

PREFECTURE du MORBIHAN

=====

COMMUNE DE ARRADON

=====

ENQUÊTE PUBLIQUE

du lundi 22 août 2022 au samedi 24 septembre 2022

**AYANT POUR OBJET LA MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME**

=====

Arrêtés municipaux n° 2022-195 du 22 juin 2022
et n° 2022-288 du 20 septembre 2022

=====

**2/2 CONCLUSIONS ET AVIS
DE LA COMMISSAIRE-ENQUÊTRICE**

Mathilde Coussemacq – commissaire-enquêtrice
E.P. N° E22000075/35 – Modification n°2 du PLU de la 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 modification n°2 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 de présentation.....	8
III.1.2- Qualité du rapport d'évaluation environnementale.....	8
III.2 -INFORMATION CONCERTATION.....	11
III.3 -CHOIX DE LA PROCÉDURE.....	12
III.4 -LES BESOINS EN LOGEMENTS.....	13
III.5 -LES IMPACTS DU PROJET.....	17
III.5.1- Impacts du projet sur l'artificialisation des sols.....	17
III.5.2- Impacts du projet sur la STEP, la mobilité, les équipements publics.....	19
III.6 -EVOLUTION DU « PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DES OAP ».....	22
III.7 -L'OUVERTURE À L'URBANISATION ET L'OAP DU GRAND PRÉ	24
III.7.1- L'ouverture à l'urbanisation du Grand Pré.....	24
III.7.2- L'OAP du Grand Pré.....	26
III.8 -CRÉATION DE L'OAP SECTORIELLE « nord de la rue Bouruet Aubertot».....	29
III.9 -CRÉATION DE L'OAP SECTORIELLE « rue St Vincent Ferrier ».....	30
III.10 -CRÉATION DE L'OAP SECTORIELLE « rue Louis Quillere ».....	32
III.11 -CRÉATION DE L'OAP SECTORIELLE « rue des Aigrettes ».....	33
III.12 -CRÉATION DE L'OAP SECTORIELLE « route de Lanneguen ».....	34
III.13 -INTÉGRATION DE L'OAP THÉMATIQUE «QUALITÉ URBAINE»	36
III.14 -MODIFICATION DES OAP EXISTANTES	36
III.15 -LES ÉVOLUTIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT DU PLU.....	36
III.15.1- Évolution du règlement de la Zone NI2.....	36
III.15.2- L'ajout du règlement de la zone 1AUa qui sera applicable au Grand Pré.....	37
III.16 -MODIFICATION DU ZONAGE DU SECTEUR DE SAINT JEAN-BAPTISTE.....	38
IV -CONCLUSIONS.....	40
IV.1 -L'OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU DU GRAND PRÉ.....	40
IV.2 -LES MODIFICATIONS ET CRÉATIONS D'OAP.....	41
IV.2.1- La production de logements sociaux au sein des OAP.....	41
IV.2.2- La prise en compte de l'environnement dans les OAP.....	43
IV.3 -LES ÉVOLUTIONS PORTÉES AUX RÈGLEMENTS ÉCRIT ET GRAPHIQUE.....	43
IV.4 -RAPPEL DES ENGAGEMENTS PRIS PAR LA COMMUNE	44
V -AVIS	45

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 modification n°2 du PLU de la commune. Outre l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du Grand Pré et la création d'une OAP sur ce secteur, cette modification vise à permettre :

- la création de 5 autres OAP sectorielles, situées en zone U,
- la modification de 2 OAP sectorielles pré-existantes,
- l'intégration de l'OAP thématique «qualité urbaine» établie par GMVA,
- la modification du zonage du terrain de sport de Saint Jean-Baptiste,
- la modification du règlement écrit de la zone NI2,
- la reprise du règlement écrit de la zone 1AUa, conçue dans le cadre de la DPMC de Hent Bihan, et qui va s'appliquer également au secteur du Grand Pré.

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 permanences², notamment concernant le projet de DPMC, et 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. Je considère que toutes les personnes ont ainsi pu s'exprimer même si quelquefois elles ont dû patienter et si j'ai dû prolonger les permanences.

2 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 1239 fois et le fichier Excel qui reprenait l'ensemble des observations 938 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 DPMC. 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 « modification n°2 du PLU », 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 (256 observations dont 116 observations reçues par courriel, 121 observations portées au registre papier et 19 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 ont 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 apporté 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 des délais raisonnables.

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 modification n°2 du PLU, l'évaluation environnementale, le bilan de la concertation, les avis des PPA, l'avis de la MRAe, les pièces administratives.

III.1.1- Qualité du rapport de présentation

Sens des observations du public :

Beaucoup de contributeurs opposés au projet estiment que les pièces du dossier devraient être complétées de données concernant les besoins en logements, les impacts, les coûts engendrés par le projet, etc.

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

S'agissant de la procédure de modification du PLU, elle vise plusieurs évolutions réglementaires parmi lesquelles la modification d'OAP préexistantes et la création de nouvelles OAP. En dehors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du Grand Pré, je souhaite rappeler que tous les autres secteurs sur lesquels nous souhaitons soit ajouter une OAP, soit modifier l'OAP préexistante sont déjà constructibles en application du PLU en vigueur, dans le respect du règlement écrit qui y permet des densifications parfois importantes. Ainsi, l'essentiel des OAP créées vise à encadrer la densification, voire à préserver des boisements ou espaces non bâtis, et la modification du PLU ne peut être regardée comme susceptible de générer de nouveaux impacts sur le budget, les déplacements, les équipements... En ce sens, c'est le PLU de 2013, qui a lui-même fait l'objet d'une évaluation environnementale, qui est à l'origine des impacts potentiels et les a pris en compte. Le seul secteur susceptible d'occasionner des impacts nouveaux réels est celui du Grand-Pré, même si là encore cette zone 2AU a été définie dans le PLU de 2013 et intégrée à l'évaluation environnementale. Pour autant, s'agissant spécifiquement de ce secteur, j'apporte dans le corps de ce mémoire en réponse des éléments nouveaux de justification et d'appréciation.

Appréciation du CE :

Concernant les données sur les besoins en logements, le dossier de présentation comporte une justification de l'utilité l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du grand Pré au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones urbanisées et la faisabilité opérationnelle dans ces zones ainsi qu'un rappel du besoin

en matière de production de logements et en matière d'accueil de la population.

En ce qui concerne les impacts et les coûts, les OAP, qui ne sont pas des programmes de construction mais qui fixent des règles en cas de construction, ne permettent pas d'estimer ni les coûts ni les impacts.

Sens des observations du public :

La localisation des secteurs d'OAP est difficile dans le rapport de présentation.

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

Une seule observation l'a signalé, preuve que cela n'a pas été une difficulté pour la majorité du public. Si nous regrettons que cela ait posé une difficulté pour un requérant, je rappelle cependant que la carte située en page 19 de la notice était parfaitement adaptée à une localisation précise des secteurs d'OAP. La même carte était reprise dans le dossier de présentation synthétique des 2 enquêtes en page 17.

Appréciation du CE :

En effet, la carte de la page 19 et celle de la page 12 permettent bien de situer l'ensemble des OAP existantes et prévues à Arradon. Elles auraient peut-être été plus faciles à lire pour des personnes peu habituées utiliser des cartes si elles avaient été agrandies et présentées sur fond de photographie aérienne semblables à celle figurant en page 5 du rapport de la MRAe.

III.1.2- Qualité du rapport d'évaluation environnementale

Sens des observations du public :

Des intervenants remettent en cause la qualité du rapport d'évaluation estimant que celui-ci devrait intégrer l'urbanisation de Hent Bihan. Ils s'appuient pour cela sur l'avis de la MRAe.

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

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.

Ce choix nous est apparu d'autant plus légitime que le PLU approuvé en 2013 (et modifié en 2017) a déjà fait l'objet d'une évaluation environnementale globale à cette

occasion, intégrée au rapport de présentation du PLU. Les secteurs ouverts à l'urbanisation par la modification du PLU, mais aussi par la DPMEC, étaient déjà prévus dans le PLU de 2013 (zones 2AU) et leur impact traité dans le cadre de cette évaluation environnementale. En ce sens, les nouvelles évaluations environnementales réalisées peuvent s'apparenter, s'agissant des zones 2AU transformées en 1AU, à une mise à jour liée aux précisions apportées à la programmation précise des zones ouvertes à l'urbanisation.

Appréciation du CE :

« La compréhension des incidences propres à chaque procédure » n'exclut pas d'avoir ensuite dans un même document une appréciation des incidences cumulées. L'évaluation environnementale pour le projet de Hent Bihan, réalisée en novembre 2021, aurait pu être annexée à l'évaluation environnementale réalisée en avril 2022 et soumise à la MRAe, ce qui aurait permis une vue plus exhaustive de la problématique environnementale de la commune. L'évaluation environnementale ne peut en effet être pertinente que si elle englobe l'ensemble des projets en cours.

On peut également regretter que l'évaluation environnementale analyse indépendamment chaque point de la modification. Ainsi, pour ce qui concerne les OAP, on ne peut par exemple que s'interroger sur la pertinence des observations de l'enquête environnementale relatives à la gestion des eaux usées qui ne considèrent cet aspect qu'OAP par OAP sans jamais faire une estimation de l'impact global une fois celles-ci toutes réalisées.

Sens des observations du public :

L'évaluation environnementale comporte, pour certains, des lacunes notamment concernant l'identification des zones humides et de la biodiversité ainsi que les impacts du projet sur le trafic, l'assainissement, etc.

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 modification 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 la conception ou la modification d'OAP, l'ajout de l'OAP

thématique « Qualité Urbaine », l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du Grand Pré, des modifications de règlement ou de zonage. Pour ce faire, un état initial de l'environnement circonstancié a été réalisé.

En outre, lorsque le projet porte sur plus d'1 ha, un dossier loi sur l'eau doit être réalisé par l'aménageur.

Appréciation du CE :

Je comprends par la réponse apportée par le maire que le secteur du Grand Pré, d'une superficie de 1,1 ha, fera donc l'objet d'un dossier loi sur l'eau.

Quelques coquilles dans l'évaluation environnementale (mauvais copier-coller, contradictions, etc.) laissent à penser que celle-ci a été réalisée dans la précipitation afin de tenir les délais (dossier daté d'avril pour un envoi qui devait être réalisé au plus tard en mai à la MRAe)

Conclusion du CE : le dossier, même s'il peut comporter des insuffisances, me semble comprendre toutes les pièces réglementaires requises pour une enquête de modification de PLU.

III.2 - INFORMATION CONCERTATION

Sens des observations du public :

Des intervenants opposés au projet mettent en avant un manque d'information et de concertation sur le projet. De plus, la concertation n'aurait pas eu lieu de manière réglementaire.

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

La concertation a été réalisée au titre du code de l'urbanisme et non au titre du code de l'environnement. Les éléments ont été présentés et transmis au public, puis mis en ligne, à l'exception de l'évaluation environnementale. En effet, nous souhaitons obtenir la réponse de la MRAE pour offrir au public des clés de lecture de cette évaluation, par essence technique, afin que le public puisse prendre connaissance en même temps de cette évaluation environnementale et de l'avis de la MRAE sur celle-ci.

Une délibération a défini les modalités de concertation. Celles-ci ont été réalisées, comme en atteste le bilan de la concertation joint à l'enquête. Cela suffit à assurer la régularité de la procédure, l'article L. 600-11 du code de l'urbanisme précisant à ce sujet : "*Les documents d'urbanisme et les opérations mentionnées aux articles L. 103-2 et L. 300-2 ne sont pas illégaux du seul fait des vices susceptibles d'entacher la concertation, dès lors que les modalités définies aux articles L. 103-1 à L. 103-6 et par la décision ou la délibération prévue à l'article L. 103-3 ont été respectées. Les autorisations*

d'occuper ou d'utiliser le sol ne sont pas illégales du seul fait des vices susceptibles d'entacher cette délibération ou les modalités de son exécution."

Comme prévu dans la délibération initiale, une réunion publique a été réalisée et son support a été mis en ligne. De plus, la Commune s'est engagée à remettre tous les courriers reçus postérieurement au bilan de la concertation, mais avant le démarrage de l'enquête publique, à la Commissaire enquêtrice en tant que contribution à intégrer, ceci afin d'éviter que des habitants qui auraient écrit au Maire mais n'auraient pas formulé de contribution à l'enquête voient leur demande ne pouvoir être examinée. Cet engagement a été respecté et j'ai remis un courrier à Madame la commissaire enquêtrice le premier jour de l'enquête dès l'ouverture en lui joignant l'ensemble des contributions reçues.

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.

III.3 - CHOIX DE LA PROCÉDURE

Sens des observations du public :

Comme lors de l'enquête publique conjointe concernant la DPMC, des requérants souhaitent une révision générale du PLU.

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

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 modification a été créée par le code, c'est justement pour faciliter/accélérer la mise en œuvre de projets d'évolution, notamment lorsqu'ils n'ont pas pour effet de changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

La modification, tout comme la DPMEC, 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.

Appréciation du CE :

En effet, comme le souligne le Maire, la modification est la seule procédure qui permette de réaliser le projet dans des délais très contraints. Or, la municipalité

souhaite l'ouverture à l'urbanisation du Grand Pré avant que cette possibilité ne s'éteigne soit avant le 9 décembre 2022. Cette procédure est légale et le commissaire-enquêteur n'a aucun commentaire particulier à faire à ce sujet.
En outre, la révision générale du PLU est annoncée par le maire pour 2023.

III.4 - LES BESOINS EN LOGEMENTS

Sens des observations du public :

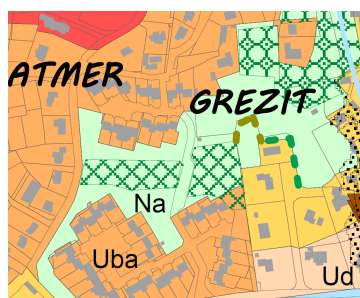
Est déploré le manque de données ou remis en cause les besoins réels en logements et en logements sociaux et leur mauvaise répartition sur le territoire communal.

La densification et l'arrivée de nouveaux habitants sont également dénoncées avec la peur qu'Arradon devienne une « cité-dortoir » de Vannes et perde son identité.

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

Le règlement écrit prévoit dans les dispositions générales, au paragraphe 16 Logements sociaux, que Sur toute la commune, les programmes comportant plus de 4 logements doivent consacrer un minimum de 25% de la surface de plancher affecté au logement à des logements locatifs sociaux de type PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) et PLS (Prêt Locatif Social), en compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat, sauf dispositions contraires définies dans les orientations d'aménagement et de programmation. L'origine de cette règle (opération de plus 4 logements) est due au seuil d'intervention des bailleurs sociaux. En revanche, et par essence, les petites opérations, nombreuses, échappent aux obligations de logements locatifs sociaux, ce qui dégrade inévitablement le taux à l'échelle communale. En effet, lorsqu'un propriétaire divise son terrain pour la création d'un seul logement supplémentaire, on ne peut lui imposer que celui-ci soit un logement locatif social. Pour autant, cette règle vise bien à diffuser plutôt qu'à regrouper les logements sociaux, toute opération de 5 logements et plus étant concernée quelle que soit sa localisation sur le territoire communal.

Certains requérants s'interrogent sur l'absence de mise en œuvre d'OAP sur des secteurs qui l'auraient justifié à leurs yeux pour accueillir des logements, en citant la résidence du Grézit. Je rappelle que l'espace vert du Grézit est en zone naturelle Na, comme en atteste l'extrait du PLU en vigueur ci-dessous, ce qui ne permet pas d'y prévoir une OAP. Rappelons qu'une modification du PLU ne permet pas de réduire une zone naturelle au bénéfice d'une zone urbaine.



Enfin, c'est la loi et non la Commune qui fixe le cadre légal d'occupation d'un logement social. 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.

Le SCOT définit la place d'Arradon dans l'armature urbaine. Arradon n'est pas une île mais participe de la vie de l'agglomération et du bassin d'emploi. Le SCOT définit ainsi Arradon comme Commune pôle du cœur d'agglomération. Elle occupe ainsi, dans l'armature urbaine de l'agglomération, une place importante avec un rôle à jouer tant dans la production de logements que dans l'accueil de population.

A ceux qui s'interrogent sur la vocation de cité-dortoir de Vannes d'Arradon, je souhaite tout d'abord rappeler que plus de 40% de la population a plus de 60ans, impliquant de facto une part très significative de retraités n'occupant plus d'emploi, ni à Vannes, ni à Arradon. Quant aux futurs actifs accueillis, si une partie d'entre eux travailleront effectivement à l'extérieur, d'autres le feront au sein de la commune. 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.

Questions complémentaires de la commissaire-enquêtrice :

- *Lors de l'élaboration du procès verbal de synthèse concernant l'enquête conjointe à celle-ci (DPMC pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone de Hent Bihan), j'ai souhaité que la commune réponde à mes interrogations concernant les opérations de logements en cours et réalisées et la compatibilité de ces programmes avec le PLH. J'attends des réponses que la commune m'apportera dans cette enquête DPMC des informations qui me permettront de juger du bien fondé de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du Grand Pré.*
- *La notice de présentation indique que sur la période 2013-2018, il y eu productions de 156 logements et pour autant la population a baissé de 137 habitants. Il n'a donc pas eu corrélation entre la production de logements et l'arrivée des nouveaux habitants escomptés. Pourtant, la commune justifie l'ouverture à*

l'urbanisation du Grand Pré par la nécessité de poursuivre la production de logements dans l'objectif d'accueillir 500 nouveaux habitants. Au regard de l'évolution démographique des dernières années, cet objectif n'est-il pas trop optimiste ?

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

Je rappelle que ce tableau d'analyse a bien été transmis dans le cadre du mémoire en réponse au PV de synthèse relatif à la DPMEC³. Je me permets cependant de rappeler qu'au-delà d'un bilan quantitatif des logements, l'appréciation qualitative reste indispensable. Ainsi ne pouvons-nous comptabiliser au même titre des résidences secondaires, sur lesquelles la commune n'a pas de prise, et des résidences principales destinées à des séniors, qui contribuent à apporter une réponse aux enjeux de mixité sociale et générationnelle à l'échelle de la Commune.

De plus le PLH couvre une période de 6ans, là où un plan local d'urbanisme est élaboré pour une durée d'au moins 10ans, sans date de péremption. Ainsi, depuis l'entrée en vigueur du PLU en 2013, un nouveau PLH a été établi en 2019 pour la période 2019-2024, repris dans le SCOT en 2020. Enfin, le PLH fixe un minimum de logements à produire et non un objectif total. Ainsi le PLH dans son « action 1.1 Organiser la répartition en fonction de la structuration territoriale souhaitée en renforçant le cœur d'agglomération » fixe comme objectif de Produire au moins 10 200 logements d'ici 2024, pour satisfaire les ambitions démographiques et économiques du SCOT, en assignant ensuite un objectif minimal par commune. Pour Arradon, ce minimum est de 50 logements/an. Le SCOT, qui reprend ces objectifs du PLH, prévoit dans son Document D'Orientation et d'Objectif, en page 14, qu'une commune peut intégrer une prospective à la hausse à condition que celle-ci ne génère pas une consommation d'espace supérieure aux objectifs du SCOT en la matière, et que cette prospective soit cohérente avec l'armature urbaine et la capacité d'accueil de la commune. En l'espèce le SCOT alloue à la commune une surface de 11ha à vocation résidentielle en extension, en précisant que les espaces de coulée verte ne sont pas regardés comme une consommation foncière. La consommation foncière à vocation résidentielle en extension prévue à Hent Bihan s'établit à moins de 8ha. Dès lors, la Commune est fondée à soutenir qu'une production de logements qui serait supérieure à l'objectif minimal assigné par le PLH est pleinement compatible avec celui-ci ainsi qu'avec le SCOT.

L'objectif de la commune n'est ni de permettre une création à outrance de logements, ni d'atteindre un objectif de population qu'elle se serait fixé comme le but majeur de son plan local d'urbanisme. Les convictions qui nous animent et les objectifs que nous portons visent à permettre à tous, riches ou moins riches, jeunes ou moins jeunes, de pouvoir résider sur notre territoire. Aussi, le desserrement des ménages plus fort qu'estimé par les concepteurs du PLU en 2013 ne nous incite nullement à renoncer à produire des logements, mais au contraire à nous donner les moyens d'y faire face afin de le ralentir et ainsi, d'au moins maintenir notre population si nous ne pouvons garantir sa progression. Le marché immobilier arradonnais connaît une très forte

3 Ce tableau est reproduit en annexe de ce document

tension qui attise la spéculation. Notre rôle, en tant qu'élus et avec les moyens qui sont les nôtres, est d'éviter un emballement du marché en permettant la location (sociale ou non) et l'accès à la propriété à un prix maîtrisé.

Appréciation du CE :

- Concernant la répartition des nouvelles constructions sur le territoire, et notamment la construction au Grezit, comme l'indique le maire, une modification de PLU ne peut rendre constructibles des zones classées naturelles ou agricoles. Seule la révision du PLU annoncée pour 2023 sera l'occasion pour la commune de revoir les zones susceptibles d'accueillir de nouveaux logements.

La commune aurait pu choisir en revanche, d'ouvrir les autres zones 2AU de Rosclédan et de Lanneguen, elle n'en a pas fait le choix leur préférant la zone 2AU du Grand Pré plus centrale, ce que j'estime en cohérence avec l'orientation n°3 du PADD « *organiser et recentrer le développement urbain sur le bourg* ».

- Concernant le besoin en logements sociaux, il est avéré, ne serait-ce que par la mise en carence du Préfet et l'obligation de la commune de respecter la loi SRU. La production de logements sociaux va permettre le maintien ou 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 social⁴. Il est à noter que l'État, dans son avis, demande même à la commune d'optimiser encore le taux d'habitat affecté au LLS estimant que le projet s'inscrit au cœur d'une démarche globale de réduction de la carence en LLS.

- Concernant le besoin en logements, en l'absence de données sur le nombre total de constructions dans le tableau rempli par la commune, il n'est pas possible de vérifier la cohérence avec les objectifs du PLH et du SCoT. Cependant, c'est à raison que la commune estime qu'elle est en cohérence avec le DOO du SCoT concernant la possibilité pour une commune d'intégrer une prospective à la hausse. J'estime que les conditions requises par le SCoT sont remplies. En effet, les ouvertures à l'urbanisation de Hent Bihan et du Grand Pré induisent des consommations d'espace en limite des objectifs du SCoT pour Arradon (11, 49ha). En outre, Arradon est défini comme un pôle du cœur d'agglomération avec une place importante dans la production de logements et dans l'accueil de population.

Je note que le besoin en logements pour combler le desserrement des ménages a été mal évalué par le public. 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 foyers issus du seul desserrement. Le public aurait ainsi peut-être mieux admis que 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.

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

- Concernant la peur qu'Arradon devienne une « cité dortoir » de Vannes, si la proportion d'Arradonais travaillant sur la commune continue à progresser comme entre 2013 et 2019, le risque mentionné semble s'éloigner. Et même s'il est probable que tous les actifs s'installant dans les futurs logements n'occuperont pas un emploi sur la commune, la proximité de celle-ci avec le cœur économique de l'agglomération, favorisera les courtes distances domicile/travail, aux bénéfices notamment économiques des ménages.

III.5 - LES IMPACTS DU PROJET

III.5.1- Impacts du projet sur l'artificialisation des sols

Sens des observations du public :

Pour la plupart des contributeurs opposés au projet de modification, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du Grand Pré et la création d'OAP sont perçues comme des droits à construire qui auront des impacts sur l'artificialisation des sols et sur l'environnement.

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-mers) 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'Etat 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 précédente période 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 (c'est à dire Hent Bihan et Le Grand

5 DOO du SCoT p22

Pré) ce seront 11,49 ha qui seront artificialisés, la commune sera donc ensuite théoriquement dans l'impossibilité d'artificialiser davantage.

En outre, la loi climat et résilience, la loi ALUR, etc. ont pour objectif de concilier sobriété foncière et réponse au besoin en logement. Les politiques urbaines actuelles incitent donc à la densification des centres bourg et donc à l'urbanisation des dents creuses.

Pour autant, les opérations se doivent d'être qualitatives d'un point de vue environnemental et veiller au maintien de la nature en ville.

III.5.2- Impacts du projet sur la STEP, la mobilité, les équipements publics

Sens des observations du public :

Pour la plupart des contributeurs opposés au projet de modification, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du Grand Pré et la création d'OAP sont perçues comme des droits à construire qui auront des impacts sur la circulation automobile, la STEP, et l'ensemble des infrastructures communales.

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. 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 évènements 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 ci-jointe.

En second lieu, les impacts sur la circulation ont été pris en compte et ont conduit à prévoir plusieurs points d'accès calibrés pour des dessertes différenciées des tranches.

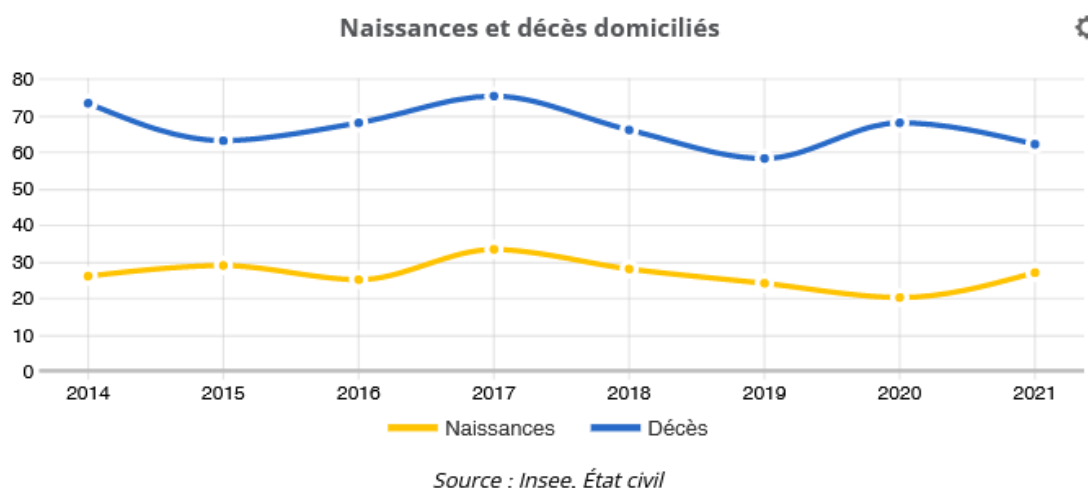
Enfin, le nombre de nouveaux habitants potentiels sur ce secteur n'impacte pas davantage les infrastructures communales que les opérations qui se réalisent en densification hors OAP du PLU par simple application des règles de gabarit et d'emprise au sol. Il n'y a pas de corrélation proportionnelle entre 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.

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 :



Par ailleurs, les résultats des recensements de population sont criants.

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 77 logements supplémentaires au Grand Pré une progression significative de la population, 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.

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.

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 rénovation des canalisations poursuivis par GMVA vont permettre de réduire encore les problèmes d'eaux parasites.

En ce qui concerne les impacts sur la circulation automobile, il convient de les aborder globalement dans la commune et pas seulement sous l'angle de l'accès aux OAP. Hormis le secteur du Grand Pré, qui n'était pas ouvert à l'urbanisation jusque là, tous les autres secteurs d'OAP se situent d'ores et déjà en zone urbanisable, des projets y sont donc possibles dès à présent. De ce fait, les OAP en elles-mêmes, comme écrit précédemment, n'entraînent aucun impact y compris sur la circulation. Certaines d'entre elles, pourraient même conduire à un impact positif en cas de mise en œuvre d'un projet car elles réduisent les possibilités de construction.

En revanche, en ce qui concerne la zone du Grand Pré, un projet étant à l'étude sur la tranche 1, on peut en effet supposer qu'il va générer des flux supplémentaires de circulation. Cependant, la localisation en cœur de bourg devrait aboutir à un usage moindre de la voiture. De plus, l'OAP prévoit que « *des places de stationnement soient aménagées en nombre suffisant au regard de la typologie de logements souhaités* », réduisant les impacts du projet sur le stationnement (cf également le chapitre consacré au Grand Pré)

Enfin, le public s'inquiète d'une saturation possible des équipements publics. A court terme, la courbe de la population semble montrer le contraire, avec peut-être même le risque de certaines fermetures.

III.6 - EVOLUTION DU « PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DES OAP »

Question de la commissaire enquêtrice :

Sur la fiche « principe d'aménagement » des OAP, il est écrit : un pourcentage de logements sociaux est également indiqué dans le programme de construction.

En effet, un pourcentage de la surface de plancher affectée à du logement social est indiqué pour les OAP Route de la Lande du bourg, Kerglas, Le Grand Pré, Rue Bouruet Aubertot, rue St Vincent-Ferrier, mais il n'y a pas aucune indication concernant les logements sociaux pour les OAP rue Louis Quillere, rue des Aigrettes et route de Lanneguen, pourtant demandée par l'Etat, pourquoi ?

Toujours sur cette fiche, il est écrit : ces logements doivent correspondre à du locatif social de type PLUS, PLAI ou PLS, ce qui semble exclure le BRS. Or dans les secteurs d'OAP nouvellement créés et pour lesquels la part de logements sociaux est indiqué, il est écrit : logement social et assimilé au titre de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation.

Le BRS sera t'il autorisé dans tous les secteurs d'OAP ?

Comment entendez-vous répondre à la demande de l'État d'optimiser encore le taux de logements sociaux dans les OAP ?

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

Je me permets d'indiquer que la demande de l'État s'agissant de ces secteurs est postérieure à l'établissement de la notice de présentation de la modification du PLU puisqu'elle est intervenue dans l'avis de l'État réalisé dans le cadre de la notification par la commune de la procédure (avis en date du 09 08 2022, pour une notification par la commune en date du 25 05 2022). Par conséquent, la commune n'a pas encore eu l'occasion d'indiquer quelle suite elle comptait donner à cette demande de l'État.

Les 3 secteurs cités par l'État ne nous étaient pas apparus opportuns en matière d'obligation de production de logements sociaux dès lors que nous y anticipions des opérations d'une taille, par tranche, inférieure à 5 logements, ne permettant dès lors pas de déclencher l'obligation de production de logements sociaux. Pour garantir la réalisation de logements sociaux sur ces secteurs, il faudrait fortement augmenter la densité au sein des OAP, ce qui est justement contesté par le requérant et a justifié, dans le cadre du présent mémoire en réponse, de la décision de la municipalité de convertir une densité minimale en objectif de densité afin de la rendre acceptable. Augmenter la densité implique en effet soit de davantage artificialiser le sol, soit de faire progresser les hauteurs (un étage supplémentaire), deux options qui ont largement été contestées dans le cadre des deux enquêtes publiques. Néanmoins, afin de donner une suite favorable à la demande de l'État, nous intégrerons dans les OAP de la rue des Aigrettes, de la rue Saint Vincent Ferrier et de la rue Louis Quilléré une obligation minimale de 25% de logements locatifs sociaux.

La demande de l'État portant sur un taux plus significatif de logements sociaux au sein de l'OAP rue Bouruet Aubertot est caduque dès lors que nous avons renoncé à maintenir cette OAP sur les emprises qui auraient pu accueillir du logement.

Nous donnons suite à la demande de l'État en relevant de 25% à 30% les objectifs de production de logements sociaux sur les secteurs, qu'il a expressément cités, de Kerglas et de la Lande du Bourg.

Non, le BRS ne sera pas autorisé sur tous les secteurs couverts par des OAP. En effet, l'office foncier solidaire n'a pas vocation à réaliser des opérations de très petite envergure (1 à quelques logements) mais bien en au contraire à s'impliquer sur des fonciers de grande taille pour une production significative de logements en accession aidée dans le cadre du BRS. En outre, pour que ce dispositif puisse être mobilisé, il faut que la propriété du foncier soit transférée à l'office foncier solidaire pour un niveau de prix lui permettant d'équilibrer son opération, ce qui est plus aisé sur les secteurs sous maîtrise publique.

Appréciation du CE :

La remarque de l'État semble moins justifiée dès lors que la commune remplace « densité minimale » par « objectif de densité ». En effet, dans certains secteurs, comme le souligne la municipalité, il est possible d'anticiper des opérations d'une taille, par tranche, inférieure à 5 logements, ne permettant dès lors pas de déclencher l'obligation de production de logements sociaux.

Néanmoins, l'ajout d'un pourcentage de logements sociaux pour chaque OAP permettra de mettre celles-ci en cohérence avec le principe général qui indique que « *un pourcentage de logements sociaux est également indiqué dans le programme de construction* » alors que l'absence de cette précision pouvait laisser penser que certaines OAP étaient exemptes de ce principe général.

J'attire l'attention sur le fait qu'il peut y avoir confusion entre % de logements sociaux et % de surface de plancher dédiée au logement social.

Je déduis de la réponse du maître d'ouvrage que le BRS ne pourra être appliqué que pour l'OAP de Hent Bihan, ce qui au regard des arguments paraît cohérent. Cependant, le BRS est inclus dans le logement social au titre de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation si l'on en croit la notice de présentation de l'enquête conjointe de DPMC et certaines OAP font référence à cet article de Loi.

➤ La rédaction de certains points des principes généraux ou des OAP sont à revoir afin de lever toute ambiguïté au regard des nouveaux éléments apportés par la municipalité dans les mémoires en réponse de la modification et de l'enquête conjointe de DPMC (notamment LLS et BRS, % de logements sociaux ou % de surface de plancher).

III.7 - L'OUVERTURE À L'URBANISATION ET L'OAP DU GRAND PRÉ

III.7.1- L'ouverture à l'urbanisation du Grand Pré

- Impacts sur l'artificialisation de la zone

Sens des observations du public

L'ouverture à l'urbanisation du secteur du Grand Pré est citée spécifiquement dans une vingtaine de contributions pour y être dénoncée.

Comme pour le secteur de Hent Bihan, la densification inquiète le public et il est demandé de ne pas artificialiser cet espace.

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

Le site étant situé en centralité, au cœur du bourg, la commune ne peut en ignorer le potentiel. Il présente des atouts importants liés à sa localisation à proximité des commerces et équipements, ce qui en fait un secteur parfaitement adapté à l'implantation d'une résidence sénior sociale, qui constitue un des éléments de la programmation au sein des OAP. Cette résidence vise à apporter une réponse complémentaire sur la commune pour accompagner le vieillissement de notre population. Rappelons que les 60ans et plus représentaient plus de 41% de la population au recensement INSEE de 2019. Pour mémoire, si ce site n'a pas encore été urbanisé, c'est uniquement parce qu'il a été classé en 2AU – Zone à Urbaniser à moyen ou long terme – au PLU de 2013 en raison des insuffisances de la station d'épuration à l'époque.

Plus généralement, je constate qu'une partie du public ne souhaite ni logements en densification, ni logements en extension. Or, la Commune a des obligations en matière de production de logements. Elles sont fixées par le PLH, qui prévoit une production minimale de 50 logements par an pour la Commune. Au-delà, cette production de logements répond à un besoin démographique visant à endiguer ou ralentir la réduction de la population, le desserrement des ménages et le vieillissement global de notre population.

Appréciation du CE

Je souscris à la réponse du Maire. (cf appréciation du CE concernant les impacts du projet sur l'artificialisation des sols)

En outre, le secteur du Grand Pré est classé en 2AU, c'est à dire en zone à urbaniser depuis 2013. La suppression de ce pré était donc envisagé depuis cette date, ce n'est pas la modification n°2 du PLU qui en est à l'origine.

Sens des observations du public

Un contributeur estime que l'ouverture à l'urbanisation du Grand Pré permettra de renforcer la centralité de ce secteur qui est actuellement une dent creuse.

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

Je souscris pleinement à cette observation.

Appréciation du CE :

Le secteur de Grand Pré est effectivement une dent creuse en plein cœur de la centralité d'Arradon.

- **Impacts sur la biodiversité de la zone**

Sens des observations du public

Des observations indiquent la présence d'une source ou d'une résurgence, d'une zone humide et d'une flore et faune à préserver.

Question complémentaire de la commissaire-enquêtrice :

Comment entendez-vous préserver la zone humide et les arbres de la zone ? Comment cela se traduit-il dans l'OAP ?

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

Une haie d'intérêt pour la faune, présente en lisière Nord-Ouest du périmètre et se prolongeant sur la limite entre tranche 1 et tranche 2, a été identifiée dans le cadre de l'évaluation environnementale. C'est à tort que nous ne l'avons pas protégée dans le cadre de l'OAP à ce stade. Aussi, je m'engage à imposer sa préservation dans le cadre de sa version définitive.

Les enjeux environnementaux ont été pris en compte dans le cadre de l'évaluation environnementale et de la conception du projet. La présence de zone humide par 2 points de sondage n'exclut pas la possibilité d'urbaniser la zone dès lors que la ZH serait exempte de construction et d'aménagement (ZH en jardin par exemple, ou intégré à l'espace de convivialité significatif). C'est le rôle de l'aménageur de faire délimiter précisément cette zone humide et de garantir sa préservation. Il ne faut pas opposer biodiversité et urbanisation. L'un n'exclut pas l'autre. L'enjeu est de conserver des éléments de nature en ville au sein de la future opération.

Appréciation du CE :

Je note avec satisfaction l'engagement du maire de préserver la haie implantée dans ce secteur. En revanche, je regrette que le même engagement ne soit pas pris concernant la préservation de la zone humide au minimum autour des points de sondage relevés

par l'évaluation environnementale.

III.7.2- L'OAP du Grand Pré

Des remarques portent précisément sur l'orientation d'aménagement.

Sens des observations

Certains s'étonnent que l'OAP ne prévoie pas d'extension de l'EHPAD. D'autres souhaiteraient qu'un espace soit aménagé en espace vert pour notamment les résidents de l'EHPAD mais aussi pour les habitants du quartier et les écoles situées non loin.

Question complémentaire de la commissaire-enquêtrice :

Un espace vert est-il prévu? Si oui, comment cela se traduit-il dans l'OAP ?

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

A ce stade, et après une discussion engagée dès notre élection avec l'ARS (Autorité Régionale de Santé), celle-ci nous interdit toute extension de l'EHPAD, ne souhaitant pas nous accorder de places supplémentaires. La question d'un nouvel EHPAD, solution qui semble avoir la préférence de l'ARS mais à un horizon de moyen long terme, restera au cœur de nos préoccupations lors de la révision générale du PLU en vue d'identifier un site propice à cet effet.

S'agissant d'un espace vert pour les non-résidents, la notice de présentation de la modification précise page 62, OAP du Grand Pré, rubrique Aménagement : « L'opération s'articulera autour d'un espace extérieur significatif aménagé de manière à promouvoir la convivialité et la rencontre des habitants du quartier : place, jardin, aire de jeux, ... pourront constituer cet espace, qui intégrera un espace à l'abri des intempéries (pergola, halle, préau, ...). L'espace extérieur « significatif » devra être compatible avec le plan de masse projeté. »

Dans la réponse faite au CE, il est ajouté : son caractère végétal ou minéral n'a pas été imposé.

Appréciation du CE

Comme l'indique le maire, l'extension ou la construction d'un EHPAD n'est pas de sa seule compétence.

Imposer le caractère végétal de l'espace aménagé extérieur me paraît indispensable au regard de l'artificialisation des sols, des contributions du public et de la volonté affichée de la commune qui affirme qu'« *il ne faut pas opposer biodiversité et urbanisation. L'un n'exclut pas l'autre. L'enjeu est de conserver des éléments de nature en ville au sein de la future opération* ».

Cette précision viendra conforter le volet « traitement paysager et nature en ville » de l'OAP thématique « qualité urbaine » qui sera opposable à l'opération d'aménagement.

Sens des observations

Certains aimeraient que soit privilégiée la construction de logements pour l'accueil de seniors hors EHPAD

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

C'est le choix fait par la Commune sur ce site et porté au sein de l'OAP dans la rubrique programme de logements.

Question complémentaire de la commissaire-enquêtrice :

Comment se répartissent les 77 logements sur chaque tranche ?

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

La densité de 70 logements/ha est applicable par tranche, au prorata de sa surface. La décomposition attendue pourrait être ainsi dans le cas d'une opération par tranche :

tranche 1 : 0,78ha, soit une obligation de réaliser 55 logements

tranche 2 : 0,124ha, soit une obligation de réaliser 9 logements

tranche 3 : 0,15ha, soit une obligation de réaliser 10 logements

Je rappelle que le respect de la densité s'apprécie à l'échelle de la surface opérationnelle. Ainsi si une autorisation d'urbanisme couvrait 2 tranches à la fois, le respect de la densité serait apprécié de manière globalisée à l'échelle des 2 tranches. La tranche qui ne serait pas aménagée en même temps que les deux autres devrait respecter l'obligation de densité de 70 logements/ha à son échelle.

Appréciation du CE :

Le programme de logements tel qu'il apparaît en page 63 de la notice de présentation de la modification du PLU ne fait apparaître que 30% de surface de plancher pour de la résidence senior sociale ou intergénérationnelle et ce uniquement sur la tranche 1. La municipalité ne peut donc affirmer qu'elle ait exprimé ici un choix prioritaire. En effet, suivant les estimations faites par le porteur de projet, la tranche 1 comprendrait 55 logements sur les 74 au total, soit 74% des logements prévus sur l'OAP. 30% de la surface de plancher seraient consacré à la résidence senior, soit sans doute aux alentours de 16 logements, c'est à dire probablement environ un cinquième seulement des logements de l'OAP.

Sens des observations

L'étroitesse des voies d'accès au site inquiète certains requérants ainsi que les

problèmes de circulation et de stationnement que pourra entraîner le projet.

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

La tranche 2 accueillera selon toute vraisemblance moins de 10 logements. La voie de desserte est une voie privée. La desserte de la tranche 2 est donc soumise à la préexistence ou à l'obtention d'un droit d'usage de cette voie pour desservir une future opération. Nous ne sommes pas en mesure de savoir si le propriétaire de la parcelle bénéficie à ce jour d'un droit d'usage en tant que co-loti ou co-indivis ou par servitude de passage. Cela relève du droit privé qui reste applicable indépendamment du plan local d'urbanisme. Par conséquent, dans le cas où cette parcelle ne bénéficierait pas de possibilité d'accès par le Nord, elle resterait non bâtie.

S'agissant du stationnement lié et nécessaire à l'opération, il devra être réalisé sur la parcelle qui accueillera le projet. Le règlement écrit du PLU dans sa version déjà en vigueur fixe dans son annexe n°1 les règles applicables en fonction de la destination de la construction. En outre, sa localisation en centralité et proche des transports en commun milite pour une réduction de la place de la voiture. La rue de Kerneth présente des conditions de visibilité et de dimensionnement permettant de supporter un flux supplémentaire de véhicules.

Appréciation du CE

Je prends acte de la réponse du maire concernant la réalisation de la tranche 2 et souscris à la réponse du porteur de projet pour le reste.

Sens des observations

Les propriétaires de parcelles comprises dans l'OAP souhaitent la suppression de l'obligation que "chaque tranche fera l'objet d'un aménagement global sans reliquat au sein de chaque tranche" pour la tranche 3 et souhaite le déplacement du cheminement doux via le foyer logement de Kerneth avec un accès depuis la parcelle 954 avec une issue directe rue Traversière plutôt qu'un passage par l'emplacement réservé n°12 dont il demande la suppression.

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

La Commune, saisie par les propriétaires sur cette question, négocie avec eux avant approbation définitive de la modification en vue de s'assurer de la réalisation d'un cheminement piéton, dont l'emplacement précis pourrait donc varier.

La Commune maintient en revanche l'obligation d'une opération d'ensemble en tranche 3. Cela implique un permis d'aménager global et une viabilisation de l'ensemble des lots, mais n'impose pas de construire d'emblée chaque lot.

Appréciation du CE :

Je prends acte de la réponse du maire concernant la réalisation d'un cheminement

piéton, le choix d'une solution qui satisfasse toutes les parties est à privilégier. Néanmoins, l'objectif étant de privilégier les déplacements doux, il faudra privilégier des trajets les plus courts possibles vers les lieux les plus fréquentés.

La réponse de la commune qui n'impose pas de construire d'emblée chaque lot, ne garantit pas la réalisation de logements sociaux sur la tranche 3 alors que la superficie permet la réalisation de 10 logements, ce qui oblige de construire au minimum 2 logements sociaux selon les prescriptions du PLU. La précision « sans reliquat » permet de s'assurer de la réalisation de ces logements sociaux au sein de chaque opération afin de ne pas creuser le déficit. Pour être en cohérence avec la démarche globale de réduction de la carence en LLS, cette précision doit être maintenue.

La société Eiffage (C9) souhaite des adaptations de hauteurs, d'emploi de matériaux et de typologie de logements.

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

La Commune est favorable à la prise en compte des demandes établies par Eiffage.

Appréciation du CE :

Les demandes d'adaptation concernant la partie de l'OAP « développement durable et performances énergétiques » ne me semblent pas de nature à compromettre la qualité des bâtiments. L'augmentation des hauteurs, tout en restant dans le format maxi de r+2+attique reste acceptable mais il conviendra de préciser dans le règlement que cette hauteur de 10m au sommet de la façade et 13m au point le plus haut ne sera applicable que pour le Grand Pré et non pour l'autre secteur 1AUa de Hent Bihan.

Je m'inquiète de la réécriture demandée par le requérant « *Pour la tranche 1, cela se traduira par un objectif de +/- 40 logements majoritairement de type 2* » qui ajoute à la confusion quant au programme de construction qui sera réalisé sur le secteur. Il conviendra de réécrire le programme de construction pour éviter toute confusion entre la surface de plancher dédiée au logement social, la surface dédiée à la résidence senior et la typologie des logements pour l'ensemble de l'opération.

III.8 - CRÉATION DE L'OAP SECTORIELLE « nord de la rue Bouruet Aubertot »

Sens des observations

- Un requérant indique que la parcelle n°211 a été modifiée en 2005 pour rajouter un lot constructible pour une maison.

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

Au regard des éléments portés à notre connaissance par la contribution R32 dans le cadre de l'enquête publique, s'agissant de l'impossibilité contenue dans le cahier des

charges du quartier de le densifier par l'accueil de plus d'un logement supplémentaire par parcelle, **je renonce à maintenir cette OAP sur les tranches 1 et 2, celle-ci devenant caduque et inopérante.**

En revanche, il m'apparaît nécessaire de maintenir l'OAP sur les tranches 3 et 4 car elle est de nature à garantir la préservation de l'environnement et du paysage de cette entrée de ville, et la pérennisation du cheminement piéton.

Appréciation du CE :

Je prends acte de la réponse du maire. Pour rendre les tranches 1 et 2 cohérentes avec les objectifs du PLU, le cahier des charges du lotissement devra au préalable être modifié.

J'approuve la volonté de la commune de maintenir l'OAP telle qu'elle est définie sur les tranches 3 et 4.

- Un requérant estime invraisemblable qu'on puisse continuer à artificialiser des terrains comme celui de ce secteur qui possède de très beaux arbres.

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

C'est tout l'intérêt de l'OAP qui préserve les arbres au sein des tranches 3 et 4.

Appréciation du CE :

Je partage l'avis de la commune, les prescriptions de l'OAP sur les tranches 3 et 4 protègent les continuités écologiques de la trame verte.

III.9 - CRÉATION DE L'OAP SECTORIELLE « rue St Vincent Ferrier »

sens des observations du public

Les contributeurs souhaitent que l'accès de la tranche 1 situé à proximité de la chapelle Ste Barbe soit supprimé car il dénaturera les alentours de la chapelle, couperait un cheminement piéton et ajouterait à l'encombrement déjà existant de véhicules en stationnement. Certains souhaitent également que la tranche 1 soit inconstructible du fait de la présence d'arbres exceptionnels et de la proximité de constructions emblématiques d'Arradon ou tout du moins que les arbres anciens et monumentaux soient protégés.

Si certains suggèrent un seul accès, celui de la tranche 2, cet accès paraît problématique également pour un contributeur car il se situe dans un virage.

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

De prime abord, je souhaite rappeler que ce qui a motivé la municipalité dans la mise en œuvre de cette OAP, c'est la volonté de réparer un manquement du PLU en vigueur

qui laisse toute latitude aux propriétaires d'aménager ce site dans le respect du zonage Uba, sans préserver le boisement, ni imposer aucune règle en terme d'accès. Notre volonté est bien d'encadrer l'évolution du secteur, et non d'encourager sa densification anarchique, qui est donc, je le rappelle, réalisable à ce jour.

Néanmoins, je souscris aux observations du public quant aux difficultés que génèreraient les accès définis. Dans la mesure où l'accès de la maison attenante à la tranche 1, qui fait partie de la même unité foncière, est déjà existant à proximité de la chapelle, je souhaite imposer qu'il soit mobilisé pour la desserte de cette tranche, sans possibilité d'en créer un nouveau. En complément, je souhaite encadrer plus fortement la densification du secteur, en remplaçant la densité minimale de 10 à 15 logements/ha par un objectif de densité de 10 logements/ha, permettant d'envisager 3 logements supplémentaires à l'échelle de l'OAP. L'objectif de densité implique, dans le rapport de compatibilité avec l'OAP, de tendre vers la réalisation de cette densité, qui pourra varier à la marge. Ainsi, à titre d'exemple pour une densité qui imposerait la réalisation de 10 logements, le fait d'en prévoir 9, ou au contraire 11 dans le cadre de l'opération, sera considéré compatible avec l'OAP.



Question complémentaire de la CE :

P25 du rapport de présentation : la mise en œuvre d'une OAP vise à encadrer les conditions de desserte de la zone, notamment au regard de l'étroitesse de l'accès Nord et de sa proximité à une chapelle et un cheminement piéton.

Pouvez-vous expliquer comment se traduit cette volonté dans l'OAP ?

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

Indépendamment de l'évolution indiquée précédemment en réponse aux observations des requérants, cette volonté s'était traduite par le positionnement du point d'accès au plus proche du portail actuel de la propriété en tranche 1, permettant d'envisager que celui-ci soit mobilisé pour desservir l'ensemble de la tranche. Afin de clarifier ce

positionnement, j'ai indiqué précédemment que cet accès serait intégré dans le périmètre de l'OAP et imposé.

Appréciation de la CE:

J'adhère à la volonté de la commune de préserver le boisement et d'imposer des règles de densification et d'accès sur le secteur de la tranche 1. Cependant, la solution proposée, si elle répond dans l'immédiat à ce souci de préservation par l'utilisation d'un accès existant et l'ajout d'emprises ne pouvant accueillir de nouvelles constructions principales, n'apparaît pas pleinement satisfaisante, elle ne prend pas suffisamment en compte le patrimoine bâti (l'accès de la tranche 1 « au pied » de la villa et de la chapelle est très délicat ne serait-ce que pour la réalisation des travaux de construction) et aucune réponse n'est apportée aux observations du public concernant la dangerosité de l'accès de la tranche 2.

Cette OAP ne peut être qu'une solution provisoire et je recommande à la commune de reconsidérer ce secteur lors de la révision du PLU.

III.10 - CRÉATION DE L'OAP SECTORIELLE « rue Louis Quillere »

Sens des observations du public

Il n'y a pas eu d'observation du public versée pendant l'enquête, cependant, la commune m'a transmis lors de l'enquête une observation en date du 13 août du voisinage inquiet de l'accès à l'OAP.

Question complémentaire de la CE :

Pourquoi ne pas avoir indiqué l'accès à l'OAP ? Risque-t-il d'y avoir 3 accès proches qui débouchent sur la rue Quilleré ?

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

Comme indiqué en page 68 de la notice de présentation de la modification, dans la rubrique « Aménagement » : Un seul accès véhicule est autorisé, depuis la rue Louis Quilleré, située à l'Est. Tout accès depuis l'impasse Louis Quilleré est prohibé. En conséquence il n'y a donc aucun risque d'une multiplication des accès. L'habitation étant intégrée dans le périmètre d'OAP, il sera donc possible soit de réutiliser son accès actuel, soit de le condamner au bénéfice d'un nouvel accès à créer. Le choix de ne pas l'avoir matérialisé graphiquement sur l'OAP laisse à l'aménageur la possibilité de déterminer l'emplacement le plus opportun pour sa réalisation, en intégrant les contraintes de protection de la haie, d'exposition solaire Sud.

Appréciation de la CE:

Je prends acte de la réponse du porteur de projet. La préservation de la haie au sud et à l'ouest protégera l'intimité des habitants de l'impasse et de ceux des éventuelles

nouvelles habitations, tout en préservant les continuités écologiques. Il conviendra, en cas d'aménagement de l'OAP que l'aménageur intègre dans le choix de l'emplacement de l'accès, non seulement les contraintes dues à la protection de la haie et à l'exposition solaire mais aussi celles liées à la sécurité et la visibilité et à l'intimité de la parcelle située au nord de l'OAP.

III.11 - CRÉATION DE L'OAP SECTORIELLE « rue des Aigrettes »

Sens des observations du public

- Les propriétaires de parcelles intégrées dans l'OAP souhaitent le retrait de l'OAP. Certaines parcelles sont des jardins familiaux cultivés depuis des générations qu'il convient de préserver.
- Le programme de construction ne précise pas la densité maximale des logements, il est souhaité que cette densité maximale soit de 18 logements/ha.

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

Je rappelle en premier lieu qu'une OAP n'impose pas aux propriétaires de mettre en œuvre une opération. Ceux-ci ont toujours la possibilité de maintenir leur foncier et ses usages actuels. Simplement, lorsqu'ils souhaiteront mettre en œuvre une opération d'aménagement (créer des logements supplémentaires), ils devront la concevoir de manière qu'elle soit compatible avec l'OAP. Ainsi les propriétaires peuvent continuer à utiliser leurs jardins familiaux à cet effet aussi longtemps qu'ils le souhaitent.

Pour autant, au regard de la superficie du secteur, et de la possibilité de densification en application du règlement en vigueur du PLU, c'est le rôle de la Commune, au travers des OAP, d'encadrer l'aménagement en termes de desserte, de densification, et de préservation de l'environnement. C'est par essence même la vocation d'une OAP.

Néanmoins, notre objectif n'a jamais été d'encourager une densification significative de ce secteur, au contraire. Aussi, et en réponse aux observations exprimées dans le cadre de l'enquête publique, je souhaite remplacer la densité minimale de 18 logements/ha par un objectif de densité à 18 logements/ha.

Appréciation de la CE :

Je souscris à la réponse du maire. L'OAP fixe des règles avec lesquelles l'urbanisation du secteur devra être compatible mais n'oblige nullement à construire.

L'OAP permettra d'optimiser le foncier en cœur de bourg tout en respectant le cadre alentours. Au regard de l'objectif de densité, l'OAP pourrait accueillir entre 4 et 6 logements, en 2 tranches, ce qui n'obligera pas à la création de logements sociaux et laissera plus de latitude en cas de mise en œuvre d'une opération. Ceci devrait donc satisfaire les requérants.

III.12 - CRÉATION DE L'OAP SECTORIELLE « route de Lanneguen »

Sens des observations du public

Des propriétaires de parcelles intégrées dans l'OAP considèrent que la configuration du site ne permet pas une opération d'ensemble.

L'un d'eux souhaite le retrait de sa propriété de l'OAP car a fait une demande de permis d'aménager qui répond aux critères définis dans l'OAP. Tandis qu'un autre souhaite modifier l'OAP par :

- la création de sous-secteurs correspondant à chaque "parcelle-terrasse" permettant à chaque propriétaire d'urbaniser selon les critères de l'OAP mais individuellement sans dépendre de la "volonté" de ses voisins,
- l'introduction d'un "prorata" du nombre de constructions en fonction de la surface de chaque parcelle,
- le remplacement du terme R+C par "un seul étage"
- la possibilité d'une destruction partielle des haies pendant la phase travaux (avec reconstitution après travaux)

Un requérant s'inquiète de la disparition du chemin piétonnier boisé dans le cadre de la réalisation de l'aménagement.

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

La procédure de modification du PLU n'ouvrant pas pour la commune la faculté de surseoir à statuer aux demandes de délivrance d'autorisation d'urbanisme, la Commune a délivré un permis d'aménager sur la parcelle ZH573 dès lors que celui-ci était conforme au PLU en vigueur. En conséquence, les droits à construire du permis d'aménager sont cristallisés pour 5 ans à compter de la délivrance de la DAACT des travaux de première phase. Néanmoins, rien ne permettant de me garantir que ce permis d'aménager sera réellement mis en œuvre par ses bénéficiaires, je souhaite le maintien de la parcelle ZH573 dans le périmètre de l'OAP afin de me prémunir d'un possible nouveau projet en densification significative, non compatible avec les enjeux environnementaux et paysagers du site. Pour autant, en raison de la délivrance de ce Permis d' Aménager, cette parcelle sera intégrée dans une tranche indépendante des deux autres parcelles. Il y aura donc à terme 2 tranches au sein de cette OAP.

Par ailleurs autoriser un étage permettrait des constructions en R+1(+C), là où notre volonté est de ne permettre que les constructions en rez-de-chaussée avec combles, ces derniers pouvant être aménagés. Les constructions en toit plat ou toit terrasse ne nous semblent pas pouvoir se fondre dans le paysage bâti environnant, quand bien même une habitation de ce type est présente au Nord du périmètre d'OAP.

De même, une haie ne saurait être détruite puis « reconstituée », car rien ne saurait remplacer l'ancienneté, la diversité, la taille de la haie préexistante, ni garantir le maintien de la biodiversité qu'elle héberge. Comme le prévoit l'OAP, les accès

préexistants devront être employés, et ceci est également valable en phase de travaux.



Enfin le cheminement mentionné est situé hors périmètre de l'OAP, au Nord de celle-ci. Il n'y a donc aucun risque que la mise en œuvre de l'OAP conduise à le supprimer.

Question complémentaire de la CE :

p70, il est écrit : tous les espaces arborés ou boisés sont protégés. Le principe général est celui de la protection des boisements existants dans le secteur.

Pouvez-vous expliquer comment se traduit cette volonté dans l'OAP ?

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

Cette volonté se traduit de la manière suivante, expressément indiquée en page 69 de la notice de la modification, rubrique aménagement : « Tous les espaces arborés ou boisés sont protégés. Le principe général est celui de la protection des boisements existants dans le secteur (haies et bois). »

Autrement dit, les constructions éventuelles ne pourront être réalisées que sur les emprises non boisées du périmètre.

Appréciation de la CE

Je prends acte de la réponse de la commune d'intégrer la parcelle ZH 573 dans une tranche indépendante des deux autres parcelles et de créer à terme 2 tranches au sein de cette OAP. Je déduis de ce choix que la commune ne souhaite pas accéder à la demande consistant à réaliser deux tranches séparées sur les parcelles ZH 66 et ZH 67, comme le demandait le requérant. Ce choix permettra la construction d'au moins un LLS, ce qui répond à l'objectif de création de LLS de manière diffuse sur la commune. Il conviendra cependant de préciser cette part de logement social dans l'OAP.

En outre, dans un souci d'harmonisation des OAP et afin d'éviter une mauvaise interprétation, je recommande à la commune de matérialiser sur le schéma les emprises et haies qu'elle compte préserver de la même manière que cela a été fait pour les autres OAP.

III.13 - INTÉGRATION DE L'OAP THÉMATIQUE «QUALITÉ URBAINE»

Sens des observations du public

Il est proposé de privilégier le stationnement en sous-terrain. Y a-t-il un moyen de s'assurer que les résidents utiliseront bien cet espace pour du stationnement voitures plutôt que comme espace de stockage ?

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

Rien ne permet de le garantir, pas davantage que pour l'usage d'un garage en surface qui peut tout à fait être utilisé comme surface de stockage. Le code de l'urbanisme n'offre pas d'outil à la commune dans le cadre du plan local d'urbanisme. Seul, un permis d'aménager peut être plus strict, et imposer du stationnement non clos.

Appréciation de la CE

Je prends acte de la réponse de la commune. Je regrette que ne puisse être ajoutée cette disposition dans l'OAP thématique transformant simplement la phrase « des solutions de stationnement en souterrain, semi-enterré ou en rez de chaussée devront être privilégiées pour les immeubles collectifs » par « des solutions de stationnement non clos en souterrain, semi-enterré ou en rez de chaussée devront être privilégiées pour les immeubles collectifs ». Je recommande donc que cette disposition soit inscrite dans les permis d'aménager.

III.14 - MODIFICATION DES OAP EXISTANTES DE KERGLAS ET DE LA LANDE DU BOURG

Ces deux OAP n'ont fait l'objet d'aucune remarque du public.

La commune entend donner suite à la demande de l'état en relevant de 25% à 30% les objectifs de logements sociaux sur ces secteurs.

Appréciation du CE :

Je me félicite de cet engagement qui vise à réduire la carence de la commune en LLS.

III.15 - LES ÉVOLUTIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT DU PLU

III.15.1- Évolution du règlement de la Zone NI2

sens des observations du public

Un requérant souhaite que soit évité les mobile-home et privilégié l'habitat type « tiny house » avec des logements pour les saisonniers.

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

Le mobile-home est un terme définissant une RML - Résidence Mobile de Loisirs. Par définition, le camping a vocation à accueillir des touristes, là où une tiny house est un habitat léger pouvant constituer la résidence principale de son occupant. L'aspect des mobil home et leurs matériaux seront décidés lors de leur mise en place. Rien n'interdit qu'ils soient en bois par exemple.

Appréciation de la CE:

Le maire répond à un souci esthétique alors qu'il me semble que la différence entre le mobile-home et les habitations de type tiny houses réside dans le fait que les premiers conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction tandis que les seconds ne sont pas mobiles mais démontables ou transportables. Les tiny houses pourraient être destinées à une occupation temporaire ou saisonnière de loisirs.

Il conviendra donc de préciser explicitement dans le règlement si ce type d'habitation légère peut être accepté en zone NI2 afin de faciliter le travail du service instructeur.

III.15.2- L'ajout du règlement de la zone 1AUa qui sera applicable au Grand Pré⁶

Sens des observations du public

Deux articles du règlement écrit sont cités 54 fois et contestés car jugés moins contraignants que le règlement applicable en zone Ua ou Uba, ne respectant pas le cadre environnant et/ou l'intimité des habitations.

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

A l'inverse C9 souhaite l'augmentation des règles des hauteurs (tout en restant sur du R+2+attique) : 10m au sommet de la façade et 13m au point le plus haut.

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

Je souhaite donner une suite favorable à la demande exprimée dans le courrier C9, dès lors que l'opérateur restera contraint par l'obligation d'un gabarit en R+2+Attique.

S'agissant du règlement de la zone 1AUa, la Commune est libre de fixer les règles qui lui semblent appropriées en matière de gabarit. Ce secteur étant situé en centralité, la mise en œuvre de règles garantissant la possibilité d'atteindre les objectifs élevés de densité assignés par l'OAP du Grand Pré est légitime. Afin d'éviter l'étalement urbain, mais aussi dans le but de conserver des espaces non imperméabilisés en pied d'immeuble, il est nécessaire de prévoir des constructions avec un gabarit en R+2+attique qui correspond au niveau des hauteurs fixées. Il en va de même s'agissant des implantations par rapport aux limites séparatives, dans un objectif d'optimisation

⁶ Règlement également applicable à la zone 1AU de Hent Bihan en cas de DPMC

du foncier. Je rappelle que là encore, le règlement écrit intègre une disposition visant à limiter l'impact potentiel sur les constructions riveraines, rédigé en ces termes : « Par ailleurs, lorsqu'il existe sur une parcelle voisine, une construction d'habitation en bon état qui comporte des baies de pièces d'habitation principales dont les conditions d'éclairage et d'ensoleillement risquent d'être dégradées de façon significative (perte d'apport solaire sur une grande partie de la journée) par la construction projetée, il peut être imposé un retrait différent par rapport aux limites séparatives. »

Appréciation de la CE

Je prends note avec satisfaction de l'engagement de la mairie de limiter le gabarit des immeubles à R+2+attique, ce qui apparaissait déjà néanmoins dans l'OAP.

Je comprends les raisons évoquées par la commune pour accéder à la demande de l'opérateur, « l'optimisation de la densification » s'imposant pour éviter l'étalement urbain et pour créer des espaces de respiration et de nature plus qualitatifs dans un espace contraint.

Néanmoins, le règlement de la zone pour les hauteurs maximales des constructions est ainsi rédigé : « *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 les constructions immédiatement voisines, dans la limite de 3m* ». Manifestement, la hauteur demandée par l'opérateur ne sera pas autorisée « *en vue d'harmoniser les hauteurs avec les constructions voisines* » mais en vue d'optimiser le secteur.

Il conviendra donc de rédiger le règlement de telle sorte que les hauteurs de 10m au sommet de la façade et de 13m au point le plus haut soient valables exclusivement pour le Grand Pré et non la règle générale applicable aux zones 1AUa.

III.16 - MODIFICATION DU ZONAGE DU SECTEUR DE SAINT JEAN-BAPTISTE

Les contributeurs s'interrogent sur le devenir de cet espace de loisirs considéré comme indispensable pour les écoles, le collège et les habitants du quartier. Il est souhaité plus de clarification sur le devenir du secteur ou bien même le retrait de sa constructibilité et le maintien en zone Ubl1.

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

Un terrain multi sports est programmé sur le secteur à l'emplacement de la salle vétuste et de l'aire en enrobé située à proximité immédiate. Aussi à court terme, la vocation d'équipement sportif et de loisir est maintenue. En réponse aux observations du public, **je prends l'engagement de modifier le zonage au bénéfice du zonage Ue**, le même qui a été mis en œuvre au Parc Franco, et qui permet de réaliser tous types d'équipements publics et non uniquement des équipements sportifs et de loisirs, ce site constituant une réserve foncière pour la Commune.

Appréciation du CE :

Je ne comprends pas bien cette réponse de la mairie qui, tout en affirmant pour commencer que la vocation sportive et de loisir de ce secteur perdurera, annonce ensuite que la modification de zonage qu'il prend l'engagement d'adopter permettra d'y installer des équipements publics de tout type.

IV - CONCLUSIONS

IV.1 - L'OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU DU GRAND PRÉ

Je considère que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du Grand Pré, est justifiée pour différentes raisons :

- La volonté de la commune de poursuivre la construction de logements pour répondre aux objectifs qu'elle s'est fixés dans son PADD. Il s'agit de satisfaire à la fois les besoins dus au desserrement des ménages, à l'accueil d'une population plus jeune et diversifiée pour pérenniser le dynamisme de la commune vieillissante⁷. La commune s'acquittera également du rôle que lui a assigné le SCoT dans l'accueil de la population à l'échelle de l'agglomération.
- Même si l'accueil d'une population plus jeune ne se fait pas directement sur le secteur du Grand Pré, la réalisation d'une résidence sociale senior ou multigénérationnelle facilitera les parcours résidentiels et pourra ainsi limiter le desserrement des ménages⁸.
- La localisation du secteur du « Grand Pré » au cœur du bourg favorise une urbanisation par densification, enjeu central pour un développement durable du territoire⁹.
- Les capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones urbanisées et la faisabilité opérationnelles dans ces zones me semblent limitées au regard des éléments fournis par la commune. Seules deux OAP (rue du Clayo et Kerglas) ne font l'objet d'aucune mise en œuvre. En outre, ces emprises ont une localisation moins centrale et donc moins favorable que le secteur du Grand Pré pour accueillir une résidence sociale senior. Il en est de même des 2 autres zones 2AU susceptibles d'être urbanisées (Roscledan et Lanneguen) situées en extension du centre-bourg.
- D'un point de vue environnemental, ce n'est pas le passage du 2AU vers le 1AU qui a pour effet de réduire cette zone naturelle mais son classement en zone AU en 2013. Dans son mémoire en réponse, la commune justifie ce classement de 2013 par le manque de capacités épuratoires. 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

7 orientation n°1 - objectif 1

8 orientation n°1 - objectif 2

9 orientation n°2 - objectif 5 et orientation n°3 du PADD

les futurs logements construits en diffus, hors OAP.

Pour autant, les disponibilités foncières se raréfiant du fait de la loi climat et résilience, la commune doit veiller à ce que les projets d'aménagements répondent pleinement aux objectifs du PADD et aux ambitions affichées dans le projet de modification.

En ce qui concerne la préservation de la biodiversité du secteur, je constate avec satisfaction que la commune s'est engagée à imposer la préservation d'une haie d'intérêt pour la faune, présente en lisière Nord-Ouest du périmètre et se prolongeant sur la limite entre la tranche 1 et la tranche 2, qui a été identifiée dans le cadre de l'évaluation environnementale.

En revanche, la réduction de l'artificialisation des sols et la préservation des sols humides pourraient être améliorées en imposant un caractère végétal de l'espace aménagé extérieur et en délimitant une emprise minimale de préservation de la zone humide selon les repérages réalisés dans l'évaluation environnementale.

D'autre part, il me semble nécessaire de mieux affirmer la priorité de construire des logements seniors. A la fois pour répondre à l'objectif 2 de l'orientation n°1¹⁰, mais aussi pour être davantage cohérent avec l'affirmation de privilégier la construction de logements pour l'accueil de seniors hors EHPAD. Car en réalité, le programme de logements ne fait apparaître que 30% de surface de plancher pour de la résidence senior sociale ou intergénérationnelle et ce uniquement sur la tranche 1 ce qui ne permet pas de s'assurer de cette priorité.

La taille et la typologie des logements doivent être établis afin de favoriser la venue des seniors. Ceci concerne indifféremment les logements sociaux et les lots libres qui contribueront, dans l'hypothèse où de grands logements seraient libérés, à accueillir des familles. Il conviendra donc d'établir avec précision un pourcentage des différentes typologies et tailles de logement attendus sur l'ensemble du programme de construction et leur répartition entre locatif social et parc privé en veillant à l'objectif affiché de prioriser le secteur du Grand Pré à un habitat tourné vers les seniors.

En outre, bien que le terme de résidence intergénérationnelle ait tout son sens et même si la présente modification ne peut l'imposer, je recommande à la commune de privilégier l'accès de la future résidence aux seniors avant d'accueillir un public plus jeune.

IV.2 - LES MODIFICATIONS ET CRÉATIONS D'OAP

IV.2.1- La production de logements sociaux au sein des OAP

La commune a fait le choix de réaliser deux enquêtes conjointes, modification n°2 du PLU et DPMC, avec comme objectifs « *d'ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation,*

10 « *Compléter le parc de logements par une offre tournée vers une population âgée (notamment sur le secteur du Grand Pré)* »

en faisant baisser la pression foncière et immobilière, mais aussi d'imposer des règles plus coercitives afin de permettre une plus grande production de logements locatifs sociaux sur le territoire »¹¹. Or, comme l'État, je considère que ce dernier objectif n'apparaît pas suffisamment intelligible dans les différentes OAP faisant partie de la présente modification et dans les prescriptions générales des OAP.

Tout d'abord, je considère qu'il est nécessaire de supprimer certaines ambiguïtés qui portent à des interprétations différentes du taux et du type de logements sociaux à atteindre.

En plusieurs points de la notice de présentation, il est fait mention soit d'un pourcentage de logements sociaux, par exemple « *30% de logement social* »¹², soit d'un pourcentage de surface de plancher : « *25% de la surface de plancher affectée à l'habitat devra être tournée vers le LLS...* »¹³, dans sa réponse à la demande de l'État d'optimiser encore le taux de logements sociaux, le maire donne suite à la demande en relevant de 25% à 30% les objectifs de production de logements sociaux¹⁴, etc.

Par exemple, pour le secteur du Grand Pré, il est question, dans le rapport de présentation de la DPMC de la création de 50 LLS au Grand Pré, dans la partie « justification de l'ouverture à l'urbanisation de la modification » de 30% de logement social sur les tranches 1 et 2 pour un minimum de 70 logements, soit 21 logements sociaux, alors que le Préfet demande de respecter un engagement de 30 LLS a minima (soit 40% du parc total de cette OAP).

Le décompte de logements sociaux devrait donc être réalisé de la même manière dans chaque OAP soit en % de logements soit en % de surface de plancher dédiée au logement social. Il conviendra également de modifier les prescriptions générales des OAP en ce sens.

Il conviendra également de clarifier le type de logements sociaux souhaités qui ne sont pas en cohérence avec les principes généraux des OAP. Certaines OAP font référence au logement social et assimilé au titre de l'article L302-5 du code de la construction qui inclus le Bail Réel Solidaire tandis que d'autres OAP indiquent explicitement que les logements sociaux à produire seront de type PLU, PLAI ou PLS, ce qui exclut le bail réel solidaire.

A l'instar de ce qui est inscrit dans l'OAP du Grand Pré : « *chaque tranche fera l'objet d'un aménagement global, sans reliquat au sein de chaque tranche* », Il conviendra pour chaque opération de plus de 4 logements d'imposer une mesure coercitive afin de s'assurer que ces opérations ne pourront s'affranchir des obligations de logements locatifs sociaux, ce dans l'objectif de ne pas dégrader le taux à l'échelle communale.

11 Dossier de présentation DPMC – Modification n°2 du PLU p5

12 p9 du rapport de présentation

13 par ex dans l'OAP Kerglas, p60

14 mémoire en réponse p16

IV.2.2- La prise en compte de l'environnement dans les OAP

Je considère que les modifications ou créations de nouvelles OAP vont globalement dans le sens d'une meilleure prise en compte de l'environnement grâce à la création d'emprises ne pouvant accueillir de nouvelles constructions principales et la préservation de haies. Ces mesures préservent voire confortent la trame verte et bleue et les continuités écologiques. Néanmoins, tout comme pour le Grand Pré, je considère que les schémas des OAP de Lanneguen et de Kerglas pourraient intégrer des mesures plus restrictives et protectrices des haies et espaces boisés. En outre, cela permettra une harmonisation des OAP.

J'estime également que l'OAP « qualité urbaine » permettra de générer des quartiers plus qualitatifs et respectueux de la nature.

Les densités proposées me semblent cohérentes au regard de la localisation de chaque OAP et devraient permettre une bonne insertion des projets dans leur environnement en cas de mise en œuvre tout en favorisant une certaine densification nécessaire dans l'objectif d'atteinte du zéro artificialisation net.

IV.3 - LES ÉVOLUTIONS PORTÉES AUX RÈGLEMENTS ÉCRIT ET GRAPHIQUE

- L'évolution du règlement NI2 n'appelle pas de remarques particulières si ce n'est la recommandation de préciser si les nouvelles habitations légères non mobiles mais démontables ou transportables type tiny house peuvent y être autorisées ou non.
- Le règlement écrit concernant la zone 1AUa n'apporte pas de remarques particulières hormis l'article 1AUa 10 – hauteur maximale des constructions. Je ne vois pas d'objection à l'augmentation des règles de hauteur pour permettre 10 m au sommet de la façade et 13m au point le plus haut en intégrant l'attique pour le secteur du Grand Pré, en revanche je m'oppose à cette disposition pour le secteur de Hent Bihan qui n'aura pas été portée à la connaissance du public lors de l'enquête conjointe.
- Concernant la modification du zonage du secteur de Saint Jean-Baptiste actuellement zoné en Ubl1, la commune indique dans son mémoire en réponse faire évoluer ce zonage en Ue plutôt qu'en Uab. Elle indique avoir programmé la création d'un terrain multi sports sur le secteur à l'emplacement de la salle vétuste et de l'aire enrobé située à proximité immédiate et qu'à court terme, la vocation d'équipement sportif et de loisir est maintenue. Mais dans le même temps, elle explique ce choix de zonage par le fait qu'il permet de réaliser tous types d'équipements publics et non uniquement des équipements sportifs et de loisirs, et que ce site constitue une réserve foncière pour la commune.

Puisque la vocation d'équipement sportif et de loisir est maintenue à court terme, je considère, pour répondre aux souhaits légitimes notamment des établissements scolaires situés à proximité qu'il n'y a pas lieu de changer le zonage lors de cette

modification n°2 sous réserve de possibilité d'installation d'un terrain multisport en zone Ubl. Dans le cas contraire, je réserve la possibilité de changement de zonage vers une zone Ue uniquement pour la parcelle AD 946 située à l'emplacement de la salle vétuste et de l'aire en enrobé située à proximité immédiate. J'estime que rien ne justifie aujourd'hui d'englober le terrain de sport engazonné dans le zonage Ue (parcelle AD 58) d'autant que le secteur est considéré, dans l'évaluation environnementale, à enjeux moyen à localement fort d'un point de vue écologique.

Dès lors qu'une révision du PLU est annoncée en 2023, la commune aura la possibilité de réfléchir aux évolutions possibles de ce secteur en concertation avec les riverains, établissements scolaires et autres utilisateurs de ce terrain de sport.

IV.4 - RAPPEL DES ENGAGEMENTS PRIS PAR LA COMMUNE

Dans son mémoire en réponse, la commune s'est engagée à :

- intégrer dans les OAP de la rue des Aigrettes, de la rue Saint Vincent Ferrier et de la rue Louis Quilléré une obligation minimale de 25% de logements locatifs sociaux.
- relever de 25% à 30% les objectifs de production de logements sociaux sur les secteurs de Kerglas et de la Lande du Bourg.
- OAP du Grand Pré : imposer la préservation de la haie d'intérêt pour la faune, présente en lisière Nord-Ouest du périmètre et se prolongeant sur la limite entre tranche 1 et tranche 2 dans le cadre de la version définitive de l'OAP.
- OAP « Bouruet Aubertot » : renoncer à maintenir dans l'OAP les emprises qui auraient pu accueillir du logement.
- OAP « rue Saint Vincent Ferrier » : intégrer au périmètre de l'OAP l'accès de la maison attenante à la tranche 1, qui fait partie de la même unité foncière, et qui est déjà existant à proximité de la chapelle, et imposer qu'il soit mobilisé pour la desserte de cette tranche, sans possibilité de créer un nouvel accès.
- OAP Lanneguen : créer 2 tranches au sein de l'OAP, une tranche sur la parcelle ZH 573, l'autre tranche incluant les parcelles ZH 66 et ZH 67.
- remplacer l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, abrogé, cité au titre de la protection des espaces boisés par l'article L151-23.
- OAP de la lande du bourg : corriger l'erreur de superficie de l'OAP qui est de 0,74ha et non 0,54ha.
- Remplacer dans les OAP la notion de « densité minimum » par celle d' « objectif de densité »

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

J'émet donc un

AVIS FAVORABLE

à la modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune d'Arradon

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

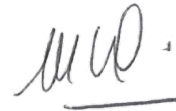
cet avis est assorti de quatre réserves :

- Harmoniser le cahier des OAP :
 - sur le décompte du nombre de logements sociaux à réaliser (en % de logements ou en % de surface de plancher) et sur le type de logements sociaux possibles (logement social et assimilé au titre de l'art L302-5 du code de la construction et de l'habitat comprenant le BRS ou LLS de type PLUS et PLAI ou PLS.
 - Sur l'emploi d'une mesure permettant de s'assurer que les opérations ne pourront s'affranchir des obligations de réalisation de logements sociaux.
 - Sur la prise en compte de l'environnement naturel en matérialisant sur chaque schéma d'OAP les emprises, les haies et les arbres, etc. devant être protégés.
- Affirmer la priorité de construire des logements seniors dans l'OAP du Grand Pré, au minimum en y imposant des typologies T2 et T3 et des petites superficies que se soit dans le parc social ou le parc privé.
- Préciser dans l'article 10 du règlement écrit des zones 1AUa que la hauteur de 10m au sommet de la façade et 13m au point le plus haut sera applicable exclusivement pour le Grand Pré.
- Maintenir la parcelle AD 58 du secteur de St Jean-Baptiste en zone Ubl1.

Cet avis est également assorti de deux recommandations :

- Imposer le caractère végétal de l'espace extérieur de convivialité dans l'OAP du Grand Pré (bien que le projet doive prendre en compte l'OAP thématique qualité urbaine)
- Préciser dans le règlement NI2 si les nouvelles habitations légères non mobiles mais démontables ou transportables type tiny house peuvent être autorisées ou non.

Le 7 novembre 2022
La commissaire-enquêtrice



ANNEXE

**TABLEAU EN MEMOIRE EN REPONSE DE L'ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE DPMC
HENT BIHAN**

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 2 : 3 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 : PLUS et PLAI	Sous-secteur 1 : Pas encore de projet Sous-secteur 2 : 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