

TROISIEME PARTIE : OBSERVATIONS DU PUBLIC
--

I – OBSERVATIONS GENERALES SUR LE PLU

A – Généralités

1 - Nous examinons d'abord, les observations du public de caractère général; nous traiterons après les nombreuses demandes des intervenants de caractère ponctuel.

Les commentaires de la Commission sont rédigés en *italique*. Très souvent, nous renverrons le lecteur à la quatrième partie, qui traite des observations personnelles de la Commission.

2 – La concertation préalable à la mise à l'enquête du projet de PLU fait l'objet de nombreuses observations se plaignant de l'insuffisance de débats sur cette question. Il y a eu pourtant une abondante information du public avant la rédaction définitive du projet, et un registre, où les citoyens ont pu inscrire toutes leurs observations, a été mis à leur disposition.

La Commission n'a pas à examiner cette question. Elle dispose du dossier officiel, et c'est sur le projet décrit dans ce dossier qu'elle travaille; elle n'a à tenir compte que des observations du public.

3 – De nombreuses observations ont un caractère polémique qui ne sert à rien, car la Commission n'a pas à prendre parti dans les contestations. Cela va d'ailleurs dans un sens opposé à ce que souhaitent les auteurs, une argumentation objective et sereine ayant bien plus de valeur aux yeux de la Commission qu'une série d'affirmations polémiques. Rappelons que la Commission est nommée par le Tribunal administratif et qu'elle est indépendante sans aucun lien de subordination avec la municipalité ni avec la Préfecture.

B – Statistique des observations du public

La Commission a reçu de nombreux visiteurs lors des permanences. Elle leur a demandé de mettre leurs demandes ou observations par écrit, ce qu'ils ont fait pour la plupart. Cela explique le nombre important de lettres reçues en plus de ce qui était directement consigné sur les registres. Les 276 observations enregistrées se partagent entre 74 inscriptions et 202 lettres. En fait le nombre de lettres à traiter est un peu moindre, des doublons s'étant produits (par exemples envoi de doubles de lettres). Comptons donc environ 195 lettres.

Sur ce nombre d'observations, on peut en compter environ 40 qui expriment leur vive et entière approbation du PLU, ou bien une appréciation positive avec des remarques sur certains points. Les observations négatives sont soit d'ordre général, soit relatives à des points particuliers qui entraînent souvent un refus du tout à cause du rejet sur le point considéré.

C – Analyse des observations du public de caractère général

Nous avons classé 58 observations dans cette catégorie. Certaines contiennent aussi des demandes relatives à des cas particuliers qui sont alors traités dans les chap. **II, III, IV**.

Parmi ces observations il y en a trois qui traitent de façon plus ou moins complète les questions que pose à beaucoup d'Arzonnais le contenu du PLU. Nous les examinons en premier.

a) L. 263 : Association de défense du Patrimoine Foncier des Arzonnais

Présidée par M. Guy Lanoë, cette association présente un mémoire de 6 pages auxquelles le président a ajouté des considérations diverses dans un supplément de 25 pages. Dans sa lettre d'envoi, le président se présente comme un défenseur du patrimoine arzonnais auquel il est fortement attaché.

a- Mémoire de l'association

Il est signé par les membres du Bureau.

Il commence par un préambule présentant l'objet de ce document, qui porte sur les divergences du dossier. J'y relève une phrase un peu curieuse : "Bien entendu, une partie de nos adhérents a déposé

en mairie mais cette réaction n'est rien moins que significative". *Ce qui veut dire qu'elle n'est pas du tout significative.*

= Considérations générales :

- Rappel de l'histoire du développement d'Arzon. *C'est intéressant mais hors enquête.*
 - Situation actuelle. *Elle est rappelée dans la première partie du présent rapport et commentée dans la quatrième. A noter une affirmation qui nous étonne, à savoir que le littoral n'attirerait pas beaucoup les promeneurs.*

- Urbanisation : ce n'est que la juxtaposition d'initiatives privées et publiques. Le PLU est nécessaire mais avec une vision globale et progressive de l'ordre d'une cinquantaine d'années. *C'est bien loin et risqué. On a souvent tendance à prolonger les courbes indéfiniment, sans s'apercevoir que la seule chose à peu près probable est que la courbe changera d'aspect.¹ En revanche, quand on construit, c'est en principe pour plus de cinquante ans (mais la pelle mécanique sera peut-être passée par là avant le demi-siècle).*

= Considérations particulières

- Calibrage des voies, parkings, chemins et pistes cyclables. *Pour les premiers, cela n'intéresse le PLU que s'il y a une modification de l'emprise, qui se signale éventuellement par un emplacement réservé (ER). Pour les autres questions, voir en 4^{ème} partie.*

- Le projet anticipe sur le SCOT. *C'est exact, mais les orientations de ce document sont déjà connues et il y a une certaine urgence à disposer d'un PLU tenant compte de la situation actuelle. Certains domaines en revanche seront traités dans le cadre du SCOT, par exemple pour le logement des actifs.*

- Il faudrait délimiter le domaine maritime. *Nous ne voyons pas ce que cela apporterait en pratique. C'est une opération importante en personnel, qui doit être faite un jour de grande marée avec météo moyenne, et n'a qu'une valeur de un an. Si la mer ronge la côte, la position de la zone Nda ou Nds ne change pas tant que le PLU n'est pas révisé. Et même s'il y a des constructions irrégulières mais valables réalisées depuis 1986, il est difficile d'ordonner leur démolition.*

- La loi littoral entraîne des abus. Exemple de Ker An Tallec.

- Prélèvement de cinq m de terrain pour faire passer le sentier côtier. *C'est parfaitement légal quand les conditions existantes rendent impossible ou inopportun le passage dans la bande des 3 m. Il faut en ce cas une enquête publique. C'est le cas général des côtes du Morbihan.*

- Abus de la notion de zone humide.

- Habitations de déshérités sur la voie "plan vélo"

- Réduction du COS.

- Parking de Malvern.

Tout cela est traité en 4^{ème} partie.

= Orientations particulières

- Les restrictions de construction autour du bourg vont à l'encontre de sa revitalisation. *Ce n'est pas sûr : les lotissements serrés ne sont pas vitalisés pour autant. Ce ne peut être un moyen que si l'on peut y faire venir des commerces ou autres éléments attirants.*

- Développer l'urbanisation autour des villages ou lieudits. *C'est justement ce que l'on a fait excessivement. Bien sûr, la loi interdit de construire sans continuité avec une agglomération, mais elle permet, dans certains cas, de créer des hameaux nouveaux, ce qui, pour la Commission, ne peut être envisagé à Arzon.*

- L'équilibre entre les divers types de déplacements. *Voir la 4^{ème} partie.*

= Conclusions

Il faut un PLU, mais pas trop directif *C'est la loi qui le définit.*

Rappel des orientations nécessaires : *ce sont celles de toutes les stations touristiques de bord de mer saturées ou en voie de l'être. La 4^{ème} partie traite ces questions.*

¹ Par exemple une courbe représentant la surface occupée par des habitations sera multipliée par 1,64 en cinquante ans avec un accroissement annuel de 1%, par 2,69 avec un accroissement de 2%. La différence est importante.

Le présent PLU ne répond pas à tous ces objectifs. *C'est une affirmation qui est à la fois normale en ce sens que le PLU ne peut faire disparaître tout ce que le passé a apporté de malencontreux, mais un peu hasardeuse car pas assez étayée. Mais elle nous donne l'occasion de traiter les sujets en 3ème et surtout 4ème partie.*

b- Compléments divers

= Incompréhensibilité des textes du dossier

C'est un défaut fréquent des dossiers destinés à un public peu au courant des termes techniques. La Commission considère que dans le cas présent, ce n'est pas flagrant. Il y a quelques points examinés en 4ème partie.

= Sommation interpellative²

Texte de la sommation adressée au Maire par huissier pour répondre à certaines questions relatives à la préparation du PLU.

Cela ne concerne pas la Commission.

= Evocation historique du développement de la commune et des acteurs de cette évolution.

Cela peut expliquer la situation mais n'est pas intéressant pour l'enquête.

= Les zones humides : un prétexte pour justifier des décisions. *Voir en 3ème et 4ème parties.*

= Les eaux pluviales. Et leur utilisation. *On ne voit pas bien ce que demande le rédacteur.*

= Urbanisation d'Arzon. Rapport entre le nombre de résidences secondaires et principales.

Nous traitons la question en 4ème partie.

A noter que selon l'observation, les Arzonnais ont construit 2000 maisons sur 800 ha. Or la commune a une superficie de 896 ha. C'est 80 ha qu'il faudrait lire, pensons-nous.

= Considérations diverses

- La commune est belle.

- Les chemins, le sentier côtier attirent du monde. *Cela nous rassure!*

- On y prend sa retraite.

- Polémique Mairie-Conseil Général.

- Le logement de la population active. *C'est un réel problème, qu'il faut étudier dans le cadre du SCOT. Voir en 4ème partie.*

- Demande d'une maison de retraite pour gens aisés. *C'est en dehors de l'enquête*

= Questions que se posent les Arzonnais.

- Considérations de caractère polémique. *Le fond des problèmes est traité en 4ème partie.*

= La loi Littoral

- Elle n'est pas appliquée, car pas applicable. Elle est arrivée trop tard. *La Commission est de cet avis, mais ce qui est est.*

- Suite de la polémique.

= Les zones vertes

- M. Lanoë voudrait que les pointes soient achetées par le Conservatoire. *La Commission aussi.*

= Les "zones grises"

- Polémique.

= Logement des personnes actives. Commerces

Voir ci-dessus.

= Vivre à Arzon en juillet-août

Amusante et vivante évocation.

c- Conclusions

Elles portent surtout sur la circulation. *En 4ème partie apparaîtront les réponses que la Commission apporte aux inquiétudes du rédacteur, qu'elle comprend dans son ensemble.*

² Voilà bien un terme incompréhensible par le public!

b) L. 169. M. Labove³

Maire adjoint, M. Labove nous fournit un document de 21 pages serrées que nous analysons ci-dessous. La plupart des questions abordées sont traitées en 4ème partie et se rapprochent du document de M. Lanoë. Nous donnons ci-dessous l'inventaire des questions avec, pour certaines, un commentaire les concernant.

= Dédensifier les zones NA du POS. Cos à 0.2 : acceptable si non arbitraire.

= Logement de population plus jeune.

C'est irréalisable, car la commune n'a pas de terrain et les prix sont hors d'atteinte.

= Créer des lotissements communaux

M. Labove regrette le classement Nda de la zone ex NAd du Plancho, car ces 15 ha auraient pu servir à cette création.

Pour ces deux questions qui n'en font qu'une en fait, l'analyse de l'intervenant est intéressante. Il faut cependant éviter de créer des quartiers de gens moins favorisés.

= Promouvoir une requalification d'espaces publics (littoral, entrée de ville, places, quai, voiries, espaces verts)

Il n'y a pas besoin d'une révision de PLU pour cela. La protection des chemins n'est pas traitée par le PLU, sauf en indiquant les haies classées. *La Commission en parle et fait quelques suggestions à cet effet. Le tracé des chemins est défaillant sur les documents graphiques. Mais ils existent officiellement.*

= Examen des possibilités des zones 1AU

Elles permettent la création de 60 logements dans 3,6 ha. Cela suffirait pour le court terme, mais encore faut-il que ces logements puissent devenir des résidences principales à des conditions satisfaisantes pour les occupants.

= Les zones à long terme : telles qu'elles sont prévues sur les plans, elles permettent la réalisation de 49 logements. Le problème d'acquisition est le même ce qui nécessiterait des expropriations en cas de négociation à l'amiable impossible.

Si les ex-zones NA étaient restées constructibles, la pression sur les prix serait moins forte.

= Stationnement. Parking de Bilouris (incompatible avec le rôle de régulateur des eaux de pluie). *la Commission propose de le décaler.*

Parking de Toulassais.

= La circulation : Difficile seulement lors des grandes manifestations et du 14/07 au 15/08.

Parkings de dissuasion.

= Les zones humides. Les études faites ne démontrent pas l'existence de véritables zones humides. *Tout dépend de la définition qu'on en fait. S'il ne s'agit que d'étangs, il n'y a pas de dispute possible. Mais ici sont citées dans le dossier des zones hydromorphes avec eau stagnante aux périodes humides.*

= Les incohérences : dans les chiffres d'urbanisation. Cf. p.26 du rapport à la Commission des sites. Plus de 50% de la surface d'Arzon urbanisée ?

*Il convient de bien s'entendre: il s'agit des zones classées en tant que déjà urbanisées. Mais elles contiennent encore de nombreuses parcelles vierges.*⁴

D'autres incohérences sont signalées, pas bien nettes.

= Entretien des friches.

= Tableau de la Commission des sites (avec des chiffres faux). Page 11 blanche .Tableau de la Commission des sites corrigé et mis à jour. M. Labove a reçu d'abord un document contenant une faute d'addition bien visible. Le tableau de ce document contient un autre chiffre faux, celui des espaces naturels, obtenu pour que le total représente bien la surface totale de la commune. Le bon tableau est celui que la Commission a reçu, semblable au deuxième tableau (sauf une faute matérielle de report de chiffre, facile à corriger, qui ne change rien au résultat). *Nous n'avons pas à tenir compte des documents antérieurs à l'enquête, et il nous semble inutile de perdre son temps à tirer des conclusions hasardeuses de divergences dont l'explication est bien évidente.*

= Anomalie pour le classement de la RD 780 en vertu de deux lois divergentes. *Ici, il ne faut pas se laisser prendre au piège. La loi de 1992 se rapporte au bruit, la loi de 1995 se rapporte à la*

³ Lettre rédigée en couleur bleue, ce qui n'est pas bon pour la qualité des photocopies.

⁴ Par exemple les parcelles AC 383 et 237 au Mendu. : 3600 m².

marge de recul au bord des routes principales. Pour la première, un arrêté préfectoral fixe pour chaque route recevant en moyenne plus de 5000 véhicules par jour, une marge dans laquelle les habitations nouvelles doivent être protégées du bruit de circulation. Cette marge est variable selon les caractéristiques de la route. L'autre marge est celle de la loi Barnier. Elle est, dans le cas de la RD280, de 75 m à partir de l'axe dans les sections en rase campagne, et variable selon l'existant dans les sections urbaines. Les anomalies signalées n'en sont donc pas, sauf dans la partie est, en zone naturelle de la RD280. Mais comme de toute façon on ne construira pas dans ces secteurs cela n'a pas beaucoup d'importance.

= Section UI 2. Pourquoi ce blocage? Zone de sport près du centre Y. Chapron. En principe on attend que le besoin s'en fasse sentir.

= Terrain Largouët. Voir partie ouest.

= Pourquoi déclasser la zone du Plancho? Et celle de St-Julien ?

= Logement social.

= Incidence économique du PLU. La réduction du nombre de logements à Arzon réduira l'activité des entreprises de bâtiment. Sans doute à Arzon, mais ce sera au profit d'autres communes en expansion. Les artisans ne se limitent pas à une seule commune!

= Le centre bourg est vieillissant et des commerces disparaissent. Le PLU devrait chercher à y remédier. Rappelons que le PLU se borne à indiquer des vœux et à définir l'utilisation possible de chaque parcelle. L'incitation à la revitalisation suppose des actions à définir qui ne concernent pas le PLU, lequel ne peut obliger des commerces pérennes à s'installer dans le centre.

= Protéger les zones humides et naturelles.

= Marge de recul du littoral. Son tracé est incompréhensible. Transformée en zone Nda, elle a repris celui du POS, sauf sur la corniche, près de la place A. Pouplier.

= Local au port de Kerners. Voir partie nord.

= Réduction du COS et SHON résiduelle : incidence importante sur les possibilités de construction. C'est justement ce qui est recherché. Pour les cas particuliers, voir la 3ème partie. Pour l'examen général, voir en 4ème partie.

= Emplacements réservés

= Finances. Hors du domaine de l'enquête.

= Concertation. Voir les généralités ci-dessus.

= Conclusions de l'ensemble

- Sur le fond : Il fallait continuer une politique d'exigences et de restrictions avec un dialogue. C'est bien ce que fait le PLU, mais de façon accélérée. Pour le dialogue, nous n'avons pas à juger.

Les objectifs définis dans les rapports ne pourront pas être atteints. La révision du PLU n'en donne pas les moyens. M. Labove ne dit pas comment faire, sinon de permettre, en remettant en zone constructible des terrains ex- NA, de construire...des résidences secondaires.

Voir les conclusions du présent rapport.

- Sur la forme : M. Labove fait allusion à l'art. L142-4-2 qui ne s'applique pas et ne donne pas le droit à la Commission des sites de s'intéresser à l'affaire. Cet article se rapporte au droit de préemption par le Département ou le Conservatoire sur certaines parties de la commune. Mais l'art. L146-4-3 en rend la consultation obligatoire.

L'argumentation développée par la commune reste très générale, alors que les déclassements sont très précis.

C'est tout l'intérêt d'une enquête publique que de permettre aux personnes concernées d'exprimer les conséquences pour elles. La 3ème partie permet de voir que cette possibilité a été largement utilisée.

c) L. 270. G. Le Maux

Ancien ingénieur d'Arts et Métiers, M. Le Maux présente un mémoire de 10 pages concernant le PLU. Comme pour M. Labove, nous renvoyons à la 4ème partie le lecteur pour trouver les réponses aux arguments de l'intervenant. Le caractère polémique de certains passages nous a gêné.

a) Ce projet est préjudiciable aux intérêts d'Arzon.

La suppression de 250 logements réduit les ressources financières de la commune. Un calcul montre l'incidence.

La Commission n'a pas à s'immiscer dans les conséquences financières. C'est le rôle de la municipalité de le faire. Nous pouvons remarquer que cela ne serait dramatique que si les finances actuelles de la commune étaient nettement déficientes. L'absence des 250 logements n'engendrera pas de déficit, mais seulement le maintien de la situation actuelle. En outre il n'y aura pas d'arrêt total de la construction.

b) Ce projet est un déni à la démocratie

Tout ce chapitre est polémique et n'entre pas dans le domaine de l'enquête.

c) Une caricature de PADD

Le PADD ne démontre rien : il se contente d'affirmer et d'estimer.

Le PADD est légalement un document très court qui fixe les grandes orientations du PLU, mais n'a pas pour objet de démontrer ce qu'il indique. C'est le rôle du rapport de présentation de le faire. Les exemples suivants sont tirés du PADD.

= Premier exemple : Le niveau d'accueil trois fois supérieur à celui escompté. Un long (et astucieux) calcul démontre que le niveau d'accueil n'est que de 12600 personnes alors que la maire annonce 35000 à 40000 personnes en saison.

Il y a là un problème de vocabulaire. Le "niveau d'accueil" est le nombre maximal de personnes qui peuvent résider en saison sur le territoire de la commune. Cela comprend évidemment ceux qui habitent des logements en dur, mais aussi les campeurs (1533), les résidents en colonies de vacances (238), en villages de vacances (1050), en hôtel (374), en résidences hôtelières (2257), en gîte d'étape (37), ou qui couchent à bord de leur bateau (6736). Ajoutés aux 16 424 résidents secondaires et aux 4188 en résidence principale l'été, on obtient une capacité d'accueil de 34 491 personnes, voisine des chiffres annoncés. En fait il y a des plus et des moins : on peut se serrer ou, au contraire, laisser vacantes des places possibles. Les chiffres donnés ont un caractère officiel : ils partent de l'existant pour les maisons ou places recensées et on les multiplie par des coefficients donnés par un décret du 6/07/99.

= Deuxième exemple : La circulation à Arzon est beaucoup plus fluide que dans d'autres stations de la côte. *Il faut l'observer aux heures de pointe de saison ou aux matinées de marché. C'est tout le problème de ces stations qui doivent s'adapter à des mouvements importants de véhicules durant des périodes assez courtes. Nous en parlons en 4ème partie.*

= Troisième exemple : Coupures d'urbanisation. Retenues sur quels critères ? *Voir 4ème partie.*

= Quatrième exemple : Projet de PNR du Golfe. M. Le Maux cite un paragraphe du rapport de présentation (p. 66) rappelé dans le PADD (p.7), qui est du charabia. *Mettons qu'il s'agit de langage un peu technique connu de gens cultivés, mais, comme nous le disons en 4ème partie, il convient d'expliquer les mots non connus du grand public ou d'éviter de les utiliser.*

Densifier le bourg ? mais il n'y a plus de réserve foncière. C'est assez vrai mais il y a des terrains inoccupés (une zone 2AU existe) et des parcelles divisibles.

= Cinquième exemple : Problème de "l'afflux des voitures l'été et de l'imperméabilisation de surfaces humides qui peuvent être des causes d'inondations : ces causes ne peuvent conforter les projets d'urbanisation du précédent POS" : voilà le POS enterré ! *C'est un peu forcé. Pourquoi ne pourrait-on pas résumer en une phrase la conclusion qu'on peut tirer des considérations développées par le rapport de présentation et des études qui l'ont accompagné ? Il est normal de remplacer en 2006 le POS de 1997. Nous étudions ces problèmes en 4ème partie.*

= Sixième exemple : Le classement en zone Nda des secteurs de St-Julien et de Bourgneuf. *Pour la Commission, le caractère quasi diffamatoire de cette partie lui enlève tout intérêt, d'autant que le sujet est abondamment traité en 3^{ème} et 4^{ème} parties.*

La construction de 250 logements en zone ex-NA aurait fourni 20 % de possibilités d'acquisition de terrains par la commune. *C'est vrai si la mesure proposée de 20% est acquise.*

Mais cela ne rétablira pas l'équilibre d'Arzon.

Le développement économique d'Arzon : les auteurs du projet n'indiquent pas comment. *C'est vrai en partie, mais c'est parce que les solutions sont plutôt en dehors du domaine du PLU.*

d) Une injustice grave pour une partie des citoyens.

Chapitre polémique. Voir en 4^{ème} partie.

e) Un projet en contradiction avec les objectifs

Augmentation des prix pour la population locale. Moins de possibilités d'accès à la propriété.

f) Conclusion

"Gardons-nous de faire d'Arzon un site de privilégiés" qui ne supportent pas un court laps de temps les désagréments qui dérangent leur confort.

g) Proposition

M. Le Maux propose la création d'une commission indépendante pour réfléchir aux solutions, dont il décrit avec précision la composition et les objectifs. *Ceci est en dehors du domaine de l'enquête.*

d) Autres observations de caractère général, opposées au PLU, ou critiques.

Nous analysons maintenant des lettres traitant de plusieurs sujets généraux, dont les thèmes ont été étudiés ci-dessus, sauf cas particuliers. Elles signalent parfois des cas ponctuels qui sont examinés au sous-chapitre **D** ci-après. La 5^{ème} partie examine la plupart des thèmes cités.

a) L. 6. Marinier

La commune se dit saturée mais elle continue à délivrer de nombreux permis de construire. *Il y a beaucoup de permis de construire pour des agrandissements. De plus, il n'y aura pas d'arrêt total de la construction.*

b) L. 101, 102 et 167 Soufflet-Le Chevalier

Le Dr Soufflet-Le Chevalier est propriétaire d'une maison voisine de l'espace du Toulonnais. Son problème est traité ci-après, au sous-chap. A.

Elle propose un parking de dissuasion au Rédo avec navettes. Les camping-cars pourraient être stationnés dans le camping municipal.⁵

c) L. 108 Largouët

Nous sommes témoins et victimes d'une politique d'urbanisation à outrance. Nous demandons le maintien des règles du POS actuel.

d) L. 110 Bénéat-Chauvel.

Manque de concertation, pas de SCOT. Réduction de COS judicieux. Les règles concernant l'architecture sont trop restrictives (pourquoi ne pas admettre les toitures en chaume ?). Passage de la marge de recul à une zone Nda réduisant les possibilités de construire en bordure de mer.

Pourquoi le jardin communal de la plage de Port-Navalo est-il classé Uba? *Il serait en effet mieux de le classer Ubl.*

Désaccord au sujet des zones NA rendues inconstructibles en contradiction avec les promesses électorales. *Cela ne concerne pas l'enquête.*

On aurait pu conserver ces zones selon le COS en leur attribuant un COS réduit.

e) L. 115. Guézille

Demande une nouvelle étude du PLU pour les raisons suivantes.

- Pas de respect de la Loi SRU qui demande la densification.

⁵ Nous avons reçu après l'enquête deux lettres du Dr Soufflet relatant la visite de la Commission sur les lieux.

- Parkings en opposition avec le rapport diligenté par la commune.
 - Suppression des zones NA.
 - Emprise figée en zone UI2 *Il s'agit de la discothèque de Malvern. Voir en s. chap. D.*
 - Définition des zones humides
 - Chiffres erronés. *Il s'agit soit d'une erreur d'addition dans un document périmé, soit d'un problème de vocabulaire vu ci-dessus.*
 - Plans non réactualisés. Voir au début de la 4ème partie, **I-B.**
 - Rapports non objectifs. *Lesquels? Quelles raisons d'affirmer cela?*
 - Pas de justification probante pour des modifications d'une telle envergure.
 - Pas de PDD pour la commune. *Son existence a sans doute échappé à M. Guézille.*
 - Pas de concertation.
 - Et il y a d'autres raisons.
- La Commission a apprécié la concision de la lettre de M. Guézille qui a dit en une page ce qui est développé par d'autres sur de gros documents.*

f) L. 116. Grégam

- Accès difficile aux plans en dehors des permanences. *Il faut effectivement remarquer que la taille des trois planches rend leur manipulation difficile.*
- Réduction du COS de la zone Uba.
- Tous les secteurs devraient être dotés de COS réduit.
- L'usage de la SHON résiduelle devrait être suffisant.
- ER 19 critiqué. *Voir plus loin chap. II.*
- Zones AU : aménagement impossible. *Nous ne voyons pas pourquoi.*
- Village de Bernon non délimité. *C'est un oubli qui a été corrigé en cours d'enquête.*
- Les impôts locaux vont exploser. *Voir ci dessus lettre de M. Le Maux.*

g) L. 125. Delaporte

- Manque de concertation. *Hors enquête.*
- Financement des logements sociaux par les promoteurs.
- Eviter les parkings nouveaux qui inviteront les voitures dans le centre.

h) L.140. Berthou

- Données démographiques insuffisantes. *Voir lettre Le Maux.*
- Zones humides.
- Cadastre erroné pour sa parcelle AC 340 et autres. *Pas clair. Voir avec la mairie.*
- Les propriétaires n'ont pas eu copie du dossier les concernant. *C'est matériellement impossible. Le dossier a été à leur disposition durant un mois.*

i) L. 148. H. Jean

- Parking de Toulassais.
- Impasse du Prado.
- Mettre une partie de la commune en zone piétonne. *Ce peut être une idée, valable en particulier pour un centre bourg revivifié. Mais cela est en dehors de l'enquête.*

j) L.149. E. Jean

- Incohérence entre réduire les constructions et créer des parkings et des voies de circulation. Exemples : Prado, Toulassais, Parking de Kerners⁶., accès Broussetisse, accès rue des Bruyères, Centre bourg (marché, parkings). *Il n'y a pas incompatibilité, puisque le maintien (relatif) de l'urbanisation actuelle ne change rien aux problèmes de circulation actuels. Voir ci-après les problèmes particuliers cités.*

⁶ Les auteurs de l'observation indiquent une superficie de 17819 m² pour le parking de Kerners. La réalité est de l'ordre de 4800 m².

- Les parkings et voies nouvelles sont sources de danger.
- Mettons la presque île de Port Navalo en zone piétonne ou semi piétonne. Dès maintenant mettre les voitures en circulation "douce". *C'est une solution possible, mais qui sort du domaine de l'enquête.*

k) L. 158. Labove

M. Labove demande que ses déclarations au Conseil municipal soient consignées dans le cahier de l'enquête. *M. Labove pouvait les inscrire dans le registre. Etant jointes à sa lettre parvenue en temps utile, cela revient au même. Ces déclarations se rapportant à la préparation du PLU, elles ne concernent pas l'enquête proprement dite.*

l) L. 230 Roussel

- Pas de concertation.
 - Pas de vision à long terme.
 - Le centre bourg doit rester le cœur en toute saison.
 - Maîtrise foncière dans le centre bourg pour accueillir des commerçants et de l'habitat locatif..
- Il y a des terrains disponibles : M. Roussel en cite une quinzaine.
- Aire de stationnement à l'entrée de ville.
 - Circuits cycles.
 - L'arrêt du développement d'Arzon engendré par les mesures du POS se traduirait par un vieillissement de la population. *Il s'agit en fait de rendre un peu la ville à sa population active. Côté vacanciers, le renouvellement de la population ne serait pas arrêté.*
 - Problème de la surface minimale en zone Ubb : il faudrait n'appliquer cette règle que pour les terrains issus d'une division, car elle empêche les agrandissements des maisons déjà construites dans terrains de moins de 800 m². *Cette observation nous paraît judicieuse.*

m) L. 231. Berger

- Parking de Kerners⁷ : vide la majeure partie du temps. Le nouveau parking sera vide aussi la majeure partie du temps. *La question est traitée plus loin. Nous sommes dans le cas général des équipements pour le tourisme et les vacances qui sont à la fois nécessaires en saison et peu "rentables" en dehors. A noter que le nouveau parking de Kerners n'est qu'une aire naturelle de stationnement, donc un simple pré accessible aux voitures.*
- Pénétration de la zone Nda de Kerners dans une partie habitée?
- Offre de logement pour la population active et saisonnière. - Cas du secteur de St-Julien.
- Zone humide. *Il faut noter qu'une zone humide se distingue par le fait qu'elle comporte en permanence ou souvent soit de l'eau stagnante, soit un terrain absorbant insuffisamment les eaux pluviales (dit alors hydromorphe). Les zones humides se reconnaissent généralement, quand il n'y a pas d'eau stagnante, par une végétation plus ou moins significative mais pas forcément rare. Le problème pour construire dans ces terrains (si le PLU le permet) est que l'assainissement individuel est difficile, faute de pouvoir drainer les effluents.*
- Chiffres communiqués à la Commission des sites faux. *Voir observation Le Maux.*
- Accélération de la construction de résidences secondaires. On n'a pas de moyen de comparaison. *Les chiffres de 2004 sont notés dans le rapport de présentation. p. 28.*
- Des résidences secondaires deviennent souvent principales quand vient l'âge de la retraite. *C'est vrai, mais il ne s'agit pas de logements pour les actifs. Après la disparition de ces retraités, les résidences redeviennent secondaires en général. Ne serait-ce qu'en raison des charges en cas de succession, qui obligent à vendre.*
- Une analyse systémique de la démographie manque. *Une telle analyse serait plus intéressante au niveau du SCOT.*
- La population n'a pas assez participé à l'élaboration du PLU. *Elle a pu donner son avis sur un registre, et l'enquête publique lui a donné toute latitude pour se prononcer sur le projet, ce qu'elle n'a pas manqué de faire, faisant apparaître, en citant des cas individuels, les problèmes que pose ce Plan.*

⁷ il s'agit du parking de Bilouris.

n) L. 238 et 274 Sametto

La lettre 274 est la copie de l'autre. Demande qu'en cas d'expropriation le terrain soit acheté au prix du marché.

o) L. 257 Largouët

Les problèmes posés par les parcelles AY 139, AB 205 et BA 220 sont traités avec les cas particuliers.

Pour les réflexions générales, après des considérations sur l'histoire des terrains, considérations sur l'intérêt général et l'intérêt particulier. *Voir le commentaire de la Commission pour la parcelle AY139.* Pour les autres réflexions elles sont celles des "mémoires" que nous avons commentées.

p) L 266 Huissier Doudet et associés.

Dénonciation de sommation interpellative. Voir mémoire de l'association des propriétaires d'Arzon ci-dessus.

q) L 267 Association des propriétaires d'Arzon

Elle fournit la liste des adhérents, comprenant 361 noms.

Le président Lanoë résume les doléances de l'association :

- Opposition à la confidentialité de la préparation du projet.
- Au refus de tout débat sur le développement de la commune.
- A la spoliation financière pour les Arzonnais et particulièrement les adhérents.
- Attire l'attention sur les conséquences que peut avoir le PLU sur les rapports humains

dans la commune.

Nous en parlerons en 4ème partie.

e) Avis favorables pouvant comporter des remarques.a) L 159 Foyer

- Pas assez de zones vertes à Arzon. Transformez les aires près de St-Julien en parc municipal.

- Pistes cyclables sécurisées à développer (carrefours, ronds-points).
- Etablir des contraintes architecturales : façades de pierre , pas d'immeubles, etc.

b) L 141. G. Roussel

- Le PLU se place au point de vue de l'intérêt général.
 - Il rompt avec une urbanisation galopante et suicidaire.
 - Mais il n'a pas une vision à 10 ou 15 ans.
 - Problème du logement social.
 - Demande le traitement équitable d'Arzonnais désirant construire sur un terrain en descendance directe, à l'exclusion de lotissements. *C'est parfois difficile dans la mesure où il faut respecter l'égalité devant la loi.*

c) L 78 Frangeul

- Donne un avis positif.
 - S'élève contre la tendance suicidaire de transformer la presque île en résidence secondaire.

- Nous sommes engorgés, saturés. Bouchons du dimanche soir sur la route de Sarzeau.. Les touristes de passage ne voudront plus se rendre à Arzon en ces périodes de pointe.

Exemple de Quiberon⁸.

- Limiter les constructions pour limiter le nombre de voitures.

⁸ Signalons cependant que la navette SNCF "le tire-bouchon" pallie en partie l'engorgement de la route.

- Déception de certains de ne pouvoir vendre leur terrain au prix fort et c'est parfois douloureux.
- M. Frangeul soutient donc les efforts de la municipalité pour maîtriser le développement anarchique de la commune.
- Nous disons tout cela en raison de notre attachement à notre commune.

d) L 67 Desmadryl

- Le site d'Arzon est un patrimoine exceptionnel. Conservons pour l'avenir ce patrimoine sans le dégrader.
 - L'urbanisation au cours des trente dernières années a été ratée. Déferlante d'appétits mercantiles de laquelle les élus n'ont pas réussi à défendre la commune. Les municipalités se sont alliées aux promoteurs sans concertation avec la population.
 - Une exposition en mairie a montré les effets néfastes de la situation : équipements surdimensionnés pour la population permanente, sous-dimensionnés en période estivale (*C'est le cas habituel pour les stations à forte saisonnalité*), circulation, eaux usées, etc. L'entrée à Arzon par la route est déplorable.
 - Le changement de cap opéré par l'actuelle équipe municipale est une heureuse surprise. Elle a eu le courage de porter un regard lucide sur l'avenir.
 - Cette initiative fait beaucoup de bruit dans un petit cercle d'opposants. Sous le couvert de la "défense du patrimoine" ils entendent "défense des plus-values".
- La Commission n'a pas à juger des motivations véritables des opposants. Ce sont leurs arguments qui comptent.*
- Les partisans du PLU défendent l'intérêt général et non des intérêts particuliers. La Commission doit y être sensible. *C'est exact, mais il faut bien définir, dans chaque cas, où est l'intérêt général et si certains intérêts particuliers ne peuvent pas être évalués en regard de l'intérêt général. La jurisprudence le fait dans les cas où l'on peut hésiter. Il peut même y avoir conflit entre deux intérêts généraux.*

e) Avis favorables sans observations à noter

Nous notons les observations suivantes : 13(Catrin), 18 (Cognenty), 19 (Amoureux), 27 (Blanchet), 31(Kunzelmann), 48 (Chavassus), 50 (Gautry), 54 (Le Lamer,indirect), 59 (Deutsch), 64 (Bazillais), 72 (Garnier), 77 (Association Port Nèze), 88 (Pelvin), 90 (de la Ferté), 100 (Jossic), 106 (SCI Kermer, signée Maalmezat), 111 (de Saulce Latour), 123 (Hays), 130 (Matton), 131 (Montel), 137 (O'Neil), 144(Roy), 151 (Seror), 155 (Cunin), 161(Simon), 162 (Cousin), 163 (Segard), 175 (Dufaud), 184 (Lisle), 202 (Mme Lanoë), 219 (Wolher), 224 (Allain), 229 (Bormée), 246 (Morice).

e) L 215 Section régionale de la Conchyliculture de Bretagne sud.

Nous citons son intervention ici pour mémoire car elle est analysée à propos de la zone ostréicole de Kerners.