

QUATRIEME PARTIE : AVIS ET CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE**1 – EXAMEN DU DOSSIER.****A - CORRECTIONS À APPORTER AUX PIÈCES DU DOSSIER.****Le Dossier**

La Commission d'enquête a examiné le dossier sur sa **composition** et sa présentation. Les nouveautés récentes résident essentiellement dans la présence du PADD et des orientations d'aménagement des principaux secteurs AU et AUi. La désignation des différentes zones a changé.

Après avoir étudié le dossier, la Commission d'enquête a constaté que la qualité des plans laissait parfois à désirer, certaines zones étant à peine lisibles, la mise à jour de ceux-ci n'a pas été appliquée depuis quelques années.

Des erreurs ont été décelées et nous avons formulé plusieurs observations sur l'ensemble du dossier.

a) Le rapport de présentation.

C'est un document fort intéressant qui sert avant tout à présenter la géographie humaine et physique de la Commune.

La Commission a constaté, page 93, une erreur d'addition sur la superficie des zones du PLU en révision,

qu'il serait bon de corriger.

Au chapitre 3-4 de l'habitat, la Commission a constaté un manque de précision sur la part des logements sociaux.

Page 87, il est nécessaire de revoir les objectifs de population, environ pour 10 ans, soit l'horizon 2016 et non 2009.

b) Le PADD.

Ce document de quinze pages est très intéressant, car il expose de façon synthétique les considérations qui ont présidé à l'élaboration du PLU en fonction d'une vision à moyen terme de l'évolution de la Commune, ainsi que les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune y compris les coupures d'urbanisation.

La Commission a constaté :

- Page 12, concernant les zones Nds, un manque de conformité entre le plan de zonage, le règlement et le PADD.
- Page 8, que le plan concernant « Les différents milieux identifiés » n'est pas très lisible.

c) Les Plan de zonage.

Il serait long et difficile de chercher tous les points pouvant donner lieu à des observations sur les plans de zonage. Mais la Commission a retenu les points les plus importants.

1 - L'échelle

L'échelle des plans de zonage est au 1/2000^{ème}, celle indiquée sur les plans jusqu'au 30 décembre 2005, était au 1/5000^{ème}, cela a causé quelques difficultés au début de l'enquête, mais cela n'a eu aucune conséquence dommageable sur le bon déroulement de l'enquête.

2 - Les Iles

Les îles de La Jument, de Hent Tenn et d'Er Lannic n'ont pas été incluses dans les plans de zonage, il est nécessaire de les ajouter dans le nouveau PLU comme dans le POS en vigueur.
Cela n'a aucune incidence et elles doivent être classées en zone Nds.

3 - Légendes

Il est nécessaire de revoir les légendes des trois plans de zonage :

- revoir le cartouche de localisation des plans du centre et du sud.
- les alignements de ronds correspondent à deux légendes différentes selon les plans, à savoir :
« Chemins et talus à conserver ainsi que haie boisée remarquable. »
- le graphisme de sentier piétonnier sur le plan n'est pas lisible.
- Le graphisme de l'emplacement réservé pour sentier piétonnier inscrit dans la légende est peu utilisé sur les plans, et celui-ci est différent selon les emplacements réservés et quelquefois peu lisible (1, 2, 3, 4, 8, 12, 15, 24); il est utilisé sur la Pointe de Pembert mais il ne semble pas correspondre à un emplacement réservé, celui-ci n'étant pas numéroté.

4 - Chemins

Le chemin côtier devrait figurer lisiblement sur le nouveau plan du PLU.

D'après l'article L.123-1-6- tous les chemins publics et privés doivent apparaître sur le nouveau plan du PLU, nous avons constaté que bien souvent ces chemins ne figuraient pas sur les plans ou était invisibles.

5 – Modification de Zonage

- les traits de renvoi des petites zones Nda sont à épaissir.
- Sur les quais du Crouesty, il convient de reproduire la localisation exacte de la zone Ubc2 de l'annexe 4-2 du règlement sur le plan de zonage du centre.

Il est nécessaire :

- de classer le nord de la parcelle AN 397 en zone Nds comme au sud, celle-ci n'appartenant pas au domaine des « Ateliers Verts ».
- de classer la parcelle BB 255 et la partie sud de la parcelle 254 en zone Nda étant deux parcelles construites le long du golfe et sur une avancée localisée entre une zone Nda et une zone Nds, il serait aussi judicieux de classer en espace boisé classé les arbres longeant le golfe.
- de supprimer la marge de recul, classée en zone Nda.
- de supprimer la zone Ao de Béchir, celle-ci n'étant plus exploitée pour l'ostréiculture.

Une divergence sur les zones Nds dans la mer est notée avec le PADD.

6 - Emplacements réservés

L'emplacement réservé N°10 (création d'une zone de mouillage et de plages) est à supprimer, celui-ci étant situé dans la bande des 100 mètres du Littoral.

L'emplacement réservé N°17 n'est pas nécessaire car il est inclus dans une zone 1Aua qui nécessite un plan global d'aménagement.

Par contre il serait opportun de mettre un emplacement réservé, à savoir :

- à l'extrémité des parcelles AP 350 et 318 pour pouvoir réaliser l'accès piéton de l'aire naturelle de stationnement de Kerners comme prévu dans les orientations d'aménagement.
- l'accès de l'emplacement réservé N°23 dit du Toulassais par le chemin privé des Oiseaux (1).
- Les chemins piétons, inscrits dans le schéma d'organisation Graniol - Saint Sacrement permettant de joindre la zone 1AUa au chemin du Saint Sacrement, ou de les intégrer dans la zone 1AUa .

7 - Espaces boisés classés

Par contre il serait souhaitable de supprimer la petite zone boisée classée située au nord du foyer logement, classée Nda, celle-ci étant défrichée, et de créer de part et d'autre du chemin une haie boisée classée de la route du Rédo au foyer des personnes âgées.

(1) voir observations concernant l'emplacement réservé N° 23 (partie ouest).

d) les plans de servitudes

Il est nécessaire de revoir les légendes des deux plans de servitudes, car elles sont incomplètes. Les servitudes relatives au voisinage du nouveau cimetière doivent être indiquées

Le site classé du Moulin de Pen Castel ainsi que le site inscrit du Hameau de Tumiach ne sont pas cartographiés ainsi que les sites indiqués par la Direction des Actions Interministérielles.

e) Le règlement.

Dispositions générales.

Le texte rappelle les dispositions imposées par le Code de l'Urbanisme, la loi et les nombreux décrets qui se sont accumulés depuis une quinzaine d'années. Il précise la désignation de la définition sommaire des différentes zones.

La Commission a décelé certaines fautes de frappe ou d'orthographe, à savoir :

- Page 10 : une virgule à mettre après affecté au lieu de est, ligne 15.
- Page 15 : Titre au lieu de titre, ligne 24.
- Page 54 : Quelle que au lieu de quelque, ligne 31.

Zones Urbaines.

La Commission a constaté une erreur concernant le sigle Ub.

Page 17, nous avons constaté au chapitre II une anomalie concernant le b de ces zones Ub.

Il est écrit sur la même page zone Ub, et zone UB, sur les plans de zonage le sigle apparaît en b minuscule et non en B majuscule.

La Commission d'enquête demande la rectification de la page 17 du règlement.

Pour le secteur Ubd, il manque un complément de définition pour les secteurs résidentiels.

Au cas où le COS des zones Uba passerait à 30 %, ne serait-il pas judicieux de supprimer le classement Ubb, les différences de ces deux zones se rapportant juste sur des questions de hauteurs, à l'égout de toiture et au faîtage ?

Zones 1AU.

La Commission a constaté une omission dans le règlement des zones 1AU, le classement 1AUf n'existe pas sur le document, alors qu'il est utilisé en emplacement réservé N°16 près du foyer des personnes âgées sur le plan de zonage.

Zones A.

Page, 58. Concernant le paragraphe II, sur les accès :

La Commission demande de supprimer, après la ligne 15, « Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès », les lignes 16, 17, et 18. La route départementale N° 780 étant la seule existante à Arzon.

Page 58 ; La Commission demande de supprimer à la ligne 20 : « chemin de halage » étant inexistant dans la Commune d'Arzon.

B – SOUHAITS DE LA COMMISSION EN LA MATIÈRE.

1 – Les documents graphiques

Ceux-ci sont très incommodes à tout point de vue. Il est indispensable qu'ils soient conçus en fonction de ceux qui l'utilisent. Les plans du POS dont nous avons disposé sont bien plus commodes à lire et à manipuler.

Le format en trois planches de grandes dimensions en rend la manipulation très difficile sur le terrain et même dans un petit bureau. Le POS est édité en six feuilles bien moins malcommodes, bien que l'ajustement des feuilles l'une par rapport à l'autre pose des problèmes.

D'autre part on distingue très mal les maisons, les voies, et pratiquement pas les chemins, reproduits en encre grise. Le seul avantage c'est que les n° de parcelles sont indiqués. Nous pensons que la numérisation du cadastre permet d'avoir un fond de très bonne qualité pour les plans de PLU.

La Commission rappelle que, selon l'art. L123-1 du code de l'urbanisme, doivent figurer (sur les documents graphiques bien sûr) les voies publiques et privées, les chemins ouverts au public, les éléments remarquables, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger. Il est important de faire figurer (avec leur nom) tous les éléments qui permettent de s'y retrouver quand on consulte les plans et surtout ceux qui ont une valeur patrimoniale. Citons au hasard, à titre d'exemple, la statue de la pointe de Bilgroid, la fontaine du lotissement de St-Julien, la croix de la rue du Prado, l'ancienne gare, la butte de Tumiac, la mairie, etc.

Les voies doivent être tracées visiblement et les noms de rues lisiblement. Les noms des quartiers, villages, écarts, lieudits, etc., doivent figurer en caractères suffisamment gros pour qu'on puisse repérer rapidement les sites. Les désignations des zones de petite taille doivent être reliées par un trait bien visible à la surface correspondante.

Les ruisseaux, étangs, zones humides et remarquables doivent figurer sur les plans avec leur nom. Les autres désignations géographiques doivent être reproduites à la bonne place : pointes, plages, cales, etc.

Le sentier côtier doit figurer de la même façon que les autres sentiers, même s'il s'agit d'une servitude.

Les espaces boisés classés comprennent aussi les espaces à boiser, les haies sur talus plantées ou à planter d'arbres, et aussi les arbres remarquables (art. L130-1 du CU). La Commission a ainsi repéré deux arbres qu'elle demande de classer : l'un sur la parcelle AC 164, l'autre sur la côte, à la pointe de La Palisse. Par ailleurs, il serait souhaitable de classer les arbres ou groupement d'arbres suivants :

à l'est de la parcelle BC n°228 à proximité de l'école de Graniol,
au nord de la parcelle AK n°692, près du foyer de personnes âgées,
dans la zone du Plancho.

Les emplacements réservés doivent être lisibles même s'ils sont de largeur minime (élargissements de voie par exemple).

Les légendes doivent concorder avec les représentations, et couvrir tous les éléments représentés.

Les échelles doivent être désignées en caractères très visibles et ne pas être reléguées dans un coin discret.

2 – Le règlement

De nombreuses modifications souvent mineures sont demandées au sujet du règlement. Soit en petit nombre par la Mairie (lettre 104), les autres par la Préfecture (personne publique), soit par l'équipement (note remise au cours de l'enquête). Cette dernière n'a rien laissé échapper.

Ces corrections et légères modifications ne changent pas beaucoup le règlement mais peuvent éviter des difficultés d'interprétation. La Commission ne fait pas d'observations particulières sur ces modifications dont la commune tiendra compte.

Elle fait cependant remarquer que la reconstruction "à l'identique" après sinistre ne doit pas empêcher de supprimer les ajouts inopportuns et autres éléments déparant la construction.

Elle fait aussi remarquer que les articles concernant les zones Nda et Nds disent exactement la même chose en les exprimant sous des termes différents. Peut-être pourrait-on simplifier la lecture. Nous pensons que les piscines interdites en zone Nds le sont aussi en zone Nda. Est-ce exact?

Page 7, une expression curieuse est issue de textes réglementaires : sont interdits " les exhaussements, etc. *à la condition que* leur superficie soit supérieure à 100 m², etc. On a l'impression qu'un grand exhaussement est un avantage pour la société. Nous écririons plutôt : *dès lors que*.

II – OBSERVATIONS DE LA COMMISSION

A – Introduction.

1- Nous avons vu, au début du présent rapport, en décrivant les caractéristiques de la commune d'Arzon, que cette station souffre sérieusement de son attractivité :

- c'est un site remarquable, surtout par ses secteurs restés naturels (pointes sur le Golfe en particulier);
- c'est une station touristique où l'on vient régulièrement en vacances, profiter des plages, faire de la voile, pratiquer les sentiers de promenade, le golf, fréquenter le casino, la thalassothérapie, etc.
- le grand port de plaisance du Crouesty est l'équipement essentiel, avec d'importantes retombées économiques;
- à Port-Navalo, les bateaux de croisière embarquent ou débarquent de nombreux touristes venant admirer le Golfe;
- de nombreux retraités s'y fixent.

2- Nous avons fait allusion plus haut à la capacité d'accueil importante de cette commune de 893 ha : l'été, entre le 14/07 et le 15/08, les possibilités de logement sont d'environ 35 000 personnes, tant dans les nombreuses résidences secondaires (de l'ordre de 15 000 résidents) que dans les trois campings, les villages de vacances, les résidences hôtelières, les hôtels, les bateaux, etc. On en oublie presque les habitants permanents qui sont environ 2000. En outre les voies sont occupées par les touristes passants, qui viennent généralement en voiture et ne trouvent pas les places de parking qui leur conviennent. En particulier les passagers des bateaux de croisière dans le Golfe.

L'hiver, c'est l'inverse. La ville est en hibernation, le port du Crouesty est désert, sauf s'il y a un entraînement, les magasins sont souvent fermés en dehors des deux grandes surfaces. On se retrouve à 2000 personnes moins ceux qui partent en voyage.

Cette variation de fréquentation au cours de l'année, avec une pointe extrême et très courte en été, cause les soucis habituels pour toutes les stations balnéaires, mais ici amplifiés par la concentration sur environ 400 ha des quelque 40 000 personnes présentes au cours de chaque journée de pointe.

L'attrait des "Parisiens" pour Arzon a engendré une forte demande de résidences secondaires qui s'est traduite sur le terrain par de nombreux lotissements qui couvrent une grande partie des secteurs urbanisés et pour les candidats à ces résidences par une croissance rapide des prix des terrains. Cela crée de plus en plus l'inverse de la "mixité sociale", les actifs travaillant dans la commune ne trouvant plus de logements à louer ou acquérir à des conditions compatibles avec leurs possibilités. Les trois quarts de ces derniers habitent en dehors d'Arzon.

3- Un autre aspect de la situation est le manque d'espaces verts ouverts au public dans la partie urbanisée d'Arzon. Il y a bien sûr les plages, mais leur usage dépend de la météo. A Port Navalo et à Bilgroyx les espaces verts municipaux sont très réduits¹. Dans cette partie ouest, il y a en revanche des espaces importants non bâtis, classés dans le POS comme destinés à l'urbanisation. Avec d'autres espaces disséminés, plus le centre sportif Y. Chapron, il existe encore une surface importante formant "coupure d'urbanisation», dite aussi "poumon" qui aère la partie ouest. Au sud, des surfaces non bâties importantes aussi, sur le littoral, mais en domaine privé, n'ont pas le même caractère.

4- il y a aussi la notion de "centre bourg". C'est le lieu où la population se rencontre, au cours d'activités de tous les jours : commerces, mairie, poste, église, écoles, marché, pharmacie, services locaux, ou même le café-journaux, etc. Le lieu de la convivialité quotidienne. En général concentré dans un espace réduit. Ici, en raison de la saisonnalité, les commerces disparaissent peu à peu. On les retrouve sur les quais du Crouesty, en saison. Il y a deux grandes surfaces, l'une au Crouesty, l'autre au Rédo. A Arzon, ce qui est normalement central se trouve réparti le long d'une rue. D'un autre côté, le dossier du PLU indique qu'il y a de gros trous, dits "dents creuses", dans le Bourg, qu'il serait bon de les bâtir, de façon que l'on y crée une agglomération véritable.

¹ Square de la Gare, pointe de Bilgroyx, square de Port Leen.

5- Il faut parler aussi des anciens villages. Disséminés dans la presqu'île, ils ont tous à peu près le même aspect. Très serrés sur une petite surface, formés de maisons accolées en lignes continues le long de rues étroites, ils ont beaucoup de charme. Port-Navalo, axé sur la mer, et Bourgneuf sont les plus importants. L'urbanisation moderne les a reliés au bourg, sauf le cas de Béninze² et de Port Nèze, qui se trouvent dans la zone est non urbanisée. Ces villages bénéficient au PLU d'un classement en architecture protégée.

6- La zone d'activité du Rédo. Elle est importante, très axée sur la plaisance, et l'on n'ignore plus rien de l'activité principale d'Arzon, lorsque l'on arrive par la grand route, l'hiver au moins, en voyant le nombre important de voiliers stockés dans les chantiers. La zone est comble et une forte demande s'est fait jour, ce qui se traduit au PLU par un agrandissement de 10 ha classé AU_i qui sera mis en service sans doute assez rapidement. Cela représente des emplois, et donc des demandes de logements.

7- Les trois îles du Golfe dépendant d'Arzon (Ile Longue, Er Lannic et Hent Tenn) sont complètement ignorées du dossier. Elles n'apparaissent même pas sur les documents graphiques. Je les cite ici, mais il convient de les laisser, surtout Er Lannic avec son cromlech en partie noyé, soigneusement à la garde d'un classement Nds.

B – Considérations générales de la Commission sur le PLU

1- A quoi sert le PLU ?

C'est une question qui semble se poser à lire les observations générales du public et peut-être aussi un peu le PADD.

Naguère on parlait de Plan d'Occupation des Sols. Maintenant c'est un Plan local d'Urbanisme. C'est plus vaste. L'urbanisme c'est un projet, le Plan c'est la traduction sur le terrain de ce projet. Mais ce n'est pas le projet complet. Le lien, c'est le PADD, qui fait partie du dossier d'enquête et résume les objectifs.

La Commission n'a pas pour mission de remettre en question les objectifs définis dans le rapport de présentation et résumés dans le PADD³. Elle peut faire des remarques à ce sujet, en tenant compte des observations du public, sans être nullement obligée de suivre celles-ci.

Mais il faut bien se rendre compte que le respect du PLU, s'il est une condition nécessaire pour accomplir les objectifs, n'est pas une condition suffisante. L'action de la Municipalité et des collectivités de tout niveau, jointe à la coopération des citoyens, est nécessaire, dans le cadre des contraintes du PLU.

2- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

a - Réflexion sur le vocabulaire :

- Que signifie ici le mot *développement* ?

Est-ce augmenter la population sédentaire ? Nous pouvons répondre par l'affirmative, s'il s'agit des actifs travaillant à Arzon.

Ou bien accroître la population estivale ? Ici l'on peut se poser la question, si les mesures sévères de limitation des constructions produisent une stagnation.

Est-ce augmenter le volume des activités économiques ? C'est souhaitable, mais les ports sont saturés et il faudra travailler pour l'extérieur.

Est-ce mettre en valeur le patrimoine naturel, réparer les dégâts causés à l'environnement, en favoriser l'accès et les parcours pédestres ou cyclistes dans la nature. Sûrement.

² Qui est un village-rue.

³ Rappelons que le PADD n'est pas opposable aux tiers.

Est-ce améliorer la *qualité de vie* des habitants sédentaires ou temporaires? Le mot est ambigu. Par exemple un citoyen peut à la fois désirer ne pas être dérangé par la circulation et pouvoir utiliser sa voiture comme il l'entend. Et pourtant, c'est là l'essentiel.

- Et le mot *durable* ? Des intervenants nous ont parlé de la durée du PLU. Il est certain qu'il n'est pas éternel. Ayant atteint un certain niveau de développement, compromis acceptable entre tous les intérêts en présence, il faudra surtout *maintenir*, ou *adapter*.

b - Examen du PADD

Se basant sur le porter à connaissance du Préfet, la loi SRU, le SMVM, les préconisations futures du parc du Golfe, le SDAGE, les quatre orientations générales du PLU doivent être les suivantes:

- préserver la qualité de vie durable,
- améliorer l'accessibilité,
- développer l'activité économique,
- équilibrer l'offre en logements.

c - Qualité de vie

1 - C'est surtout sur la "dédensification" que porte le chapitre. En fait, il s'agit de ne plus construire que le minimum, afin de pallier la surcharge. D'après ce document, en saison, la capacité d'accueil d'Arzon est trois fois ce qui était escompté. Comme il y a des besoins pour la population locale, c'est sur les résidences secondaires qu'il faut agir. D'où la décision prise par la municipalité: le gel des zones du POS classées NA, c'est-à-dire à construire après viabilisation. Quelques parcelles classées en zone Ub subissent le même sort. On a conservé cependant quelques secteurs non construits que l'on a classés en zone 1AU ou 2 AU, pour permettre de ne pas arrêter toute construction. Il faut noter cependant qu'il existe encore en zone constructible des parcelles non bâties et de grands terrains pouvant être divisés. Les parcelles déclassées sont rattachées à la zone naturelle Nda, ou, dans certains cas, à la zone Nds, ce qui fait d'ailleurs le même effet.

De plus des mesures relatives au COS sont préconisées.

2 - Sur le principe, la Commission est tout à fait d'accord. Mais nous avons vu que, dans certains cas particuliers, la brutalité de cette mesure engendrait des effets exagérés. Nous en traiterons plus loin.

d - Accessibilité

Le PADD ne traite que des parkings de dissuasion, le réseau viaire étant ce qu'il est. Il cite les cas des parkings de Kerners et de Toulassais, mais il oublie celui du Rédo ER 11. Nous étudierons plus loin cette question.

e - Activité économique

Le PADD ne traite que de l'extension de la zone du Rédo, un peu réduite en raison de la présence d'une importante zone humide à proximité. Il souligne la question de l'aspect. Nous en reparlerons ci-après.

f - Equilibre des logements

La municipalité souhaite qu'une certaine mixité de l'habitat soit réalisée par des opérations en faveur du logement de la population locale. Le cas de Broussetisse est cité. C'est un problème difficile si la commune n'est pas propriétaire des terrains nécessaires. Nous traitons cette question ci-après.

G - Avis sur le PADD

Un certain nombre d'observations générales considèrent ce document comme flou, imprécis et à courte vue. Les objectifs ressemblent effectivement à des vœux communs à beaucoup de stations côtières⁴, mais c'est plutôt sur l'aspect économique et sur le logement que cela paraît court. C'est dû, nous l'avons dit, à ce que le PLU ne peut résoudre à lui seul tous les problèmes.

Nous notons à la page 12 le plan des enjeux urbains et naturels, qui prévoit le classement Nds d'une partie de la zone maritime de la commune. Or cela n'est pas reporté sur les documents graphiques et

⁴ Vœux pieux, disent certains.

n'a d'ailleurs aucun sens : C'est d'abord le domaine de l'Etat et si on a prévu un classement Ao pour la conchyliculture en mer, et Uip pour les ports, c'est en raison des activités qu'elles concernent. Ce ne sont pas des zones Nds et elles ne sont pas comptées dans les calculs de surface de zones. La Commission demande que cette anomalie disparaisse.

C – Les grands thèmes du PLU

1 – Réductions des opérations immobilières

A - Desserrement de l'urbanisation.

C'est la principale raison avancée pour justifier la réduction importante de la superficie constructible. La surcharge de la commune devient insupportable en saison.

En fait, on ne desserre rien. On stoppe, ou plutôt on ralentit fortement l'accroissement de population estivale. Quant à la surcharge, c'est pour beaucoup celle que cause l'augmentation du nombre de voitures qui arrivent à Arzon, sans pouvoir aller plus loin.

Il faut noter ici, en plus, une action sur le COS : réduction de sa valeur pour certaines zones constructibles, utilisation de la SHON résiduelle en cas de partage d'une parcelle depuis moins de dix ans. Et enfin, pour empêcher la construction de maisons supplémentaires le long de la mer, transformer la marge de recul existante en un zonage Nda.⁵ La plupart des parcelles côtières avaient une partie dans la marge de recul inconstructible, mais le COS se calculait sur toute la surface de la parcelle. Avec le nouveau classement, le COS ne se calcule plus que sur la partie constructible. Sauf sur de grands terrains, on ne peut plus pratiquement réaliser que des agrandissements – s'il reste du COS. Cela évite une urbanisation continue le long de la côte.

La Commission est tout à fait favorable à l'emploi de la SHON résiduelle et au classement de la marge de recul en Nda.

En revanche, elle n'est pas favorable à la réduction du COS de 0.30 à 0.20 en zone Uba. Pour deux raisons : d'abord parce que ce n'est pas très productif⁶; ensuite parce que la zone Uba a normalement un COS supérieur à celui de la zone Ubb, laquelle conserve son COS antérieur de 0.30. Il y a contradiction.

Pour la zone Ubf, le COS passe de 0.15 à 0.10. Cela pose un problème pour le secteur Ubf de Bourgneuf traité en troisième partie, pour lequel la raison de la réduction du COS n'est pas évidente. La Commission ne s'opposerait pas au classement de ce secteur en zone Uba voisine.

B - Aires de respiration

Pour la Commission, c'est une raison importante du desserrement cité par le PADD. Nous avons développé ci-avant ce thème.

La question que pose le maintien en zone naturelle des quelque 15 ha entourant le centre Chapron est celle de leur usage futur : parc municipal, aire naturelle entretenue, boisement? La zone humide doit être préservée, bien entendu. Cette large aération serait certainement un atout supplémentaire pour la commune, bien reçu par les Arzonnais, sauf par certains propriétaires qui subissent un manque à gagner non négligeable. Mais faut-il en faire une zone parfaitement naturelle à entretien réduit ou une zone "urbaine" sous forme d'un parc aménagé avec allées, fleurs et aires de jeu? La Commission estime qu'on peut faire les deux, mais cette question est un peu en dehors du domaine de l'enquête. Notons aussi – mais cela n'a aucune conséquence pour l'enquête – que le terme de *coupure d'urbanisation* n'est pas tout à fait exact : l'urbanisation entoure totalement cette zone verte.

2 – Améliorer l'accessibilité

⁵ Et non Nds, car on est en secteur urbanisé.

⁶ Par exemple une maison de taille moyenne à SHON 150 m² sur un terrain de 600 m² à 30m² de SHON disponible avec un COS de 0.30 et l'on peut faire un agrandissement modeste. Avec le passage à 0.2 on se trouve en dépassement de SHON et tout agrandissement devient impossible. Or ce n'est pas cet agrandissement qui va changer beaucoup la charge de la commune.

A - La voirie

Il n'y a pas d'importantes modifications sur ce point dans le PLU. Il n'est pas question de créer de nouvelles voies. Le seul point qui ait posé un problème est celui de l'impasse du Prado. La Commission est favorable à la solution présentée par le dossier, mais en réservant le passage aux riverains avec vitesse limitée à 30 km/h.

B - Fréquentation automobile

La Commission ne dispose pas de chiffre indiquant le nombre de véhicules fréquentant la commune aux jours chargés de l'année. Une indication nous a cependant été donnée pour les passagers des compagnies de navigation touristique faisant escale à Port-Navalo. En août, on peut estimer qu'il y ait embarqué en moyenne 1100 passagers par jour dont 75% arriveraient en voiture. En supposant qu'il y ait trois personnes par voiture, cela fait 300 à 500 voitures recherchant un parking à Arzon uniquement pour cette raison.

C- Les parkings

C'est pour le PADD comme pour la Commission un point important. Comme le craignent certains intervenants à l'enquête, la facilité de stationnement risquerait d'être un attrait pour la présence en ville des automobilistes.

1- La Commission a étudié la question du parking de Toulassais et donné un avis défavorable pour la création sur cet espace d'un parking semi-permanent. En revanche le classement des parcelles en zone Nda lui paraît opportun et n'empêcherait pas l'utilisation exceptionnelle de ce terrain pour un parking supplémentaire lors de manifestations de courte durée⁷.

2- Pour le parking de Kerners, la Commission est favorable au principe d'une aire naturelle de parking, essentiellement pour éviter les stationnements sauvages dans une zone à protéger. Cette question a été étudiée au chap. "emplacements réservés" pour la partie nord d'Arzon. Elle demande que cette aire soit déplacée vers le nord et dotée d'un chemin d'accès pour piétons.

3- Pour le parking de dissuasion du Rédo (Emplacement réservé ER11), la Commission aurait préféré un autre site, car celui-ci est sous le regard des observateurs montés sur la butte de Tumiac. L'ER 11, tel qu'il est tracé sur le plan, nous semble bien trop petit pour remplir son rôle de dissuasion. Il s'agit ici, bien entendu, d'une aire naturelle de stationnement qui pourrait être payante, mais à prix modéré. L'ER 11 occupe une partie de la parcelle 11 qui a une surface de plus de 6 000 m². On pourrait l'utiliser pour loger 300 voitures au moins. Pour les dissimuler, il faudrait créer une ou mieux deux haies de trois m de hauteur dans cette surface. De plus, y planter des arbres pour l'ombre serait apprécié des usagers. Un chemin d'accès piéton est prévu à partir du rond-point.

Selon la suggestion de plusieurs intervenants, on pourrait mettre en service durant la saison une navette régulière entre cette aire de stationnement et le bourg, le port du Crouesty et Port Navalo (embarcadère). Le parking pourrait être payant mais la navette gratuite pour les usagers. Un système analogue existe à Quiberon et donne apparemment satisfaction. *La Commission y est tout à fait favorable.*

3 – Développer l'activité économique

Le PLU doit évidemment la favoriser, mais c'est plutôt en lui attribuant de la place pour cela. La demande est forte pour les terrains supplémentaires de la zone du Rédo. Une difficulté réside dans le caractère assez saisonnier de cette activité. D'un autre côté, le renforcement du bourg devrait entraîner un peu d'activité commerciale. Mais tout cela est en dehors du domaine du PLU.

La Commission est très favorable au projet, mais insiste pour qu'il soit intégré avec goût dans l'environnement (aspect vitrine en entrée de ville).

4 – Equilibrer l'offre en logements

⁷ Nécessitant éventuellement un arrêté du Maire.

1 - Nous avons déjà cité ce problème. Le dossier n'indique que des souhaits de la municipalité, mais rien qui conduise à sa solution. Le mot est : *maîtrise foncière*. Cela veut dire plus clairement acquisition des terrains nécessaires par la collectivité (commune, organisme d'HLM, etc.). Or le PLU réduit fortement la surface constructible disponible, ce qui contribuera à une hausse des prix, et la collectivité ne peut payer au prix du marché les parcelles nécessaires à des opérations du type lotissements communaux.

2 - Les besoins de logements accessibles aux ménages aux possibilités financières insuffisantes seraient d'une centaine dans les dix prochaines années. A moins de créations d'emplois nouveaux. Les zones 1AU semblent avoir une capacité (35 000 m²), suffisante pour 60 logements en maisons individuelles. Les zones 2AU en donnent autant.

3 - Une suggestion émise par certains intervenants, serait que pour tout nouveau lotissement, 20% de la surface disponible soient mis gratuitement à la disposition de la commune pour la réalisation de logements locatifs ou en accession à la propriété. C'est une idée intéressante (déjà employée ailleurs nous semble-t-il), mais à Arzon, il ne reste plus que 7 ha de zones à construction différée, soit une possibilité de 28 maisons en utilisant à plein ce moyen. La Commission souhaiterait même porter ce pourcentage à 30%.

4 - Une solution pour ce problème de maîtrise foncière est de construire des sortes de micro- villages, constitués d'étroites maisons accolées en ligne continue avec en arrière un petit jardin allongé. Les maisons pourraient être disposées en arc de cercle pour disposer d'une sorte de cour commune. C'est l'esprit des villages anciens de la commune. Des garages pourraient être groupés dans un coin du terrain. On pourrait ainsi disposer de 30 logements par ha, ce qui diminue sensiblement la part du foncier dans le prix de revient.

5- de toute façon ce problème, qui est aggravé pour les travailleurs saisonniers, devra être traité au niveau du SCOT. Il intéresse les communes voisines. Et l'on peut très bien habiter Sarzeau et travailler à Arzon. Cependant le fait d'habiter Arzon renforce une population résidente qui utilisera les services locaux, en particulier les commerces de la commune.

Le SCOT entraînera sans doute une révision du PLU qui pourra alors bénéficier d'une vision à plus long terme.

5 – Protéger l'environnement naturel

Les dispositions du PLU améliorent nettement cette protection en classant en zone naturelle des espaces naguère destinés à l'urbanisation. Ceux-ci comprenaient des zones humides, sans doute sans végétation rare, mais qui sont une richesse de la commune et devraient être accessibles et entretenues sans en faire obligatoirement des jardins.

Pour ce qui était déjà classé en zone naturelle au POS, c'est la question de l'entretien de ces espaces qui se pose, car ils sont de moins en moins cultivés. La Commission souhaite vivement que les pointes soient acquises par le Conservatoire ou, sinon, par le Département.

6 – Cheminements

Des emplacements réservés sont prévus pour l'accès aux zones naturelles. La Commission y est très favorable. En principe il s'agit de chemins pour piétons. Les parcours cyclables ne sont pas visibles sur les documents graphiques. Les parcours équestres sont ignorés. Peut-on y remédier?

D – QUESTIONS DIVERSES

1 – Préjudices financiers pour certains propriétaires

C'est un point où l'intérêt particulier se trouve souvent en conflit avec l'intérêt général.

De nombreuses observations font état, de façon parfois détaillée, du préjudice apporté par la brutale modification de classement de terrains naguère constructibles à terme ou, plus rarement,

immédiatement. On parle d'expropriation, de spoliation, etc. Il faut savoir qu'un PLU n'est valable que pour une durée de quelques années. Il s'adapte, par des révisions successives (après enquête publique), à l'évolution de la situation. Il y a donc toujours un risque de changement de valeur d'une parcelle définie.

Il ne s'agit donc pas d'une spoliation, pas plus que lorsque une parcelle en terrain agricole ou naturel devient constructible à la suite d'une révision du PLU, il se crée un bénéfice indu.

Le vrai préjudice se présente quand l'on possède un terrain où l'on a envisagé de construire sa propre demeure et que cela devient impossible. Un sentiment d'injustice apparaît alors, et cela se comprend. Mais faut-il sacrifier à ce moment l'intérêt général à l'intérêt particulier? En principe pas. Mais il y a les cas limites, qui sont souvent des cas de limite. En effet la frontière entre les zones constructibles et non constructibles est souvent un peu artificielle. Déplacer une limite de quelques m, la fixer en limite de parcelle au lieu de la tracer au milieu de celle-ci, cela ne change pas grand-chose habituellement pour l'intérêt général. C'est pourquoi la Commission a tenu à examiner, en allant sur le terrain, chaque cas soumis par le public pour des parcelles particulières.

A noter qu'une valeur vénale retenue par le fisc puis modifiée pour des raisons d'intérêt général peut faire l'objet d'un recours auprès du service des impôts.

2 – Architecture.

Le règlement du PLU donne quelques règles à appliquer pour respecter les caractères de l'architecture traditionnelle. Un intervenant cite les toitures en chaume ou jonc. Pourquoi pas?⁸

⁸ Le dernier lotissement de St-Julien est remarquable par la qualité de sa conception, l'architecture variée dans l'esprit des villages d'Arzon, mais adaptée aux besoins modernes, le soin apporté aux détails. On ne s'ennuie pas à le parcourir.

III – CONCLUSIONS

La Commission d'enquête

Vu l'arrêté du maire du 14 Octobre 2005;
Vu les avis au public par voie de presse et l'accomplissement des formalités d'affichage faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique prescrite par l'arrêté précité ;
Vu le dossier d'enquête publique ;
Vu les avis des personnes publiques inclus dans le dossier d'enquête ;
Vu les observations formulées par le public, consignées dans le registre d'enquête ou adressées par courrier ;
Vu le schéma de mise en valeur du golfe du Morbihan, l'étude de circulation et de stationnement réalisée par IRIS Conseil,
Entendu Madame Loze, Maire d'Arzon, Madame Trotin et Monsieur Lessart de la DDE, et les propriétaires,

Considérant :

- que 75% des logements sont des résidences secondaires et occasionnelles, et que le phénomène s'amplifie (simplement 7.2% des constructions entre 1999 et 2005 sont des résidences principales),
- que les espaces naturels ne font que la moitié du territoire communal et que l'objectif du projet de Parc National Régional (PNR) du golfe du Morbihan de maintenir une proportion de 20% d'espaces urbanisés à 30 ans sur l'ensemble du territoire, est largement dépassés sur la commune d'Arzon,
- que la commune est protégée par les grandes directives nationales européennes : ZNIEFF, Natura 2000, ZICO,
- que les espaces proches du rivage non urbanisés sont protégés en zone Nds, les espaces naturels par une zonage naturel (Nda) (espaces de respiration, "corridor écologique", zones humides et certains bois), et les espaces agricoles par un zonage agricole (A),
- que l'urbanisation est prévue avec une croissance de 1%/an (COS, CES baissés et surfaces hors œuvre résiduelles, zones urbaines ou à urbaniser baissent de près de 30 ha),
 - que les activités peuvent se développer grâce au projet d'extension de la zone d'activités du Rédo et que la commune a créé des emplacements réservés pour répondre à la création ou l'extension de différents équipements : sentiers piétons, place, etc. ...

Emet un avis favorable au Plan Local d'Urbanisme, tel qu'il est exposé dans le dossier, **sous réserve** que les corrections demandées au chapitre **I–A** de la cinquième partie soient apportées.

La Commission formule les **vives recommandations** suivantes :

- 1** – Que la rédaction du règlement soit revue selon les considérations exprimées au chapitre **I–B** de la quatrième partie.
- 2** – Que les documents graphiques soient refaits en suivant au mieux les souhaits de la Commission exprimés dans le même chapitre.
- 3** – Que soit maintenu à 0.30 le COS de la zone Uba.

- 4** – Que le secteur Ubf de Bourgneuf soit reclassé en zone Uba voisine à COS 0.30.
- 5** – Que pour le passage par l'impasse du Prado, celui-ci soit réservé aux riverains avec vitesse limitée à 30 km/h.
- 6** – Que la commune renonce à l'aire naturelle de stationnement de Toulassais mais maintienne cet espace en zone Nda, cette aire pouvant cependant à titre exceptionnel être utilisée pour un stationnement temporaire de voitures.
- 7** – Que l'aire naturelle de stationnement de Kerners soit déplacée vers le nord et dotée d'un chemin d'accès pour piétons.
- 8** – Que pour l'emplacement réservé ER 11, l'aire naturelle de parking prévue occupe toute la surface de la parcelle n°11 de façon à devenir un important parking naturel de dissuasion.
Qu'une navette soit mise en service durant la saison entre cette aire de stationnement et le bourg, le port du Crouesty et Port-Navalo (embarcadère).
- 9** – Que l'entrée de ville au niveau de la nouvelle zone d'activité du Rédo soit particulièrement soignée en tant que vitrine de la commune d'Arzon.
- 10** – Que pour tout nouveau lotissement, 20% – ou, mieux 30% – de la surface disponible soit mis gratuitement à la disposition de la commune pour la réalisation de logements locatifs ou en accession à la propriété de personnes travaillant à Arzon et de revenu modeste.
- 11** – Que soient étudiés l'entretien et l'usage des zones NA de l'ancien POS devenues zones naturelles.
- 12** – Que les éléments retenus lors de l'examen des points particuliers fassent l'objet des dispositions consignées dans les tableaux suivants :

a) Partie Nord de la commune

Observations	Nom	Parcelle Lieu-dit	Objet	Avis
104 et 215	Mairie et section régionale de la Conchyliculture	Uip2 de l'anse de Kerners	Classement en Ao des concessions de culture marine	favorable
215	Section régionale de la Conchyliculture	BB 172-173-174 et la parcelle le long du golfe Ao	Classement en Ac	favorable
51 et 110	M.A. Duplessix et cabinet Bénéat-Chauvel	Chemin des Saules * BA 290 (sans BA 290a) et 291 * BA 289	en Uba en Uba	* favorable *acceptable en 2AU
269	Séveno	Les îles	Oubli des îles	favorable, comme dans le POS
76, 225, 231	Chauveau-Picot A. Berger	AP 34 et dent creuse	en Uba	favorable AP 33, 34, 302 et sud des parcelles 29, 31, 301
35	C. Meunier	BH 7	Peut-il aménager sa maison ?	Favorable au classement de la maison entièrement en Uba
171,104, 186	Tiersen, F.Broise	AR 100, 228, 229, 230, 232, 233	* supprimer « à l'exclusion des résidences mobiles et des habitations légères de loisirs » *supprimer ER n°7 du camping	*acceptable *acceptable
104	Mairie	Camping de Bilouris	* mettre la marge de recul * intégrer EBC en Nds	Acceptable avec modification du règlement favorable
104	Mairie	AZ 316,320	Limite de la zone Nda et Uba en limite de la maison	favorable
104, 116, 117, 126	Maire, Y. Grégam, D. Luco, P. Axelos	Village de Bernon	En Uab et protection architecturale	favorable
121, 114	Fourré, Empereur-Buisson et Boyer	Impasse du Pouléno BA 378,379, 283	Ub et non Nda	acceptable 2AU
69	J. M. Fourier	AP 132	Pas en EBC	acceptable
97	P et F. Nouel	BH 61 et 62	Pas en EBC	acceptable mettre en EBC les arbres existants
132	M. Fausser	BH 78	Ne mettre en EBC que les arbres existants	favorable
1	Jérot	BA 278	COS Uba plus élevé	favorable classement en Uab avec 0,50
2	Martin	BA 91-92	COS plus élevé	acceptable à 0,30

b) **Partie Sud de la commune**

Observations	Nom	Parcelle Lieu-dit	Objet	Avis
10 et 216	Bernuit G et Couëdel F	AK 141-142 rue du Rédo	Supprimé Z. EBC	* acceptable en partie
105	Glajean – Largouët	BS 74 ZA du Rédo	Nda	* Favorable
264	Stéphany J.	BK 18 Béninze	Nds	* Favorable
195 et 226	Chemel J. Dréan H.	AL 493 Terrasses de Kerjouanno	Concertation Z. EBC	* Favorable
110	Bénéat-Chauvel	BK 269 Keravello	Classement Uba	* Favorable
145	Dréano	BO Béninze	Classement Uba, COS 30%	* Favorable
153 et 154	Le Guitton Eveno J.	AK 104 et 105 Broussetisse	Lotissement de Broussetisse : demande 2 lots	* Acceptable
129	Le Cossec	AN 66-67-293 Kerjouanno	Supprimer une haie et replanter	* Favorable
46	De Franq	AK 705 rue du Graniol	COS plus élevé	* Favorable
129	Le Cossec Kerjouanno	AN 67-293-342	COS plus élevé	* Acceptable à 15% mais plutôt favorable classement en 1 Aua
156	Boucard Kerjouanno	An 285	COS plus élevé	* Acceptable à 15%
55 118 143	Rettier Censier I. Sicard J.	AW 39 AW 37 AW 38	COS plus élevé	* Acceptable à 15%
81 et 89	Le Réveil et Philtrène	BN 96 rue Jules César	Demande de COS plus élevé que 0, ?	* Acceptable à combien ?
018	Tassin JC	AT 13 et 22 Le Crouesty	Revoir règlement	* Favorable
271	Le Boulicaut J. M.	AK 151 Le Rédo	Omission Zonage 1 AUF	* Favorable
180	Le Hindré J. Y.	AN 124-125-126 etc. Le moulin vert	Modification du règlement	* Favorable
104	Mairie	BK 16 et 17 Le Béchir	Supprimer emplacement réservé N° 10	* Favorable
62	Mme Bizard	BK 164	Parking communal	* Favorable

c) **Partie Ouest d'Arzon**

Observations	Nom	Lieudit	Parcelle	Avis	Objet
230	Grossin	Prés St Julien	AB 140,141	Favorable	En raison COS 0,30
160,222	Dubois	Prés St Julien	AB 732	Classée Uba	
264	Stéphany	Prés St Julien	AC 164	Défavorable	Arbre remarquable à classer
70	Blettry	Bourgneuf	AC 166	Classée Uba	EBC à remplacer par simple haie
170, 204	Guillevic	Bourgneuf	AC 167	Classée Uba	EBC à remplacer par simple haie
34	Davigo	Monténo	AY 201	Revenir au POS pour limite NDS	
185	Perzo	Monténo	AY 50	Revenir au POS pour limite NDS	
215	Ostréiculture	Monténo		Parcelle terrestre à classer Ac	
138	Grégam	Bourgneuf	AC 431, 515	Favorable si COS 0,30	Accepterions classement Uaa
736	Grand Lague	Port Navalo		Classé Uaa	Même avis pour restaurant Escal
255	Fardel	Le Sance	AE 81	grands arbres existants en EBC	Parcelle 81 non entièrement boisée
168	Raude	Le Phare	AE 250, 263,319	Pas de problème si COS 0,30	
160, 275	Dubois	Prés St Julien	AB 732,220	Passer l'ER 1 en limite de propriété	
227	Marnas	Prés St Julien	AB 413	Réduire largeur ER 1	

La commission souhaite que les pointes soient acquises par le Conservatoire ou éventuellement par le Département et que l'arbre remarquable de la pointe de la Palisse soit classé.

Toutes les observations sont détaillées dans la partie des observations du public (3ème partie).

Fait à Arzon
Le 20 avril 2006
La commission d'enquête