estiment que le dispositif de la loi SRU n'est pas approprié pour une commune comme Arradon.

Des demandeurs attendent plus de clarté dans la part affectée à chaque typologie de logement social.

Réponse du porteur de projet apporté dans son mémoire en réponse :

Il faut avant tout rappeler que la mixité sociale peut s'apprécier à différentes échelles,

et bien entendu à l'échelon communal. L'équipe municipale a eu l'occasion de rappeler qu'en Bretagne, au regard des conditions de ressource, plus de 70% de la population est en droit d'y prétendre. Plus le coût d'accès au logement est élevé, plus le logement social est nécessaire. Arradon cumule une extrême tension du marché immobilier avec une part significative de son parc affectée à la résidence secondaire ou à la location touristique et un niveau de prix très élevé. Le Conseil Régional des notaires de Bretagne a ainsi classé Arradon, en septembre 2021, comme 3ème commune la plus chère de Bretagne avec un prix médian de maison ancienne à 496 500 €. Comme indiqué précédemment, notre population diminue, vieillit et se desserre. La nécessité de produire un nombre significatif de logements sociaux est à mon sens avérée, indépendamment de l'obligation qui nous est faite par la loi SRU.

S'agissant de la question de la localisation des logements sociaux au sein de la Commune, nous n'avons pas attendu la DPMEC de Hent Bihan pour réaliser du logement social. Seulement les opérations en cours ne permettent pas de combler le déficit. De plus, seules les opérations les plus significatives sont concernées par l'obligation de production, et toutes les divisions parcellaires destinées à ne produire qu'un ou deux logements supplémentaires échappent par essence à l'obligation de réalisation. Or les petits programmes sont nombreux et creusent donc mécaniquement le déficit en dégradant le taux de logement social (qui est calculé par rapport au nombre de résidences principales). Ainsi donc, il est nécessaire de réaliser une opération d'envergure sur une surface adaptée pour opérer une part de l'effort de rattrapage, et Hent Bihan s'y prête parfaitement, ce secteur étant fléché pour la création d'un nouveau quartier depuis l'approbation du PLU en 2013. Cette opération ne sera d'ailleurs pas suffisante pour combler le déficit, le nombre total de résidences principales progressant nécessairement en raison de la réalisation de Hent Bihan.

Si nous ne pouvons garantir, et ne le souhaitons pas, que tous les logements sociaux seront occupés par des jeunes d'Arradon, il est pour autant évident qu'une partie des bénéficiaires des logements réalisés au sein de l'opération sera originaire de la Commune. D'autres seront des personnes qui jusqu'alors occupaient des emplois à Arradon sans pour autant y résider. D'autres seront les futurs jeunes d'Arradon. La Commune est et doit rester une terre d'accueil. En complément des retraités venant de toute la France, elle souhaite également accueillir des familles venant de l'agglomération. Par ailleurs, la commune siège de droit dans les commissions d'attribution des logements sociaux et y bénéficie d'une écoute des bailleurs dans la priorisation des affectations.

Des contributeurs ont estimé que le dispositif de la loi SRU n'est pas approprié pour une commune comme Arradon. S'ils sont libres de le penser, mon rôle en tant que Maire est d'appliquer la loi, non de l'écrire. Dès lors, la Commune se doit de respecter les obligations légales qui lui sont faites. A date, le déficit en logements sociaux reste de 300. Au-delà, la production significative de logements sociaux est une nécessité pour conserver une mixité sociale de la population. A défaut, la commune ne comptera bientôt plus d'assistant(e) maternel(le), de serveur(se), de caissier(ère), aide à la personne, ... et tous ces emplois dont l'épidémie de covid nous a rappelé l'extrême

nécessité.

Enfin, s'agissant de la demande de plus de clarté dans la part affectée à chaque typologie de logement social, vous m'interrogez vous-même sur le sujet dans votre question 6 et je vous renvoie donc à la réponse que je vous y apporte.

Appréciation du CE :

La production de logements sociaux va permettre de répondre aux besoins en logements dus au desserrement des ménages et à l'arrivée d'une population qui ne peut se loger à Arradon du fait de coûts trop élevés. Il est important de souligner que 70% des Français peuvent prétendre à un logement social⁸.

Il ne me paraît pas justifié d'estimer qu'Arradon devrait s'affranchir de respecter la loi SRU. Les terrains susceptibles de convenir pour réaliser une telle opération sont aujourd'hui inexistantes hormis le secteur de Hent Bihan.

Question complémentaire de la commissaire-enquêtrice :

Sous le vocable « logements sociaux », il y a en réalité des typologies variées (PLAI, PLS, location - accession aidée, BRS, etc).

Quelles sont les exigences du Préfet en la matière ?

Est-il possible de détailler dans l'OAP les différents types souhaités ?

Réponse du porteur de projet apporté dans son mémoire en réponse :

L'exigence du Préfet est ni plus ni moins que le respect de la loi SRU, et donc du rattrapage du déficit de logement social. Le logement social est défini à l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation.

Sont retenus dans le décompte des logements :

- les logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS),
- les logements sociaux vendus à leur occupant, pendant une durée maximale de 10 ans,
- les logements en accession via les dispositifs
 - de PSLA, prêt social location accession (pendant la phase locative, et pendant une durée de 5 ans à compter de la levée d'option),
 - et de BRS, bail réel solidaire.

Dans la mesure où le logement en accession aidée à la propriété financé par le PSLA n'est pas durablement comptabilisé comme logement social, à la différence de ceux rentrant dans le cadre du bail réel solidaire, ce dernier dispositif est privilégié par la Commune en matière d'accession sociale. C'est à cet effet que GMVA a créé un Office Foncier Solidaire le 1er janvier 2022, destiné à permettre la mise en œuvre d'opérations en bail réel solidaire.

⁸ Déclaration de Mme Emmanuelle Wargon, ministre du logement, le 8 février 2022 sur la chaîne Public Sénat.

Dans le cadre de la concertation préalable, puis de l'enquête publique, j'ai pu constater qu'une partie de la population contestait le taux élevé de logement social, qui ne permettrait pas de garantir la mixité sociale. Afin de clarifier le projet communal, la municipalité s'engage à préciser le contenu de l'OAP, rubrique « Programme de construction » comme suit :

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement tournées vers l'habitat :

- 60 % de la surface de plancher affectée à l'habitat devra être consacrée au logement social et assimilé au titre de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation, se répartissant comme suit :
 - o 30 à 40 % en locatif social
 - o 20 à 30 % en accession aidée à la propriété, le dispositif BRS étant privilégié à celui du PSLA.

La municipalité s'engage à intégrer dans l'OAP finale la répartition indiquée ci-avant.

Appréciation du CE :

Les précisions apportées par le porteur de projet indiquent qu'au total environ 50% des futurs habitants éligibles aux logements sociaux seront propriétaires de leur logement, ce qui devrait apporter une certaine stabilité sociale.

Question complémentaire de la commissaire-enquêtrice :

Le projet s'étalera sur une quinzaine d'années. Quels moyens allez-vous mettre en œuvre pour vous assurer que les logements sociaux seront réellement construits dans la proportion souhaitée au fur et à mesure des différentes tranches ?

Réponse du porteur de projet apporté dans son mémoire en réponse :

L'OAP sera applicable à toute autorisation d'urbanisme tant que cette modalité du PLU sera en vigueur. La rédaction de l'OAP lie la production privée à la production sociale. Ainsi la page 4 des orientations d'aménagement et de programmation, intitulée « une urbanisation sous forme d'opération d'ensemble » impose le respect de tous les principes de l'OAP par tranche.

Appréciation du CE :

Cette disposition de l'OAP ne me semble pas contraignante et les dispositions générales du PLU concernant les logements sociaux (dispositions n°16) semblent avoir montré des limites dans leur application. Sous réserves de contraintes légales, l'écriture explicite dans l'OAP d'une garantie de construction des 60% de logements sociaux dans le même temps que les 40% de logements libres serait souhaitable.

Question complémentaire de la commissaire-enquêtrice :

le PLH indique pour Arradon sur sa durée (2019-2024) : construction de 300 logements neufs (environ 50/an) dont 90 LLS (53 PLUS+27PLAI+10PLS).

Où en est la commune ? Vous serait-il possible de compléter ce tableau :

Nom de l'opération (depuis l'arrêté de carence)	Préciser si : - en projet - réalisé - potentiel non réalisé dans OAP actuelles	Nombre total de logements	Nombre de logements sociaux (avec distinction PLAI ? PLS, etc...)	Superficie (ha)	Nombre d'ha comptabilisés dans l'artificialisation des sols	Population supplém. attendue (approx.)

Réponse du porteur de projet apporté dans son mémoire en réponse :

Nous avons fait au mieux pour compléter ce tableau dans le délai des 15 jours qui nous était imparti, et au regard de notre connaissance des projets.

Nom de l'opération (depuis l'arrêté de carence 21/12/2020)	Statut du projet	Nombre total de LLS	Nombre de logements sociaux (avec distinction PLAI, PLS, etc...)	Informations complémentaires
Résidence Ruzelenn	Réalisé	15	10 PLUS, 5 PLAI	
Résidence Lizenn	Réalisé	7	5 PLUS, 2 PLAI	
Résidence Ambre (OAP Kerzu)	Réalisé	8	6 PLUS, 2 PLAI	
Le Guippe	En projet	26	70% PLUS, 30% PLAI	Permis de construire délivré.
Clos Margaux (OAP Botumas)	En projet	7	5 PLUS, 2 PLAI	
Le Clayo – Balvras	En projet	16	11 PLUS, 5 PLAI	
OAP Rue de Clayo	Potentiel non réalisé dans une OAP existante	20 logt/ha	30% de la surface de plancher affectée à l'habitat devra être tournée vers le logement locatif social de type PLUS et PLAI, ou PLS	Pas de projet en cours. Capacité estimée : 6 LLS
OAP Route de la Lande du bourg	En projet	25 logt/ha	25% de la surface de plancher affectée à l'habitat devra être tournée vers le logement locatif social de type PLUS et PLAI, ou PLS	Permis d'aménagé accordé, 1 lot destiné aux logements sociaux mais pas encore de permis de construire. Pas de possibilité de donner un nombre précis de logements sociaux.
OAP Bourgerel / Résidence Doaren Mor	En projet	Sous-secteur 1 : 20 logt/ha	Sous-secteur 1 : 25% de la surface de plancher affectée à l'habitat devra être tournée vers le logement locatif social	Sous-secteur 1 : Pas encore de projet Sous-secteur 2 :

		Sous-secteur 2 : 3 LLS	de type PLUS et PLAI, ou PLS Sous-secteur 2 : PLUS et PLAI	en attente de la DAACT
OAP Botquelen / Petit Molac (n°9)	En projet	20 logt/ha	25% de la surface de plancher affectée à l'habitat devra être tournée vers le logement locatif social de type PLUS et PLAI, ou PLS	
OAP Kerglas	En projet	Sous-secteur 1 : 22 logt/ha Sous-secteur 2 : 1 LLS	Sous-secteur 1 : 25% de la surface de plancher affectée à l'habitat devra être tournée vers le logement locatif social de type PLUS et PLAI, ou PLS Sous-secteur 2 : type de LLS inconnu	Sous-secteur 1 : Pas encore de projet, une partie importante de la zone est classée EBC Sous-secteur 2 : construction en cours

En parallèle, il me semble souhaitable de rappeler également que le PLH ne court que jusqu'en 2024, tandis que le secteur de Hent Bihan est destiné à être urbanisé sur une durée de 10 à 15 ans, et qu'en ce sens les logements qui y sont prévus ne peuvent entrer en déduction des objectifs fixés dans le PLH. Il faut en effet compter le délai de réalisation des études préalables et d'instruction réglementaire de l'étude d'impact et du dossier loi sur l'eau, celui nécessaire pour la procédure destinée à lever la servitude de périmètre d'attente, celui nécessaire pour réaliser et instruire une ZAC ou un permis d'aménager, celui nécessaire pour réaliser les travaux de première phase, puis celui pour déposer, instruire et délivrer un premier permis de construire, puis le délai de réalisation des travaux de construction.

Appréciation du CE :

La construction de logements sociaux entraîne une augmentation des constructions de logements dans leur ensemble. Le Préfet dans l'avis qu'il a rendu pour la modification n°2 du PLU met en garde contre une augmentation non réaliste de logements décorrélée de la croissance négative de la population sur les six dernières années de référence INSEE (-0,36%/an). En l'absence de données sur le nombre total de constructions, il n'est pas possible de vérifier ce paramètre.

Néanmoins, le projet s'étalera sur une période longue, ce qui atténue le risque de produire un nombre de logements supérieurs aux besoins, d'autant que l'attractivité du bassin d'emploi vannetais est croissant.

Par ailleurs, si la construction de logements s'avérait trop importante, il faudrait tout de même poursuivre l'effort de rattrapage, ce qui conduirait à des programmes uniquement constitués de logements sociaux, ce qui n'est pas envisageable.

III.9.3- Coulée verte

Sens des observations du public :

Un propriétaire conteste l'intégration de sa parcelle à la coulée verte

Réponse du porteur de projet apporté dans son mémoire en réponse :

Cette coulée verte a été déterminée au regard des enjeux environnementaux, au regard de la sensibilité du milieu, de la présence d'espèces d'intérêt patrimonial, de la nécessité de maintenir une continuité naturelle en accompagnement des zones humides et cours d'eau inventoriés. Elle s'inscrit pleinement dans la séquence Eviter / Réduire / Compenser de l'évaluation environnementale de la procédure de DPMEC.

Appréciation du CE :

Plus que la contestation de la coulée verte, le requérant souhaite voir une partie de sa parcelle devenir constructible. L'urbanisation du secteur se fera dans une opération d'ensemble, il n'y a pas de droit à construire propre à une parcelle. La zone n'étant pas en ENC, il serait utile que la mairie explique le classement de la moitié sud-est de la parcelle dans la coulée verte car la demande me paraît justifiée.

III.10 - INFRASTRUCTURES ET SERVICES

III.10.1- Impacts sur les infrastructures de transport et la mobilité

Sens des observations du public :

L'augmentation de la circulation générée par le projet évaluée à 1000 véhicules inquiète et revient dans nombre de contributions. Les impacts sur les infrastructures de transports qui sont jugées déjà saturées et non adaptées semblent ne pas avoir été étudiées.

Un requérant propose de créer un accès via la route D101 afin de désengorger la D127.

Réponse du porteur de projet apporté dans son mémoire en réponse :

La question de la mobilité est indissociable de l'aménagement de ce futur quartier. Contrairement à ce qui a pu être écrit, en comptant 2 véhicules par logement, cela donne un nombre théorique maximal de 610 véhicules, et non de 1 000. Il me semble nécessaire de rappeler que ce calcul théorique ne peut en lui seul refléter la réalité du futur quartier, à plusieurs titres. En effet, nous pouvons tous constater une augmentation du coût de la mobilité en véhicule individuel (augmentation du coût d'acquisition d'un véhicule, augmentation du coût de l'énergie pour le faire fonctionner), des difficultés d'approvisionnement en véhicule automobile (chaîne de production à l'arrêt en raison de ruptures d'approvisionnement en pièces détachées). La prise de conscience relative au réchauffement climatique et aux impacts des émissions de gaz à effet de serre modifie également le comportement d'une partie de nos concitoyens. L'ensemble de ces motifs conduisent, et conduiront encore davantage

à l'avenir, les habitants usagers à recourir aux modes de transports alternatifs à l'usage individuel de la voiture : covoiturage et auto partage, véhicules en propriété partagée, transports collectifs (bus), mobilités actives (marche, vélo, vélo à assistance électrique, ...). L'évolution en la matière est tellement rapide qu'il est difficile d'établir une prospective de la mobilité à un horizon de 10 ans.

Pour autant, les études préalables d'aménagement comportent un volet lié aux déplacements : véhicule, desserte en transport collectif, place du vélo et du stationnement vélo dans l'opération ... Les différents scénarios qui seront élaborés intégreront des options alternatives et soumises à la concertation.

Il m'est néanmoins possible de répondre dès à présent à la proposition faite par un requérant de desservir la zone par la RD101 plutôt que la RD127 que ce n'est pas possible, eu égard à la fois à la consommation foncière que cela générerait au regard de l'éloignement de la RD101 à l'opération, et en raison de la nécessité pour ce faire de franchir des zones humides et cours d'eau, ce qui n'est ni souhaitable, ni réglementairement acquis.

Question complémentaire de la commissaire-enquêtrice :

Un développement des lignes de transports en commun pour Arradon est-il prévu dans le PDU de GMVA ?

Réponse du porteur de projet apporté dans son mémoire en réponse :

Si la commune y aspire et l'appelle de ses vœux, la décision sera prise à l'échelle de GMVA qui en a la compétence. La commune met tout en œuvre à cet effet, et rappelle chaque année à GMVA lors du bilan des mobilités collectives, la nécessité d'anticiper les besoins des populations à venir, notamment lors de la création progressive du nouveau quartier de Hent Bihan.

Ce PDU sera revu en parallèle de la future révision du SCOT. (échéance PDU = 2020-2029)

Appréciation du CE :

Comme le précise le maître d'ouvrage, il est probable que le nombre de véhicules sera très inférieur à 1000 voire même à 610 si un nombre important d'habitants travaille sur la commune et que les transports alternatifs (transports en commun, déplacements doux) sont bien développés.

Quant à la proposition de desservir la zone par la RD 101, elle n'est pas raisonnablement envisageable notamment à cause de la présence d'une zone humide qu'il faudrait traverser et de l'impact sur l'artificialisation supplémentaire de terres agricoles.

III.10.2- Impacts sur la STEP et le réseau d'assainissement collectif

Sens des observations du public :

La capacité de la STEP à traiter les effluents générés par le projet est remise en cause.

Question complémentaire de la commissaire-enquêtrice :

La station d'épuration semble sous-dimensionnée pour accueillir les effluents des différents projets dont Hent Bihan, qu'avez-vous prévu pour y remédier ?

Réponse du porteur de projet apporté dans son mémoire en réponse :

En premier lieu, il est nécessaire d'indiquer que la STEP n'a jamais débordé. Le rejet de notre station (l'émissaire) est situé au bout de l'allée de la pointe. Le profil de baignade de la plage de la carrière, à la pointe, ne démontre pas de vulnérabilité liée à la pollution.

Certains requérants ont mentionné des fermetures de plage à la baignade. Celles-ci se produisent de manière systématique et préventive à l'occasion des gros épisodes pluvieux, non en raison de contaminations par débordement de la station d'épuration mais consécutivement aux événements pluvieux qui lessivent les voiries et espaces publics, avec des problématiques de déjection canine et avifaune. Les analyses révèlent le plus souvent une absence de pollution.

Les problèmes d'eaux parasites (eaux pluviales qui s'infiltrent dans le réseau d'eaux usées) sont éliminés petit à petit depuis 10 ans par des programmes d'envergure de rénovation des canalisations, ce qui a permis de réduire le taux de charge hydraulique de la station d'épuration à l'occasion des événements pluviaux. La Commune, et GMVA désormais, poursuivent ces efforts afin de réduire les entrées d'eau claire.

GMVA, qui dispose de la compétence assainissement depuis son transfert consécutif à la loi GEMAPI, n'a pas émis d'observation ou de crainte sur ce sujet à l'occasion de la réunion d'examen conjoint de la procédure de DPMEC. GMVA prévoit par ailleurs, au titre de sa compétence assainissement, d'engager rapidement une étude prospective d'évolution des équipements d'assainissement au regard de l'évolution de population attendue sur les communes riveraines du Golfe.

Enfin, un Emplacement réservé est inscrit à notre PLU depuis 2013 en continuité de notre station d'épuration afin d'en permettre l'extension ou la modernisation en cas de besoin (voir annexe).

Appréciation du CE :

Les craintes exprimées par le public sur la saturation de la STEP semblent être contredites par les chiffres avancés par la municipalité.

Sa capacité maximale est de 7000EH, le maximum constaté a été de 5564EH et la charge supplémentaire consécutive au développement de l'urbanisation (tous programmes confondus sauf PC hors OAP) est estimée à 1000EH, ce qui approchera la capacité maximale de la STEP.

Je regrette que les PC hors OAP n'aient pas été pris en compte dans ce calcul. Cependant, l'emplacement réservé situé à côté de la STEP permettra si besoin son extension, les travaux de rénovations des canalisations poursuivis par GMVA vont permettre de réduire encore les problèmes d'eaux parasites.

Par ailleurs, la municipalité indique que GMVA prévoit d'engager rapidement une étude prospective d'évolution des équipements d'assainissement au regard de l'évolution de population.

III.10.3- impacts sur le fonctionnement des équipements, services municipaux (écoles, CCAS...), finances publiques.

Sens des observations du public :

Si le public défavorable au projet s'inquiète de ces conséquences sur le fonctionnement des écoles, crèches, services municipaux, les observations favorables, estiment au contraire que le projet permettra leur fonctionnement menacé à long terme.

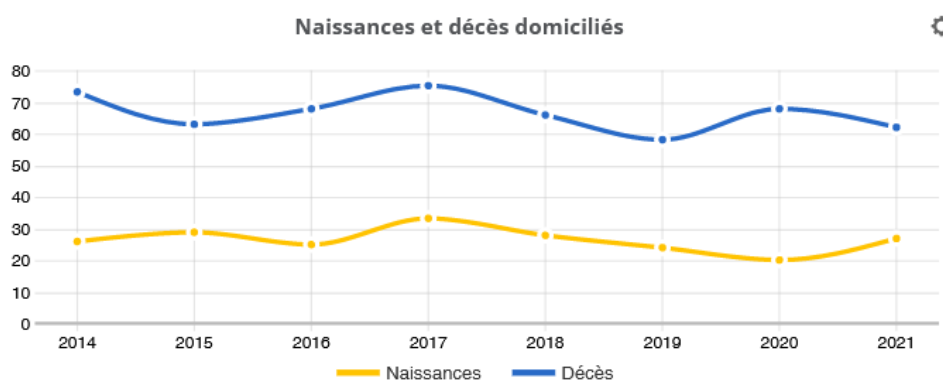
Réponse du porteur de projet apporté dans son mémoire en réponse :

Je tiens à rassurer la population : il n'y a pas de corrélation proportionnelle entre le nombre d'habitants et le coût de fonctionnement de la Commune et des services municipaux. Un habitant supplémentaire n'implique pas une dépense directe. En revanche, il est vrai que lorsque la population augmente, la Commune cherche toujours à apporter les services nécessaires à celle-ci.

Pour autant, à ce stade, l'enjeu pour nous relève bien d'avantage de la limitation de la réduction de la population en raison du desserrement des ménages, que de la progression de la population, comme j'ai pu l'exposer ci-avant en réponse au thème « Programme de construction inscrit dans l'OAP ».

En 2013, la commune comptabilisait 871 habitants âgés de 0 à 14 ans, soit 15,8 % de la population, contre seulement 716 en 2019, soit 13,3 % de la population. A l'opposé, la commune comptabilisait en 2013 1 903 habitants âgés de 60 ans et plus, soit 34,5 % de la population contre 2 261 en 2019, soit 41,9 % de la population.

La commune enregistre en moyenne 40 à 50 décès de plus que de naissances par an :



L'ensemble de ces constats ont forgé la conviction de l'équipe municipale de la nécessité de limiter les phénomènes de réduction de la taille des ménages, de

diminution de la population totale, et de vieillissement de la population.

Ainsi nous menons de front une politique destinée à accompagner le vieillissement de la population, à mettre en lien avec le programme de l'opération du Grand Pré, et une politique destinée à faciliter l'accueil de jeunes ménages, à mettre notamment en lien avec l'opération de Hent Bihan.

Appréciation du CE :

Le public s'inquiète d'une saturation possible des équipements liés à l'enfance par crainte d'une arrivée massive de population jeune. A court terme, la courbe de la population semble montrer le contraire, avec le risque de certaines fermetures. L'ouverture à l'urbanisation de Hent Bihan avec l'arrivée espérée de jeunes ménages pourrait au contraire les éviter. Par ailleurs, le projet qui prévoit 1,7 ha dédiés à la création d'équipements publics permettra de satisfaire les nouveaux besoins.

IV - CONCLUSIONS

IV.1 - INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET

L'article L153-54 prévoit que l'enquête porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur les modifications du PLU contenues dans le projet. Si l'intérêt général n'est pas démontré, la procédure DPMC ne peut pas être utilisée. Il me semble donc nécessaire d'analyser les avantages, les inconvénients et les risques liés au projet. Le bilan de cette analyse permettra de déterminer si le projet est bien d'intérêt général.

Comme une partie des contributeurs, je considère que l'avantage principal de la DPMC est double : il répond à un besoin de logements sociaux clairement identifié, à tel point que la commune est en état de carence, et permet l'arrivée d'une population plus jeune accompagnée d'une plus grande mixité sociale dans une commune vieillissante. En conséquence, cela aura un impact positif sur le maintien de certains équipements, le dynamisme des associations, le maintien des commerces, voire le développement de l'emploi local.

Par ailleurs, la zone de Hent Bihan me paraît être la seule où réaliser ce projet ; cette zone classée en 2AU est vaste, proche du collège et du centre bourg.

A l'inverse, l'urbanisation de la zone va entraîner la disparition de terres agricoles, l'artificialisation des sols et des changements de paysage avec un impact négatif sur l'environnement naturel de la commune. L'étude d'impact, l'étude de compensation agricole ainsi que le dossier loi sur l'eau prévus lors de la mise en œuvre opérationnelle du projet vont permettre de définir les décisions à prendre pour la meilleure protection de l'environnement et de l'agriculture. Je recommande à la commune de créer un comité de suivi et de vérification de mise en œuvre des mesures ERC. Le filtre paysager et l'aménagement paysager créés pour traiter les transitions entre le futur quartier et les habitations proches viseront à limiter la dégradation des paysages.

Les risques d'incivilités craints par une partie des requérants me semble réduits par la diversité des typologies de logements sociaux (locatif et accession aidée) qui garantit une mixité de population ainsi que l'indique la municipalité d'Arradon dans le mémoire en réponse qui m'a été adressé.

La municipalité indique que les études préalables d'aménagement de la zone comportent un volet « déplacements ». Avec la probabilité que le nombre de véhicules supplémentaires soit moindre que ce qui est craint par le public, le risque de saturation des réseaux de transports me semble donc limité. Le risque d'afflux de véhicules pour les riverains de l'impasse de Hent bihan est également réduit par le fait que la commune prévoit que celle-ci ne pourra être utilisée que pour la desserte d'un bâtiment et ne pourra pas devenir l'un des principaux points d'accès du site.

L'augmentation du nombre d'habitants fait craindre à certains un engorgement de la

station d'épuration. Les éléments communiqués par la municipalité permettent de constater que les études en cours et les travaux menés par GMVA ainsi que la présence d'un emplacement réservé destiné à un éventuel agrandissement de la station réduisent ce risque. Cependant, il faudra veiller à ce que soit prise en compte dans les études sur le système d'assainissement, l'augmentation de la population dans les futurs logements construits en diffus, hors OAP.

Le risque de saturation des équipements et services liés à l'enfance dénoncé par une partie du public me semble mal évalué car la population d'Arradon est une population vieillissante. En outre, la municipalité a prévu une surface de 1,7 ha pour accueillir de nouveaux équipements publics si besoin.

Enfin, le risque de produire un nombre de logements supérieur aux besoins réels de la commune est réduit du fait de l'attrait de la commune et d'une réalisation du projet menée sur le long terme.

Par conséquent, je considère que l'intérêt général du projet est démontré, les avantages du projet l'emportant sur les inconvénients, qui restent supportables, et sur les risques, qui apparaissent modérés.

IV.2 - LES MODIFICATIONS DU PLU NÉCESSAIRES À LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET

Afin de permettre la réalisation du projet, des modifications doivent être apportées au PLU actuel.

La municipalité a prévu la suppression des points qui suivent du PADD :

- « *Prévoir la délocalisation des terrains de foot et de tennis à proximité du bourg. Cette délocalisation va permettre de moderniser ces équipements* » (objectif 3 de l'orientation 1 intitulé « offrir à la population les équipements et services nécessaires à une vie locale dynamique ») ;
- « *Aménager un véritable parc urbain au sud-ouest du bourg en intégrant le camping municipal* » (objectif 3 de l'orientation 1 intitulé « offrir à la population les équipements et services nécessaires à une vie locale dynamique ») ;
- « *Faire du renouvellement urbain. Profiter de la localisation en cœur de bourg des équipements sportifs qui doivent être modernisés. Ces équipements sportifs seront reconstruits à proximité* » (objectif 1 de l'orientation 3 intitulé « développer l'agglomération du bourg dans un souci de gestion économe du foncier »)

La municipalité a également prévu les modifications du règlement graphique qui suivent :

- Délimiter une zone 1AU en lieu et place de la zone 2AU de Hent Bihan sur le périmètre retenu pour le futur quartier, affecter en conséquence un zonage aux surfaces résiduelles de cette zone 2AU et grever la zone 1AUa d'une servitude de périmètre d'attente (article L151-41-5° du code de l'urbanisme)
- Supprimer la zone 2AU du Parc Franco au bénéfice d'une zone d'équipements (Ue)

Ces modifications du PADD et du règlement graphique, qui n'ont fait l'objet d'aucun commentaire du public, sont en effet indispensables à la mise en œuvre du projet.

La municipalité souhaite intégrer au règlement écrit du PLU les règlements des zones 1AUa et Ue nouvellement créées.

L'intégration des règlements des zones 1AUa et Ue au règlement écrit du PLU est incontournable. Je recommande, cependant, d'apporter des précisions sur le type de constructions (annexes, abri vélo, etc.) pour lesquels le recul de 1,90m peut s'appliquer en zone 1AUa.

Le projet prévoit de supprimer des dispositions générales des OAP les points suivants :

- L'obligation de réaliser 38% des logements destinés au parc social sous forme de T4 ou plus, mesure considérée comme limitative tant que la programmation n'a pas été établie dans le cadre des futures études préalables ;
- L'obligation de performances énergétiques supérieures de 20% aux normes en vigueur, disposition qui visait à atteindre la norme RE2020 avant son application obligatoire.

La suppression de ces points des dispositions générales des OAP me semble pertinente.

Enfin, le cahier des OAP devra intégrer l'OAP Hent Bihan, pour laquelle il me vient les remarques suivantes :

L'OAP devra préciser que les bâtiments les plus élevés seront de type R+2+attique. Elle sera également complétée des engagements de la commune rappelés ci-après.

Je recommande de préciser qu'il conviendra d'implanter les bâtiments les plus élevés aux points les plus bas pour une meilleure intégration paysagère et que la forme et le volume des bâtiments d'équipements publics doivent permettre leur bonne intégration dans le milieu environnant.

Sous réserves de contraintes légales, l'écriture explicite dans l'OAP d'une garantie de construction des 60% de logements sociaux dans le même temps que les 40% de logements libres serait souhaitable.

IV.3 - RAPPEL DES ENGAGEMENTS PRIS PAR LA COMMUNE

Dans son mémoire en réponse et lors de l'examen conjoint du projet avec l'État et les PPA, la commune s'est engagée à :

- réaliser diverses études dont une étude d'impact, une étude de compensation agricole, une étude de déplacements lors de la stratégie de mise en œuvre opérationnelle du projet ;
- ne pas utiliser l'impasse de Hent bihan comme principal point d'accès du site ;
- intégrer dans l'OAP finale la précision suivante : 60 % de la surface de plancher affectée à l'habitat devra être consacrée au logement social et assimilé au titre de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation, se répartissant comme suit: 30 à 40 % en locatif social et 20 à 30 % en accession aidée à la propriété, le dispositif BRS étant privilégié à celui du PSLA ;
- remplacer dans l'OAP la notion de « densité minimum par objectif de densité »
- compléter l'OAP Hent Bihan des précisions apportées par les études préalables d'aménagement une fois le périmètre de servitude levé ;
- compléter l'OAP en précisant que dans l'emprise de la coulée verte les constructions ne pourront être autorisés et que ces espaces ne pourront être privatisés ou être affectés à des usages de jardin individuel.
- reformuler l'entête de la zone 1AUa pour indiquer que ce secteur correspond à des espaces à caractère naturel non équipés, destinés à être urbanisés à court terme.

Ces engagements sont indissociables de l'avis qui suit.

V - AVIS

Après avoir :

- étudié le dossier mis à l'enquête,
- conduit l'enquête publique et m'être tenue à la disposition du public,
- entendu toute personne qu'il me paraissait utile de rencontrer ou de consulter,
- été sur le terrain et procédé à des visites ponctuelles durant l'enquête pour mieux appréhender le contexte du projet,
- rencontré et étudié les précisions apportées par le porteur de projet dans son mémoire en réponse,

j'estime que :

- le projet est d'intérêt général
- les modifications apportées au PLU sont bien liés au projet et nécessaires à sa mise en œuvre.

J'émet donc un

AVIS FAVORABLE

à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune d'Arradon

Au-delà des engagements pris par le porteur de projet ,

cet avis est assorti d'une réserve :

- l'OAP devra préciser que les bâtiments les plus élevés seront de type R+2+attique.

et de quatre recommandations :

- apporter des précisions dans le règlement de la zone 1AUa sur les types de constructions pour lesquels le recul de 1,90m peut s'appliquer.
- préciser dans l'OAP que les bâtiments d'habitation les plus élevés devront être implantés aux points les plus bas pour une meilleure intégration paysagère et que la forme et le volume des bâtiments d'équipements publics devront permettre leur bonne intégration dans le milieu environnant.
- Sous réserves de contraintes légales, l'écriture explicite, dans l'OAP, d'une garantie de construction des 60% de logements sociaux dans le même temps que les 40% de logements libres.
- créer un comité de suivi et de vérification de mise en œuvre des mesures ERC.

Le 24 octobre 2022

La commissaire-enquêtrice

