

Partie 1 : Rapport d'enquête

1. Généralités

1.1 Historique et préambule

La commune d'Arzon dispose d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 12 mai 1997.

La loi du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU), a défini un outil d'urbanisme réglementaire qui se substitue au POS : Le Plan Local d'Urbanisme ou PLU. Ce document est établi dans le respect des principes fondamentaux définis à l'article L.110 du Code de l'Urbanisme.

Il expose le diagnostic territorial et, au regard des prévisions démographiques et économiques, précise les besoins de la commune à 10 ou 15 ans et définit un projet d'aménagement et de développement durable.

Par délibération en date du 13 décembre 2002, le conseil municipal a prescrit, la révision du PLU dont le projet a été arrêté le 21 juillet 2005 puis, par délibération du 14 octobre 2005, l'enquête publique relative à la révision du PLU. Cette enquête s'est déroulée du 6 décembre 2005 au 6 janvier 2006. Si le PLU a été approuvé par délibération en date du 12 octobre 2006, il a fait l'objet courant 2007 de recours auprès du tribunal administratif de Rennes. A l'issue de l'audience du 25 novembre 2010, le tribunal administratif de Rennes a délibéré et annulé la délibération du conseil municipal d'Arzon du 12 octobre 2006 approuvant le projet de PLU.

L'élaboration d'un PLU a été de nouveau prescrit par délibération du conseil municipal d'Arzon en date du 18 janvier 2011.

Dans cette délibération le maire rappelle les raisons pour lesquelles il souhaite relancer l'élaboration d'un nouveau PLU, sachant que l'ensemble des élus du conseil municipal a exprimé le souhait que cette nouvelle étude reprenne l'esprit et le fond du document d'urbanisme annulé, sans modifications majeures, mises à part celles conduisant à la mise en œuvre des enjeux visant à définir les nouvelles orientations de développement urbain.

Le PLU projeté a pour objectif de permettre une gestion cohérente et harmonieuse de l'espace communal et notamment de :

- Mettre en compatibilité le PLU avec les documents directeurs que sont le schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM), le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT), le Programme Local de l'Habitat (PLH) et autres documents supra-communaux;
- Disposer d'un document d'urbanisme adapté au caractère littoral du territoire et permettant de répondre aux enjeux de développement futur;
- Sécuriser le document d'urbanisme en garantissant la conformité de ce dernier avec les textes législatifs en vigueur, à savoir les lois Solidarité et Renouvellement Urbain, Urbanisme et Habitat, ALUR et Littoral.

Il doit également répondre à cinq enjeux:

- **sociaux**, en proposant un projet de développement global et durable qui intègre le contexte démographique et le rééquilibrage des besoins en équipements et en logements diversifiés pour répondre aux objectifs de mixité sociale et le vieillissement de la population en augmentant les services aux personnes âgées;
- **urbains et architecturaux**, pour assurer la préservation de la richesse environnementale, paysagère et patrimoniale;
- **économiques**, avec la diversification de l'économie locale, l'accueil des jeunes actifs sur le territoire et le maintien de la conchyliculture;
- **Déplacements**, avec séquençage de l'urbanisation, en caractérisant les différents secteurs porteurs d'identité avec proposition d'une alternative efficace à la circulation automobile, la gestion et l'organisation des chemins côtiers et le développement de l'accessibilité des vélos et des piétons;
- **environnementaux**, en prenant en compte le renouvellement urbain et l'urbanisation des dents creuses ne présentant pas un intérêt environnemental, paysager ou agricole, la préservation et l'entretien des espaces ouverts sur le territoire communal, qu'ils soient naturels ou agricoles pour le soutien d'une nouvelle agriculture et la prise en compte des risques naturels, en particulier au niveau marin avec les risques de submersion.

En anticipant les besoins des populations actuelles et futures et en proposant un projet d'évolution global et cohérent de la commune, le PLU arrêté a pour ambition de définir les conditions d'un aménagement urbain favorisant à la fois une gestion économe de l'espace et un développement durable du territoire d'Arzon. Il doit permettre une croissance maîtrisée de la commune et assurer la préservation des espaces dédiés aux activités agricoles et la protection des espaces naturels et des paysages en respectant les critères du développement durable.

Avant d'être soumis à enquête publique, le projet de PLU, arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 3 mars 2014 a été transmis pour avis à la consultation des personnes publiques associées.

Par courrier en date du 16 avril 2014, le Maire d'Arzon a saisi le Tribunal Administratif de Rennes afin que soit désigné le ou les commissaires-enquêteurs chargé de diligenter l'enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune.

1.2. Présentation de la commune d'Arzon

La commune d'Arzon est située dans le département du Morbihan à l'extrémité Ouest de la presqu'île de Rhuys. Elle est bordée au Nord par le Golfe du Morbihan, au sud par l'Océan Atlantique et à l'Est par la commune de Saint-Gildas-de-Rhuys.

Commune balnéaire, dotée de 3 km de plages environ, elle couvre un territoire restreint de 893 hectares, bordée par une frange littorale d'environ 32km y compris les îles de Henn Tenn, la Jument et Er Lannic dans le Golfe et Méaban dans la baie de Quiberon. L'altitude moyenne du territoire communal est de l'ordre de 18 à 20 m, avec un point haut, le Petit Mont qui culmine à la cote + 36 m.

Le territoire communal présente sur environ 58% de cette surface légèrement vallonnée des espaces naturels variés, mosaïque de milieux regroupant les secteurs maritimes avec le littoral et les complexes dunaires au Sud, les pointes bordant le golfe du Morbihan au Nord, les espaces intermédiaires naturels et agricoles au centre, zones humides,

La commune concentre donc un ensemble de milieux sensibles, d'importance majeure à l'échelle du Golfe, qui induisent des préoccupations quant à la pérennité des zones humides, la qualité des boisement et le maintien de la diversité. Ceci a conduit le Conservatoire du Littoral et le Conseil Général du Morbihan à élaborer un plan de gestion visant à préempter les espaces naturels sensibles.

Arzon est également concernée par la mise en oeuvre de la politique Natura 2000 sur une grande partie de son territoire, par les ZNIEFF de type I et II et les zones RAMSAR, zone humide d'importance internationale et ZICO, zone importante pour la conservation des oiseaux.

La commune est constituée d'un ensemble d'anciens villages et hameaux répartis de part et d'autre de l'axe principal de la presqu'île de Rhuys, la RD 780:

- le centre bourg, situé au Nord du port du Crouesty. Il regroupe l'ensemble des services administratifs de la commune lui conférant ainsi le rôle de pôle central urbain principal d'Arzon,
- Kerners au Nord, structure urbaine qui a conservé son tissu urbain traditionnel,
- Bernon, espace bâti en relation directe avec le centre bourg,
- Port Nèze au Sud-Est, à l'écart de la RD 198, qui a également conservé un bâti traditionnel dans un cadre naturel et agricole,
- Beninze, à l'Est, avec un bâti linéaire de part et d'autre de la RD 198, entité urbaine mais non apparentée à un village,
- Kerjouanno et Tumiach, au Sud de la RD 780,
- Le Monteno, Bourgneuf et Port Navalo, à l'Ouest, villages aux caractéristiques urbaines; Port Navalo est le plus urbain avec son front de mer qui se développe le long du port,
- Le Crouesty, station touristique récente autour du port de plaisance.

Le réseau routier d'Arzon s'articule autour de la RD 780, voie d'accès à la presqu'île de Rhuys depuis Vannes qui traverse la commune d'Est en Ouest jusqu'à Port-Navalo et la RD 198, voie à caractère plus secondaire située au Nord de la RD 780 qui dessert les hameaux de Beninze, Kerners et le centre bourg d'Arzon.

Un réseau de voies de moindre importance assure les liaisons entre les quartiers du centre bourg et Port-Navalo et les écarts.

De plus la commune présente un réseau de pistes cyclables sur l'ensemble de son territoire, complété par un réseau de chemins pédestres et un sentier côtier qui dessert l'ensemble du littoral.

Au recensement de 2008, Arzon comptait 2153 habitants et 2107 début 2014. La population augmente de manière constante depuis les années 70, avec un léger ralentissement à partir de 1999. Au niveau de l'habitat, l'ensemble du parc immobilier, toujours en 2008, est évalué à 6053 logements, avec 1183 résidences principales et 4775 résidences secondaires et logements occasionnels, répartis entre 3335 maisons et 2719 appartements.

Le caractère touristique de ce secteur, attire par ailleurs une population estivale très importante.

1.3. Nature et caractéristiques principales du projet de PLU

Le projet de PLU comporte un ensemble de documents:

Le rapport de présentation présente un état initial de l'environnement abordant un ensemble de thèmes, environnement physique, risques naturels, espaces naturels, paysages et formes urbaines, patrimoine bâti, patrimoine archéologique, énergie, pollution nuisances et risques technologiques et, génie urbain.

Suit un diagnostic abordant le territoire et son peuplement. Après la présentation d'Arzon dans l'espace géographique et sa particularité "presqu'îlienne", sont examinés successivement les déplacements, l'habitat, les activités économiques et l'emploi et une analyse de la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Sont également développés dans ce document les enjeux supra-communaux et l'articulation du projet de PLU avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés dans le code de l'environnement.

L'évaluation environnementale du PLU et les incidences sur Natura 2000 sont examinées, avec une explication sur les choix retenus dans le PLU, la compatibilité avec la loi Littoral, et les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement par la mise en œuvre du PLU et les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser les conséquences dommageables pour l'environnement. Ces divers points se traduisent par des enjeux tendant, en terme d'environnement à:

- préserver les milieux remarquables, la biodiversité et la fonctionnalité des milieux, les continuités écologiques, les écosystèmes aquatiques et les zones humides,
- limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles,
- assurer la protection de la ressource en eau contre toute pollution, assurer la collecte et le traitement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales dans le développement urbain,
- prévenir la production de déchets et les valoriser,
- assurer la prévention des risques naturels, industriels ou technologiques,
- économiser et utiliser rationnellement l'énergie,
- lutter contre les émissions de gaz à effet de serre et la pollution atmosphérique,
- protéger, mettre en valeur, restaurer et gérer les sites et paysages naturels,
- préserver les sites et paysages urbains, sauvegarder les grands ensembles urbains remarquables et le patrimoine bâti.

Le PLU devra aussi prendre en compte les enjeux supra-communaux et s'articuler avec les autres documents d'urbanisme et plans ou programmes mentionnés à l'article L.122-4 du code de l'environnement, avec ceux ayant une obligation de compatibilité:

- Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVN)
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH)
- La Loi sur l'Eau
- Le SDAGE du bassin Loire-Bretagne
- Le SAGE du Golfe du Morbihan et de la rivière d'Etel
- Le Parc Naturel Régional (PNR) du Golfe du Morbihan
- La Loi sur le Bruit
- La Loi Barnier

et ceux devant être pris en considération:

- Le plan départemental de gestion des déchets ménagers et assimilés
- Le schéma de développement commercial

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), projet politique de la commune, s'inscrit dans une perspective de développement durable. Il répond à trois principes:

- l'équilibre entre le renouvellement urbain, l'urbanisation nouvelle et la préservation des espaces naturels et des paysages,
- la diversité des fonctions urbaines et la diversité dans l'habitat,
- la protection de l'environnement par une utilisation économe des espaces naturels, urbains et périurbains, la maîtrise des déplacements, la préservation des ressources environnementales et patrimoniales et la prévention des risques.

et se développe autour de six thèmes:

- ✓ l'amélioration de la qualité de vie des habitants,
- ✓ la mixité sociale et générationnelle à travers la mise en œuvre d'une politique nouvelle pour le logement,
- ✓ le développement urbain au service du projet démographique et social,
- ✓ la préservation des richesses environnementales et paysagères,
- ✓ le soutien au maintien et au développement de l'activité économique,
- ✓ l'organisation de nouvelles formes de mobilité.

Les Orientations d'Aménagement et d'Orientation (OAP), soit thématiques, soit spatialisées, comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Huit secteurs classés 1AUh ont été retenus. Deux projets, Broussetisse et Saint-Sacrement Nord constituent l'urbanisation à court terme, en continuité de l'enveloppe urbaine existante.

Six autres, Chemin du Ster, Rédo, Goh Velenec, Presbytère et Route du Monteno / Port-Navalo, relèvent d'une urbanisation à moyen terme.

Six autres secteurs répertoriés 2AUh sont retenus et prévus pour de l'urbanisation future à long terme.

1.4. Nature et caractéristiques principales du zonage d'assainissement des eaux usées

Parallèlement à l'élaboration de son PLU, la commune d'ARZON a souhaité engager la mise à jour de la carte de zonage d'assainissement des eaux usées en vue de la mettre en cohérence avec le Plan Local d'Urbanisme.

Le schéma directeur du zonage d'assainissement a été établi par le syndicat intercommunal d'assainissement et d'eau potable de la Presqu'île de Rhuy.

Le zonage correspond aux obligations imposées à l'égard des communes par l'article 54 de la loi sur l'eau de décembre 2006 par lequel les communes et leurs groupements délimitent après enquête publique :

- Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques, le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées.

- Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident leur entretien.

Le système de traitement des eaux usées de la commune d'ARZON est un réseau séparatif qui fonctionne avec un système de type boue mis en service au cours de l'année 1998. Les eaux usées sont acheminées par pompage jusqu'à la station d'épuration, puis transitent gravitairement jusqu'à l'exutoire au large du Crouesty.

La capacité nominale de la station d'épuration, dont l'arrêté d'autorisation de rejet délivré initialement en 1997 est en cours d'examen par les services de l'état, est de 27667 E/H (équivalent/habitants). Elle est suffisamment dimensionnée pour supporter et gérer les variations brutales de charges entrantes dues au caractère touristique de la commune d'ARZON pouvant survenir au cours de l'été et qui s'élèvent à 25000 E/H.

Selon le syndicat intercommunal d'assainissement et d'eau potable de la Presqu'île de Rhuy, aucun dépassement de la norme azote n'a été relevé par la station d'épuration de la commune d'ARZON. Le syndicat a par ailleurs, établi un diagnostic des réseaux sur l'ensemble de la commune et contracté avec l'agence de l'eau Loire-Bretagne, un programme pluriannuel de réhabilitation visant notamment à réduire l'intrusion d'eau parasite en période de nappe haute.

La mise à jour du plan de zonage d'assainissement des eaux usées permettra à la commune d'ARZON d'orienter le particulier pour la mise en place d'un assainissement conforme à la réglementation, tant dans le cadre de constructions nouvelles que dans le cas de réhabilitations d'installations existantes, l'objectif étant notamment l'optimisation des modes d'assainissement, la revalorisation de l'assainissement autonome en tant que technique épuratoire alternative, l'identification des zones d'assainissement collectif et la détermination des zones d'interventions respectives des services publics d'assainissement collectif et non collectif.

Il doit permettre également de s'assurer de la mise en place des modes d'assainissement les mieux adaptés au contexte local et aux besoins du milieu naturel dans un souci de préservation de l'environnement.

La loi rappelle que le zonage, lorsqu'il est approuvé après enquête publique, constitue un document opposable aux tiers et demeure annexé au document d'urbanisme communal (PLU).

Ce plan de délimitation des zones relevant de l'assainissement collectif d'une part et non collectif d'autre part n'a pas pour effet de rendre ces zones constructibles, mais a simplement pour objectif de déterminer le mode d'assainissement relatif à chacune de ces zones.

1.5. Nature et caractéristiques principales du zonage d'assainissement des eaux pluviales

La commune d'Arzon a décidé de s'engager dans une démarche de gestion intégrée des eaux pluviales, liée au développement de son urbanisation. Cela permettra à la commune de rendre son PLU compatible avec la réglementation.

La SCE a donc réalisé un schéma directeur d'assainissement pluvial en février 2014.

L'enquête publique s'est déroulée conjointement à celle du PLU, du 07 juillet au 08 août 2014.

1.5.1. Les contraintes prises en compte dans l'élaboration du zonage

Contraintes réglementaires

Trois niveaux de contrainte sont à prendre en compte pour la gestion des eaux pluviales.

Directive Cadre Européenne:

La directive fixe des objectifs de résultats sur les masses d'eaux souterraines et de surface en terme de qualité écologique et chimique des eaux.

Le Golfe du Morbihan fait l'objet d'un classement en masse d'eau côtière et de transition ainsi défini :

Etat écologique = Bon état en 2015

Etat chimique = bon état en 2021

SDAGE Loire-Bretagne:

Il préconise l'amélioration de la qualité des eaux de surface en poursuivant l'effort de réduction des flux polluants rejetés, en maîtrisant mieux le ruissellement et en contrôlant l'imperméabilisation des sols.

Les points retenus concernent la réduction des rejets d'eaux pluviales dans les réseaux séparatifs collectant uniquement des eaux pluviales dans les zones à aménager et selon leur surface:

- de 1 à 7 ha = 20l/s max
- > 20 ha = 3l/s/ha

SAGE Golfe du Morbihan et Ria d'Étel : Ce document est actuellement en cours d'élaboration.

SCoT Presqu'île de Rhuys :

En matière de gestion des eaux pluviales et de limitation de l'imperméabilisation, le SCoT retient parmi les objectifs et orientations de limiter l'impact de l'urbanisation sur les sites urbanisés en lien direct avec la trame verte et bleue. Dans les zones urbanisées se trouvant à proximité des espaces protégés, le règlement du PLU devra imposer des règles afin de limiter l'imperméabilisation des parcelles, retenir et infiltrer sur site les EP afin de profiter de la capacité naturelle d'épuration des milieux et réglementer l'implantation des constructions.

Est également préconisée, une gestion plus naturelle des eaux de ruissellement et une présence accrue de la nature dans les espaces urbanisés, une limitation de l'imperméabilisation des sols, une introduction dans les OAP de la gestion des problèmes de ruissellement en articulation avec la politique de continuité des espaces verts et cheminements doux .

Contraintes liées au milieu récepteur

Arzon est une commune côtière du Golfe du Morbihan avec un enjeu patrimonial reconnu au niveau international et également un secteur à vocation touristique et conchylicole, activités fortement dépendantes de la qualité de l'eau.

Contraintes liées aux capacités des infrastructures

L'étude capacitaire du réseau met en évidence, sur la zone urbanisée centrale, des réseaux apparaissant comme insuffisants ou en limite de capacité. La gestion des eaux pluviales à la parcelle est nécessaire pour permettre à terme la résolution des problèmes d'inondation observés.

1.5.2. Le règlement du zonage

La gestion quantitative des eaux pluviales est possible par la mise en œuvre de différentes techniques qui se divisent en 2 catégories, l'infiltration avec absence de rejet au réseau et au milieu superficiel et la régulation où les eaux pluviales sont acheminées vers des ouvrages stockage/restitution, tamponnées et rejetées à débit régulé vers le réseau ou le milieu superficiel.

Cette gestion peut être réalisée à des échelles différentes, soit à la parcelle, où les eaux pluviales de chaque parcelle sont collectées vers des ouvrages individuels implantés sur la parcelle, soit à l'échelle d'une zone du PLU, ce qui nécessite alors une gestion d'ensemble. Les ouvrages sont positionnés de manière à recevoir et gérer les eaux de l'ensemble de la zone.

Un coefficient d'imperméabilisation maximum autorisé est imposé selon les zones du PLU.

L'urbanisation de toute zone « AU » devra s'accompagner de la mise en œuvre de mesures compensatoires pour réguler les débits des eaux pluviales. L'élaboration d'un plan de gestion des eaux pluviales est exigée.

Afin d'économiser le foncier, le recours à un aménagement unique est à privilégier.

La gestion à la parcelle doit être préconisée lorsque l'infiltration des eaux est possible.

Les cahiers des charges des lotissements rappelleront les surfaces imperméabilisables maximales par lots.

Suite à la réalisation des aménagements préconisés au Schéma directeur, la quasi-totalité des débordements constatés aujourd'hui seront supprimés. Cependant, la zone « rue de Kervégan » à Kerners sera toujours susceptible de connaître des débordements plus fréquents des réseaux, aucune solution, technique et réglementaire, réalisable à ce jour n'a pu être trouvée pour assurer le non débordement des réseaux pour les pluies plus intenses.

1.6. Composition du dossier soumis à l'enquête

Le dossier soumis à enquête est composé de sept pièces principales, énumérées ci-après :

- L'arrêté du maire en date du 12 juin 2014 prescrivant l'enquête publique,

- Le projet de PLU comportant:

- 1) Rapport de présentation
- 2) Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
- 3) Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- 4) Le règlement graphique
- 5) Le règlement écrit
- 6) Annexes
 - 6.1. Servitudes d'utilité publique
 - 6.1.a. Liste et recueil des servitudes d'utilité publique
 - 6.1.b. Plan des servitudes d'utilité publique n° 1
 - 6.1.c. Plan des servitudes d'utilité publique n° 2
 - 6.2. Liste des lotissements
 - 6.3. Liste des emplacements réservés
 - 6.4. Annexe sanitaire
 - 6.4.a. Notice sanitaire
 - 6.4.b. Réseaux eaux usées et rapport d'activité
 - 6.4.c. Réseaux eaux potables et rapport d'activité
 - 6.4.d. Schéma directeur assainissement eaux usées
 - 6.4.e. Schéma directeur assainissement eaux pluviales.
 - 6.4.f. Gestion des déchets
 - 6.5. Notice Plomb
 - 6.6. Zone d'Aménagement Concerté
 - 6.7. Zone d'Aménagement Différé et Droit Urbain de Préemption
 - 6.8. Prescription d'isolement acoustique
 - 6.9. Submersion marine
 - 6.10. Zone de mouillage et équipements légers
 - 6.11. Inventaire cours d'eaux zones humides

- 6.12. Plan départemental Itinéraire et Promenade et Randonnée
- 6.13. Sites archéologiques

Les avis des personnes publiques associées sont également mis à la disposition du public.

Pendant la durée de l'enquête publique, un exemplaire du dossier, visé par le président de la commission d'enquête a été mis à la disposition du public.

2. Déroulement de l'enquête publique

2.1. Phase préalable à l'ouverture de l'enquête

2.1.1. *Désignation de la commission d'enquête*

Faisant suite à une demande de M. le Maire d'Arzon en date du 16 avril 2014, Mme La Présidente du Tribunal Administratif de Rennes a, par décision n° E14000096 / 35 en date du 30 avril 2014, constitué une commission d'enquête composée comme suit :

Président : Jean-Claude Lebunetel; Membres titulaires : Jean-Paul Valdenaire et Hervelyne Danet et Membre suppléant : Jean-Paul Boléat.

2.1.2. *Arrêté de mise à l'enquête*

Par arrêté N° 2014/97 du 12 juin 2014, Monsieur Roland Tabart, Maire d'Arzon a prescrit une enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme et les zonages d'assainissement eaux usées et eaux pluviales de la commune d'Arzon pour une durée de 33 jours du lundi 7 juillet au vendredi 8 août 2014 inclus.

2.1.3. *Réunions préparatoires avec le maître d'ouvrage*

Le 3 juin 2014 deux des trois commissaires-enquêteurs titulaires, MM. Lebunetel et Valdenaire, ont rencontré en mairie M. Tabard maire, Mme Adolphe adjointe en charge de l'urbanisme, M^{me} Rio directrice générale des services et ses collaboratrices, M^{mes} Pétero et Besnard chargées de l'urbanisme.

La réunion avait pour objectif de fixer les modalités de la mise en œuvre de l'enquête, dates, nombre de permanences, pièces du dossier d'enquête à porter à la connaissance du public, forme à donner à l'information du public, publicité et affichage. Ces éléments figurent dans l'arrêté du maire du 12 juin 2014 (*cf annexe 1*). Le dossier d'enquête a également été remis aux commissaires enquêteurs.

Le 27 juin 2014, les trois commissaires enquêteurs titulaires ont, à nouveau, rencontré les représentants de la mairie, élus et salariés. Cette seconde réunion a été consacrée à une présentation du projet de PLU aux commissaires enquêteurs.

Sur la base d'un diaporama, ceux-ci ont pu, à l'occasion, poser à leurs interlocuteurs un ensemble de questions à caractère général sur le projet.

Une visite de la commune et plus précisément des points présentés comme les plus sensibles a ensuite été organisée.

2.1.4. Information du public -- Publicité -- Affichage (cf annexe 2)

Publicité légale

Un avis d'enquête publique a été inséré dans les pages dédiées aux annonces légales des journaux régionaux Ouest-France et Le Télégramme, 15 jours au moins avant le début de l'enquête publique puis dans les 8 premiers jours de celle-ci, éditions des 18 juin et 8 juillet 2014 (Cf annexe).

➤ Affichage légal

Les formalités d'affichage de l'ouverture de l'enquête publique ont été effectuées par la mairie d'Arzon. L'arrêté municipal d'enquête publique a été affiché en mairie.

Outre cette publicité réglementaire, l'enquête a été annoncée par affichage de l'avis d'enquête publique en divers lieux, mairie et autres points de la commune:

1. Entrée du centre commercial Intermarché chemin du Croisty
2. Parking payant de la criée rue du Général de Gaulle
3. Accès plage de Port-Lenn boulevard de la Rade
4. Intersection des rues du Moténo et de Montmartre
5. Intersection des rues des Bruyères et de Bernon
6. Intersection de la rue de la Butte et de la ruelle de Pen Er Houët
7. Intersection de la rue de la Grange et de l'impasse Les Quatre Vents
8. Port-Nèze
9. Accès au centre commercial Super U face aux terrains des cirques
10. Rond-point de l'Océan face au relais du Tumulus
11. Rue Jules César à hauteur de l'entrée des Ateliers du Moulin Vert
12. Rue de la Poste à hauteur de la Mairie
13. Parking du clos Saint-Jean à hauteur de la Maison des Associations
14. Place des Timoniers au port du Crouesty
15. Place de l'Eglise
16. Parking de la Gare à hauteur du cinéma

➤ Information du public

Outre l'information légale, le maître d'ouvrage a utilisé des supports externes pour la bonne information des populations sur les dates d'ouverture et de fermeture de l'enquête et les jours de permanence.

Le site internet de la commune et les pages locales de la presse régionale ont relayé ces informations.

A noter également que le site Internet de la mairie a mis en ligne l'ensemble du dossier soumis à l'enquête.

2.1.5. Constats de l'affichage

L'installation des panneaux d'affichage, de l'affiche et de la mise en ligne de l'avis d'enquête publique a été constatée par nos soins à diverses reprises.

2.2. Phase d'enquête publique

2.2.1. Déroulement de l'enquête

L'enquête a été ouverte le lundi 7 juillet à 9h00 et clôturée le vendredi 28 août 2014 à 17h00, soit une amplitude de 33 jours consécutifs.

Durant cette période, les membres de la commission ont été à la disposition du public durant 14 permanences de 3h00, réparties en 8 demi-journées et 3 journées complètes. Hormis la première et la dernière permanence où les trois membres de la commission ont siégé ensemble, les autres permanences étaient assurées par alternance de deux commissaires-enquêteurs.

Les permanences se sont déroulées dans un bureau de la Maison des Associations d'Arzon, 13 rue de la Gendarmerie, la disponibilité des locaux à l'étage de la mairie ne permettant pas d'y accueillir les personnes à mobilité réduite.

Lors des permanences les visiteurs ont eu un accès direct à la cartographie du PLU, le document graphique au 1/5000 étant affiché dans le hall d'entrée. L'ensemble du dossier, ainsi que les registres et les copies des courriers des contributeurs, étaient déposés sur une table dans ce même hall et mis à la disposition de ceux qui le souhaitaient.

Les commissaires-enquêteurs ont reçu les personnes, individuellement ou en groupe, selon leurs désirs, répondu à leurs questions, et les ont invité, s'ils le souhaitaient, à consigner leurs observations, soit au registre d'enquête, soit dans un courrier à l'attention de la commission.

En dehors des permanences, le dossier d'enquête, les registres d'enquête et les courriers réceptionnés et classés par ordre chronologique d'arrivée restaient disponibles dans le hall d'entrée de la maison des Associations et demeuraient à la disposition de toute personne exprimant le désir de les consulter.

2.2.2. Ambiance générale de l'enquête

Les intervenants se sont manifestés majoritairement lors des permanences.

Celles ci se sont déroulées dans le calme et dans un excellent rapport d'échange avec le public.

Chaque intervenant, ou groupe, a pu être entendu, s'exprimer librement, faire part de ses observations sur le projet soumis à enquête, formuler des demandes particulières, trouver des explications à leurs interrogations.

Nous avons reçu pendant toute la durée de l'enquête un soutien logistique et technique de la part du personnel communal.

2.2.3. Clôture de l'enquête

L'enquête publique s'est achevée le 8 août 2014 à 17h00, heure habituelle de fermeture de la mairie.

Le registre d'enquête et le dossier de réception des courriers ont été clos par le président de la commission d'enquête.

2.3. Phase postérieure à la période d'enquête

2.3.1. Communication des observations au maître d'ouvrage

Le maire d'Arzon a pu prendre connaissance, au fur et à mesure, des observations formulées dans le registre et des lettres reçues lors de l'enquête.

Le 18 août 2014, le président de la commission d'enquête a remis au maire d'Arzon le procès verbal de synthèse des trois enquêtes, complété par un questionnaire portant sur des interrogations de la commission et l'a invité à produire, s'il l'estimait nécessaire, ses réponses sous un délai de 15 jours.

2.3.2. Préparation du rapport et des conclusions

La commission d'enquête s'est réunie le 12 août 2014 pour une mise en commun de l'analyse des observations recueillies au cours de l'enquête et la répartition des tâches entre les membres de la commission d'enquête.

Elle s'est ensuite à nouveau réunie aux dates suivantes: 20 et 29 août, 10 et 15 septembre pour une mise en commun du travail réalisé par chaque commissaire enquêteur, échanges sur les projet de PLU et de zonages d'assainissement, sur le mémoire en réponse du maître d'ouvrage.

La rédaction du rapport et des conclusions, outre les réunions de travail en commun a été réalisée individuellement avec de nombreux échanges de mails entre les commissaires enquêteurs.

En outre, la commission d'enquête au complet s'est déplacée sur le terrain le 8 septembre pour évaluer certaines des observations formulées par le public.

3. Les avis des personnes associées

3.1. Les personnes publiques, communes limitrophes et EPCI concernés

Le maire d'Arzon a, conformément à l'article L.123-9 du code de l'urbanisme, notifié le projet d'élaboration du PLU aux personnes publiques associées listées ci dessous.

Le tableau récapitulatif dresse la liste de ces autorités et atteste des dates de réception des avis formulés.

Personnes publiques associées	Accusé de réception
Préfecture du Morbihan DDTM / SUH / UAE	12 mars 2014
Préfecture du Morbihan DDTM / SEA	12 mars 2014
Préfecture du Morbihan MIPC	12 mars 2014
Préfecture de Région Bretagne DREAL	14 mars 2014
Conseil Régional de Bretagne	12 mars 2014

Conseil Général du Morbihan	12 mars 2014
Communauté de communes de La presqu'île de Rhuys	13 mars 2014
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	13 mars 2014
Chambre d'Agriculture du Finistère	13 mars 2014
Chambre de Commerce et d'Industrie du Morbihan	14 mars 2014
Section Régional de Conchyliculture de Bretagne Sud	Non délivré
SIAGM	14 mars 2014
Communauté d'agglomération Du Pays de vannes	13 mars 2014
Maire de Saint-Gildas de Rhuys	12 mars 2014
Maire de Saint-Armel	13 mars 2014
Maire de Sarzeau	13 mars 2014
Maire du Tour du Parc	12 mars 2014
Maire de L'Ile aux Moines	13 mars 2014
SIAEP	13 mars 2014
Conservatoire du Littoral	13 mars 2014
Bretagne Sud Habitat	13 mars 2014
DRAC Bretagne	13 mars 2014
Pôle Aménagement et Territoire Vannes Agglo	13 mars 2014
Centre régional de la Propriété Forestière	13 mars 2014

3.2. Contenu des avis formulés dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées

3-2-1. Avis favorables tacites

M le Président du Conseil Régional, M le Président de Bretagne Sud Habitat, M le Directeur de la direction régionale des affaires culturelles de Bretagne, le Centre de la propriété foncière, M le Président de la chambre des métiers. Les maires des communes de St ARMEL, SARZEAU, La TOUR Du PARC et l'île aux MOINES. M le Président de la communauté d'agglomération du Pays de Vannes.

3.2.2. Contenu des avis formulés

Avis de M le préfet du Morbihan-DDTM :

Il émet un avis favorable en date du 10 juin 2014, sous réserve de prendre en considération les nombreuses remarques émises concernant la forme, la lisibilité et la légalité du projet du PLU, du PADD, du règlement écrit notamment les dispositions applicables aux différentes zones.

Il joint, en annexe, les observations des différents services de l'Etat qui permettent d'améliorer la forme et la lisibilité du projet de PLU, lui conférant ainsi une meilleure sécurité juridique.

Il informe également que le PLU devra prendre en compte les dispositions de la loi ALUR du 24 mars 2014. Certaines dispositions de cette loi sont d'application immédiate, notamment celles résultant de l'article 157 qui précise : en zone naturelle, agricole ou forestière, la nature des évolutions possibles des constructions existantes ainsi que les secteurs pouvant accueillir les nouvelles constructions, ceux-ci devant revêtir un caractère exceptionnel.

La loi a également supprimé toute référence à une taille minimale de parcelle, notion qui apparaît à l'article 5 du règlement concernant les zones Ub.

Principales remarques émises :

Coupsures d'urbanisation :

- ↳ Préciser que le :
 - SCoT de la presqu'île de Rhuys identifie une coupure d'urbanisation sur la commune
 - PLU retient 2 autres coupsures sur Pen Castel et Port Nèze (sud).
 - Le graphique devra être le plus proche de la réalité sur le terrain.

Extension d'urbanisation :

↳ Reformulation des qualifications (Village/hameaux) dans le rapport de présentation selon la loi littorale dans les secteurs :

- Kerjouanno ; Tumiac ; Le Monténo ; Port Navalo (Villages)
- Kerners ; Beninze ; Port Nèze (Hameaux)

↳ Limiter les possibilités de constructions au plus près du bâti existant.

Ne pas permettre des constructions nouvelles dans les secteurs Port Nèze (fragilité juridique).

Bande littorale des 100m :

Introduction d'une zone N dans les secteurs UI.

Elargir la zone N près du DPM Ndl1

Préservation des espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables :

Mettre en Nds : Ouest du Fogéo (Ndl1)

Sud camping municipal UI3

ER 2, 6 et 27 en zone Nds devront respecter les dispositions de l'art.R146-2 du code de l'urbanisme.

Protection du DPM :

Le PLU définit plusieurs zonages sur le DPM selon leur usage (Ao ; Upb ; Upa). Les mettre en zone N.

Espaces Naturels Sensibles :

Mettre l'annexe « zone de préemption au titre des ENS »

Supprimer la zone 1AUh de faible accueil (4logts) (route de Graniol) car ENS.

Prise en compte des documents et enjeux supra communaux :

Faire un tableau de synthèse de compatibilité du PLU avec le SDAGE Loire-Bretagne.

Qualité des eaux littorales :

Développer l'enjeu de la qualité des eaux littorales, l'accueil des bateaux de plaisance, le traitement des eaux « noires et grises » des navires, les aires de carénage.

Gestion de la ressource en eau potable:

Développer la conformité de l'eau distribuée au regard des analyses et contrôles des services sanitaires.

Evaluer l'augmentation de la consommation en eau potable et démontrer la possibilité aux fournisseurs de subvenir aux besoins futurs.

Faire évoluer les modes de consommation et sensibiliser la population à l'utilisation rationnelle et économe de l'eau.

Système d'assainissement collectif des eaux usées. Apporter des précisions sur :

Estimation des taux de charge pour le court, moyen et long terme (situation normale et estivale)

Taux de charge hydraulique

Localisation de l'ouvrage de traitement
Conformité aux normes européennes ERU
Assainissement non collectif

Le rejet direct au milieu hydraulique naturel superficiel doit être interdit.

Préservation des zones humides :

Zones humides enclavées en secteur urbain ou AU (1AUh « Le Redo » ; 2AUh « centre ville » ; 2AUh « Plancho » ; 2AUh « Le Monténo ») : argumenter leur pérennité.

Secteur 1AUi : Impact de la ZAC Redo III sur les zones humides

Les zones humides n'ont pas vocation à servir de bassin de décantation et de régulation des eaux pluviales.

Préciser les mesures envisagées (éviter ; réduire et compenser)

Préservation trame verte et bleue

Il existe 5 points de fragilité de la trame verte et bleue (SCoT).

Seule la continuité écologique du secteur de Kerners a fait l'objet de mesures particulières. Mettre les prescriptions dans le règlement écrit.

Quels sont les interventions sur les autres points de fragilité ?

Risque de submersion marine :

Intégrer la limite réactualisée des zones d'aléas connus.

Zone 1AUh « centre sud » = cette zone ne pourra pas accueillir de nouveaux logements en secteur d'aléa moyen ou fort. Possibilité de commerces. L'OAP sur cette zone devra être revue.

Risque d'érosion :

Reporter sur le règlement graphique, les zones d'aléa d'érosion et de bande de précaution (rupture cordon dunaire- plage du Fogéo).

Offre d'habitat diversifiée :

Quelles sont les nouvelles pistes de réflexion communale ou intercommunale pour répondre au problème de logement des saisonniers.

Indiquer dans les OAP, en plus du pourcentage, la programmation, la répartition et le foncier mobilisé pour les logements sociaux.

Définition du logement abordable.

Prise en compte du patrimoine archéologique :

Intégrer le nouveau site néolithique sur le secteur Bernon-Le Mouillaren.

Loi Barnier :

Zone du REDO : marge de recul à ajuster et compléter dans les différents documents..

Effets du PLU :

Rajouter les éléments de suivi environnemental pour les thématiques « Assainissement Eaux pluviales » et « assainissement eaux usées ».

Un point zéro devra être établi dès l'approbation du PLU.

Définir une méthodologie d'analyse et renseigner les indicateurs de consommation d'espace par types de zones.

Ajuster les valeurs pour la disponibilité en surface ou capacité d'accueil en zone U ou AU, la consommation effective d'espace et le résiduel disponible.

Avis de M le préfet du Morbihan-Autorité environnementale.

Avis favorable en date du 11 juin 2014 en demandant à la commune de prendre certaines mesures comme la suppression d'une zone à urbaniser à proximité du littoral, zone 1AUh « St Sacrement », ou une meilleure protection des zones humides et des espaces remarquables du littoral. L'autorité environnementale rappelle que les zones humides n'ont pas vocation à servir de bassin de décantation et de régulation des eaux pluviales. La pollution de ces milieux fragiles par les eaux pluviales est incompatible avec la préservation de leur qualité biologique.

Avis de M le Président du Conseil Général du Morbihan.

Avis favorable en date du 06 juin 2014 en invitant la commune à :

- déclasser les entités boisées classées EBC dans le périmètre des marges de recul et les classer en éléments paysagers à préserver.
- rajouter la zone de préemption départementale des espaces naturels sensibles dans la liste des annexes du PLU.
- remplacer l'indication GR 349 par GR 34 dans l'annexe n°6.12.
- étendre le zonage UPa dédié aux activités portuaires afin qu'il épouse le périmètre du port du Crouesty transféré par l'Etat au département par arrêté préfectoral en date du 03 mars 1986.

Avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles.

Avis favorable en date du 16 mai 2014, sans observation.

Avis de la Commission départementale de la nature des paysages et des sites.

Avis favorable en date du 10 février 2014, en rappelant que tous les travaux de terrassement, ouverture d'accès ou de chemins, plantations, coupes de bois, débroussaillage ou de débardage lié à l'entretien des espaces boisés, notamment à proximité des secteurs du Petit-Mont, de la butte de Tumiac et de la Pointe St Nicolas devront être préalablement soumis pour information au service régional de l'archéologie.

Avis de M le Directeur du conservatoire du littoral.

Avis en date du 11 avril 2014, avec deux observations.

- l'annexe relative à la zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles n'apparaît pas au dossier. Ce document est indispensable afin d'éviter des cessions sans purge du droit de préemption, pour lesquelles un recours contentieux pourrait être engagé par les bénéficiaires de ce droit.
- Il ne paraît pas opportun de maintenir la qualification de zone 1AUh côté mer de la route du Graniol qui empiète sur la zone naturelle à préserver.

Avis de M le Président de la section régionale de conchyliculture de Bretagne Sud.

Avis favorable en date du 05 juin 2014, sous réserve de la prise en compte des observations émises, avec un complément en date du 11 juin 2014, les observations portent :

- sur la qualité des eaux. Il aurait été souhaitable de démontrer de façon plus évidente la cohérence entre l'hypothèse de développement de la population et la capacité d'assainissement des eaux usées en intégrant les périodes de pics (été).
- sur la protection des espaces à vocation aquacole, en ce qui concerne le zonage des parcs conchylicoles, il propose d'instaurer un zonage à dominante naturelle en No portant délimitation des zones de concessions de cultures marines sur le territoire maritime.
- Sur un zonage Ac couvre l'activité fonctionnelle d'une exploitation. Au sein de cet espace, des zones humides ont été inventoriées. La présence d'éléments d'un milieu humide est directement liée à l'activité aquacole. En conséquence, il demande le déclassement de la zone humide au sein de la zone Ac.

Avis de M le Président de la chambre d'agriculture.

Avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques formulées notamment :

Afin que les zones Nsa ne soient pas détournées de leur objectif, il souhaite que le règlement littéral N2 soit modifié.

Il demande le retrait de l'alinéa A2 qui vient contrecarrer le premier alinéa de l'article A1.

Le PADD prévoit la pérennisation des espaces agricoles. L'avenir à moyen terme des espaces agricoles demande une urbanisation resserrée. Certains objectifs du PLU méritent d'être confortés : soit l'échéance du PLU, soit le nombre de logements total à construire, soit la densité, soit la cohérence entre les différents éléments.

Avis de M le Président de la chambre de commerce et d'industrie.

Avis en date du 17 juin 2014, en précisant qu'il serait opportun de clarifier la rédaction de l'article Ui2 relatif au logement de fonction. La référence à la notion de local de permanence est par contre inutile.

Il note avec intérêt le choix de la commune de protéger la vocation commerciale des Rez-de-chaussée au centre-bourg et sur le linéaire portuaire de Port-Navalo qui est une option essentielle pour maintenir la vitalité marchande de la commune.

Avis de Mme le maire de St Gildas de Rhuys.

Avis favorable en date du 23 mai 2014 en attirant toutefois l'attention sur l'absence de dispositions réglementaires sur les occupations du sol autorisées dans la zone Ndg du golfe de Kervers.

Certaines dispositions prises en limites communales dans le règlement graphique du PLU de St Gildas ne trouvent pas de prolongement dans le document de la commune d'Arzon notamment les Espaces Boisés Classés identifiés secteur du Net-chemin du golfe.

La cohérence entre les deux PLU serait également renforcée par l'utilisation de zonages semblables au niveau de la jonction des deux communes – zonages agricoles Aa et Ab de part et d'autre de la départementale, alors que le PLU de St Gildas prévoit un zonage Nds.

Avis de M le Président du syndicat intercommunal d'aménagement du Golfe du Morbihan.

Avis favorable en date du 02 juin 2014 avec des demandes d'ajustements et de compléments permettant de renforcer la prise en compte des orientations du projet de Charte qui ont été globalement prises en compte dans le projet de PLU de la commune d'Arzon (rapport et plan de Parc) et que la traduction des orientations y figure.

La commune d'Arzon doit intégrer dans son PLU divers enjeux au regard de sa situation géographique en bout de presqu'île et de son évolution démographique. La commune d'Arzon se caractérise par une urbanisation très marquée mais on peut noter dans le projet de Plu, la volonté de limiter l'étalement urbain sur la commune.

Avis de M le Président du SIAEP de la Presqu'île de Rhuys.

Réponse en date du 05 juin 2014, assortie d'un complément en date du 20 juin 2014 avec plusieurs remarques concernant l'eau et l'assainissement.

Il précise que la station d'épuration de la commune d'Arzon n'est pas en cours d'homologation, mais que le renouvellement de son arrêté d'autorisation de rejet est en cours d'examen par les services de l'état.

Concernant l'eau potable, au regard de l'évolution de population modérée prévue au projet de PLU, les besoins de modernisation des infrastructures seront très minimes et à la marge au regard des infrastructures existantes.

L'insertion in extenso, en pièces jointes en annexe du PLU des rapports d'activité assainissement eaux usées et d'activité eau potable, n'est d'aucune utilité, voire alourdit inutilement le dossier PLU.

Il rectifie une erreur sur la charge de référence de la station d'épuration dans le rapport annuel du délégataire de 2012.

Avis de M le Président de la communauté des communes de la Presqu'île de Rhuys.

Avis favorable en date du 06 juin 2014 assorti de quelques réserves telles que :

- le prisme de la saisonnalité de l'activité n'est pas suffisamment pris en compte alors qu'il est un élément fondamental permettant de comprendre les rouages de l'économie arzonaise.
- en matière d'habitat, il relève des incohérences et erreurs notamment dans les chiffres et qui ne permettent pas de s'assurer que les objectifs du SCOT seront respectés dans le cadre des consommations foncières.
- en matière de déplacements, le rapport de présentation présente une analyse simplifiée et peu représentative de l'action menée depuis 2012 par la communauté des communes.

- afin d'assurer la cohérence territoriale à l'échelle du SCOT, le projet d'aire multimodale d'Arzon devra se faire avec l'aire d'échanges multimodales de la Presqu'île de Rhuys située à la Corderie à Sarzeau (ouverture 2015).
- il aurait été intéressant d'organiser les éléments de protection des espaces boisés au sein d'une trame verte et bleue locale comme recommandé au SCOT.

4. Les observations du public

Les observations recueillies au titre de l'enquête ont été formulées de deux façons, soit dans le registre d'enquête, soit par transmission de courriers, postés ou déposés en mairie ou remis directement aux commissaires enquêteurs au cours des permanences.

Le bilan comptable brut relatif au PLU enregistré à l'issue de l'enquête a permis de dénombrer 73 contributions sur les 2 registres d'enquête ouverts et 68 courriers.

Pour les registres, 64 contributions ont été déclarées recevables, car sur les 73 rédigées, 3 indiquaient le dépôt d'un courrier à l'attention de la commission d'enquête et 6 n'étaient pas en relation avec le champ de l'enquête.

Côté courriers, 60 contributions ont été déclarées recevables, étant donné que sur les 68 enregistrées, 2 concernaient les eaux pluviales et 5 n'entraient pas dans le périmètre de l'enquête.

Au total, 124 contributions dédiées au PLU sont déclarées recevables.

Trois courriers ont été réceptionnés en mairie d'Arzon après la fermeture de l'enquête publique le vendredi 8 août 2014 à 17h00:

- M. François Pérot Société civile professionnelle d'avocats à Vannes, représentant l'association diocésaine de Vannes, gestionnaire du presbytère d'Arzon, daté du 7 août, reçu le 28 août,
- ALTER&A, association d'avocats, représentant M. et Mme Roland, exploitant l'officine de pharmacie boulevard de la Résistance à Arzon, daté du 27 août, reçu le 28,
- Mme Maryvonne Desjardins, La Boussardière 35760 Montgermont non daté, reçu le 26 août.

Ces courriers ont été classés hors délai et non traités.

Le dossier de zonage d'assainissement des eaux usées a induit 7 observations au registre et n'a pas fait l'objet d'un courrier, alors que celui consacré au **zonage d'assainissement des eaux pluviales** a généré 11 observations au registre et l'envoi de 2 courriers.

5 associations locales se sont exprimées durant l'enquête:

- | | |
|--|--------------|
| – Association Greuh & Saihent | PLU L10 |
| – AFUL d'Er Lannic | PLU L38, L46 |
| – Association des résidents et voisins de Broussetisse | PLU L42 |
| – AFUL de Port-Lenn Le Livaro | PLU L47 |
| – --- ----- ---- | EP L48 |
| – ASA de Kercouedo le Crouesty | PLU L53 |

4.1. Thèmes des observations

Pour faciliter l'examen, la commission a regroupé par thèmes les contributions relatives au PLU. Les courriers ou les contributions des registres portaient selon les cas sur une seule ou sur plusieurs observations, avec des thèmes parfois multiples. Des observations identiques ont aussi été formulées à diverses reprises, par courrier et dans les registres.

Au total, 141 observations ont été retenues pour le PLU.

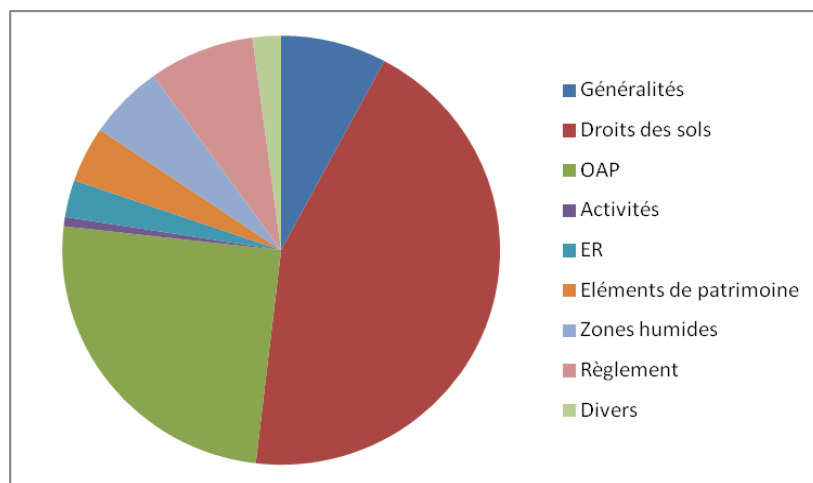
Le classement thématique effectué permet d'évaluer le taux de retour des observations présentées.

Classification	Repérage	S/total	Total	%*
Généralités sur le PLU	L: 3 19 47 51 53 62 R: 12 24 28 56 59	6 5	11	7.8
Droits des sols -- Constructibilité Zonages (modification, rectification)	L: 1 4 6 5 9 11 12 14 15 18 21 22 23 25 26 29 32 34 35 37 38 39 40 41 43 45 49 50 55 60 61 64 65 66 67 68 R: 3 7 14 15 20 22 23 25 27 30 31 34 45 47 48 49 53 62 63 64 65 66 67 69 70 73	36 26	62	44.0
OAP	L: 2 1 31 33 63 R: 4 5 6 8 13 16 18 19 21 26 28 32 33 35 37 38 41 42 43 44 45 50 52 54 55 57 59 61 64 70	5 30	35	24.9
Activités économiques et commerciales	L: 36 R:	1	1	
Emplacements réservés	L: 16 49 57 R: 29	3 1	4	2.8
Eléments de patrimoine, EBC	L: 27 R: 5 40 59 60 71	1 5	6	4.2
Zones humides	L: 8 20 38 39 46 59 R: 30 72	6 2	8	5.6
Règlement	L: 10 13 36 42 46 53 54 R: 17 36 51 59	7 4	11	7.8
Divers	L: 45 52 R: 46	2 1	3	2.1
Total observations recevables			141	
Hors sujet	L: 24 30 44 56 58 R: 1 2 9 11 39	5 5	10	
Dépôt courrier	R: 10 58 68	3	3	

%*: Le calcul des pourcentages a été effectué sur la seule base des observations recevables, celles classées hors-sujet ou valant récépissé de dépôt de courrier étant écartées.

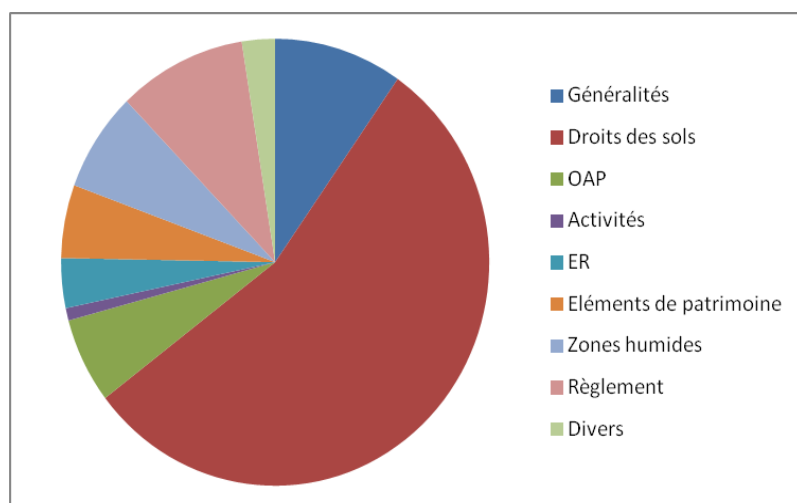
X Les 28 numéros d'observations surlignés en jaune sont dédiés à l'OAP "Presbytère".
Cette opération représente à elle seule 20% environ des observations.

Traduit dans un graphique, les pourcentages issues de la résolutions des observations par thème mettent en évidence l'importance donnée par le public aux droits des sols.



Cette traduction doit toutefois être relativisée dans la mesure où le thème relatif aux OAP est élevé en raison de la réactivité du public qui s'est manifesté en marquant à la quasi majorité son opposition à l'opération intitulée "presbytère" avec 27 observations défavorables sur 28 exprimés et un total de 35 observations sur le thème des OAP.

S'il n'est pas tenu compte de cette opération qui à première vue apparaît pour le public comme "l'erreur de casting" du projet de PLU, le graphique est encore plus parlant quant à l'importance donnée aux droits des sols.



4.2. Classement et synthèse des observations par thèmes

PLU

GENERALITES

Généralités	L3	M LEGENDRE 34, rue des Ormeaux Arzon Litige a/s terrains-Zone du Monteno près du chemin du Goh Velenec. - Il souhaite intervenir sur 2 points : - Page 13 du PADD, « l'un des piliers de cette économie est l'économie touristique et balnéaire ».
-------------	----	--

		- Cela se traduit pour Arzon, par un choix délibéré des élus privilégiant les « touristes » et ignorant les besoins des habitants de la commune. - Un litige vieux de plusieurs années oppose la mairie à des propriétaires de terrains près du Monténo, chemin de Goh Velenec. - Le PLU d'octobre 2006 a modifié le classement de cette zone de ZAC en Nda, interdisant toutes constructions. Le PLU proposé aujourd'hui, entérine cette situation. - J'aurais aimé connaître les véritables projets de la commune sur cette zone. Les arguments développés par celle-ci n'ayant rien de convaincants. - Qui va entretenir ces terrains ?
généralités	L19	M et Mme Chaussard- 2, rue Boucicaut - Paris. Amis du parc du Fogeo Remarques générales sur le PLU. Ils souscrivent à l'orientation du nouveau PLU pour pré server les espaces naturels, mais émettent de nombreuses remarques concernant le règlement et le plan de zonage et notamment sur la zone du parc Fogeo. Zone boisée du parc du Fogeo : - Réaffirmer le classement EBC. - Redéfinir le périmètre pour protéger les 3 pins et le bois de chênes-verts. Zone dunaire du Fogeo : - Elargir la zone Nds pour protéger toute la dune. - Assurer la continuité de la zone Nds au point de fragilité critique de la trame verte à l'ouest du parc. - Mentionner le corridor écologique reliant l'ouest du parc du Fogeo au Petit Mont dans les documents graphiques. Les zones littorales : - Matérialiser sur le document graphique les limites de la bande des 100 mètres. Les zones submersibles : - Définir les aménagements autorisés en zone Ndl 1 pour prendre en compte les risques de submersion. Eléments paysagers à protéger : - Préciser les prescriptions de nature à assurer leur préservation Taux d'imperméabilisation : - Il manque dans le règlement, les valeurs actuelles du coefficient dans chaque zone qui vont servir de référence. - Est-il possible de durcir un peu les contraintes d'imperméabilisation en zone Nda et Ndl ? Matériaux de façade-Matériaux de clôture : - Etendre la préconisation d'interdiction de certains matériaux aux zones Nda et Ndl. - Serait-il possible d'étendre les recommandations relatives aux matériaux, au mobilier urbain, aux barrières et lampadaires. Réalisation d'aires de stationnement – stationnement des caravanes: - Ajouter des préconisations de matériaux et de nombres d'arbres pour les parkings des zones Nda, Nds, Ndl et AU. - Le stationnement des caravanes est interdit en zones naturelles Nda, Ndg et Nds, il faudrait étendre l'interdiction à la zone Ndl. Les talus plantés : - Le règlement précise que les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés. Pourquoi cette recommandation n'est-elle pas reprise en zone N ? - Les talus plantés n'étant pas répertoriés sur le document graphique, Il conviendrait d'en préciser la définition pour éviter toute erreur d'interprétation. Zones Ui1 et 1AU1 du Redo : - Pourquoi interdire certaines activités de bureaux, commerces et services qui

		peuvent priver la zone d'une activité sans danger pour l'environnement.
généralités	L47	M et Mme JEAN Remarques et observations diverses sur le PLU (CES règlement circulation bruit patrimoine). AFUL de Port Lenn Le Livaro 2, rue du Livaro Arzon. Nouveau zonage concernant le lotissement coupé en deux avec un CES différent de 20% pour les parcelles de 1 à 29 en UBa2 et de 30% pour les parcelles d 30 à 50 en UBa1. D'où vient, sans prévenir, l'autorisation de couper arbitrairement en deux parts inégales une même entité sociale. Il semble qu'il y a contradiction avec ce zonage et le PADD-G2 page 17 (plan pour limiter l'urbanisation des espaces côtiers). Il apparaît clairement que notre lotissement n'est pas concerné. L'AFUL souhaiterait un CES de 30% pour l'ensemble du lotissement. Une partie de 40 lots sur 53 à plus de 10 ans n'a plus de règlement d'urbanisme conformément à la loi ALUR, mais 13 autres lots le règlement correspondant est donc applicable. Tant que le PLU n'est pas adopté, quel règlement appliquer pour les nouvelles constructions à venir. On parle beaucoup de circulation douce, mais nous n'avons pas trouvé de plan piéton pour Arzon, ni de plan vélo pour la commune. On aurait du voir que tous les sens interdits soient autorisés pour les vélos comme on le constate dans la majorité des pays d'Europe et même à Sarzeau. La convention AFUL / Mairie indique que : « La commune d'Arzon s'oblige à maintenir la continuité publique de l'itinéraire piétonnier entre le chemin d'Ambroisine et la rue de verdun » Il s'agit aussi d'un point très sensible pour les usagers du chemin d'Ambroisine vers la Grande Plage et pour quel tracé. Nous voyons apparaître un certain nombre de pompes à chaleur à l'extérieur des maisons. Nous n'avons pas vu dans la future réglementation un rappel des spécifications concernant le bruit ni l'environnement qu'il conviendrait d'appliquer pour ces équipements. Il semble que la fontaine de 1830 dans la parcelle AD1177 soit oubliée et ne figure pas dans le listing patrimoine. Il en va de même du corbeau ou corbelet de la maison AD455-mur sur le chemin qui doit être protégé. C'est une ancienne marque de non mitoyenneté établie en 1939 « coutumes & usages locaux »
généralités	L51	M Zeler 12, rue de Bernon - Arzon remarques diverses sur le PLU
généralités	L53	ASA de Kercouedo Le Crouesty - Arzon Observations sur le PLU - Rapport de présentation : inexactitude sur l'indication des parcelles libres en zone constructible de Kercouedo. - Demande de maintien de la règle actuelle pour le CES 30% pour la zone Uba2. - Demande que les règles de hauteur maxi de la partie Uba1 de Kercouedo soient alignées sur celles de la partie UBaco. Ces demandes pourraient être réunies en créant une zone spécifique Ubb2 avec un CES 30% et conserver l'unité d'ensemble du domaine. - L'introduction d'une limite de 30% pour le coefficient d'imperméabilisation au niveau de chaque parcelle sera pénalisante dans la zone Uba1 du domaine où le CES est déjà de 30% si le CES est pleinement utilisé. Il serait utile de donner des exemples d'ouvrages de gestion quantitative des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle.

généralités	L62 PLU	M Fernand BROISE additif à son courrier du 17/07/2014. Le plan des espaces naturels sensibles élaboré par le Conseil Général n'a jamais fait partie des dossiers consultables et vient d'apparaître à la commission d'enquête, le dossier complet doit être consultable. Il demande que le camping de Bilouris redevienne comme les campings municipaux S'ensuit d'autres observations diverse sur le PLU.
Généralités	R28	LAMING Laurent - PLU globalement satisfaisant : Mixité sociale et générationnelle ; développement de l'activité économique ; renforcement de la centralité ; Préservation des sites. - Analyse manquant d'innovation et de rigueur : Projet d'augmentation du nb d'habitants permanents de 150 personnes/10ans non accompagné de projet d'aménagements collectifs sauf un cimetière. Commune qui se développe le moins sur la presqu'île. Rien n'est proposé sur les transports, les voies cycliques, la protection et l'harmonisation des zones Uaa et Uab. Les surfaces annoncées par G2C au lotissement varient de 9,23 à 20ha selon les documents. - 1 erreur = « Presbytère » : représentatif du bâti du XIX^{ème} siècle, avec ses 2 jardins. Procéder au classement de cet ensemble et non à sa destruction. Permettra de laisser des espaces libres dans les espaces centraux.
Généralités	R45	LABEYRIE Laurent – 55 rue de la Pointe - ARZON - Condition de travail pour l'étude du PLU déplorable (manque de place ; manque d'information) - Densification des centralités : se justifie au niveau théorique mais ne doit pas baisser la qualité de vie des habitants et la biosphère locale. ➔ Préserver les espaces de respiration ; aucune protection prévue pour les surfaces de qualité environnementale ou patrimoniale restantes (jardins ; parcs arborés). ➔ Espaces aménageables en espace de rencontre multigénérationnelle de proximité. (penser au vieillissement de la population) - Protection des espaces côtiers : Pourquoi la zone Sud-Est du Petit-Mont est gardée en constructible malgré la faible densité (mitage) et la proximité du Nds ? ➔ Ex : parcelle AV44 : arrière en Ubf Pointe de Kerners zone construite englobée dans Nda (AR114 ;AR113 ;AR250 ;AR119 ; AR118). La « loi littorale » est valable dans les 2 cas ? - Commune doit prévoir un dédommagement aux propriétaires, qui avaient avant des possibilités de construction (atteinte bien privé par la municipalité sans intérêt public caractérisé). - Cohérence avec le SCoT : point de fragilité de la TVB (p212 RP) : parcelle AP 166, 167, 164, 165, 463, 464. Le projet de PLU se limite à un tramage sur une parcelle, avec « mesures spécifiques de protection » sans aucun détail + Autorisation de construction. on se moque de la loi de protection de l'environnement et Grenelle II - Pas de prise en compte du DOCOB. - Pas d'implémentation du principe de sauvegarde du patrimoine ordinaire (RP p68-73). Un travail a été effectué en mairie. Pourquoi non joint, avec des contraintes d'urbanisation et de préservation ?

Généralités OAP Presbytère EBC - Fogéo	R59	JEAN Sylvaine et François – 37 hameau du Greuh – ARZON - Préservation du Presbytère - Kerjouanno- plaine du Fogéo - Ilots de Greuh et Saihent • Zonage « boisement protégé » = erreur d'appréciation ? • Classement contraire aux engagements à l'origine du projet d'aménagement de la zone d'habitation de Kerjouanno : « habitat implanté en retrait sur les coteaux donnera au plus grand nombre la vue sur le large (SATMOR). • Existence à l'origine d'un point de vue panoramique remarquable sur la mer et vers les îles Houat, Hoedic et Belle-ile. Aujourd'hui les pins nains d'Autriche, de taille considérable, forment un écran épais. • Règles de construction dans les actes de ventes permettent d'assurer à chaque acquéreur de la tenue et de la pérennité de l'environnement et du cadre = valeur contractuelle. • Cadre = zone de lande et de marais entre les coteaux et la mer, où existaient seulement des arbustes de faible développement, sans obstacle visuel. Une zone de végétation basse serait plus adaptée • Demande de créer un cône de vue à cet endroit.
---	-----	---

DROIT DES SOLS

BENINZE		
Constructibilité BENINZE	L12	M et Mme Corbin- 20 Pietrosella Litige a/s terrain en zone Nds Parcelle BK 0011 de 1379m² - Parcelle entièrement viabilisé. - Sollicite son classement en zone UBa comme les parcelles voisines.
Zonage Beninze	R73	LE ROY Jean - Chemin de Penn Ar Loch – Beninze - Maison de 100m² au sol sur terrain de 500m² - Inclusion en zone Uba2 (CES 20%) : aucune extension de maison possible. - Division non possible de terrain pour parcelle constructible (500m² mini) - Règlement : « en secteur Uba2 et UbaCo, correspondant aux EPR, les terrains divisés en vue de bâtir doivent avoir une superficie minimum de 500m² en raison de l'intérêt architectural et paysager de ce secteur ». - Le haut de Béninze est éloigné du rivage, d'intérêt architectural discutable (maisons récentes), d'intérêt paysager non évident (plat = ancien verger). ➔ Classement Uba2 non fondé. - Le centre de Béninze est classé en Uab : aucune superficie minimale pour construire ; aucune limitation CES ; hauteur maxi 10m contre 8m en Uba2. - Traitement discriminatoire sans raison valable.
BERNON		
Constructibilité BERNON	L35	M Jean LORET 2, rue des jardins - 02220 Quincy Sous Le Mont. M Yves LORET - 39, rue de la Galarnière - 44400 Rezé les Nantes. Conteste le classement de leurs parcelles BA383 et BA382 en zone Nds. - Ces terrains n'ont rien de remarquables ni de caractéristiques. Ces terrains n'offrent aucune visibilité, ni sur la mer ni sur un autre point de la commune. - Ces deux parcelles son limitrophes sur 3 côtés de zones construites. Dernièrement, il a été autorisé pour la construction bordant ce terrain au sud, l'édification d'un mur de plus de 3 mètres de haut et plus de 20ml en limite de propriété.

		- Ces remarques nous font penser que ces 2 parcelles devraient faire partie de la zone Uab (Bernon).
Constructibilité BERNON	L37	M Guezille - 18, Bd de Bilgroix - Arzon a/s classement de la parcelle AZ262 en zone Nda - Le PLU prévoit de classer un de mes terrains, parcelle AZ262 en zone Nda alors que les terrains bordant le chemin du Poul Jackez étaient prévus à aménager. - J'attire votre attention sur ce classement car la commune a supprimé toutes les zones à aménager. - La grande zone AZ classée en Nds se trouve pour partie à aménager dans le long terme en partie constructible ? Où est la logique. - Il n'existe pas suffisamment de zones gardées aménageables pour le futur.
Zonage BERNON	R3	M.Mme HUCHET Christian – Impasse du Palud – ARZON – Parcelle n°92 - Terrasse recouverte d'une véranda (2011), alignée sur la limite de constructibilité. - demande que le zonage UbaCo suive la véranda (en Nda dans le projet).
Constructibilité BERNON	R25	M.Mme MERCIER-YTENIS – 74 Place Saint Jacques – 75014 PARIS A Côté du 13, Chemin du Graniol - Lots BA171, BA174, BA175 deviendront-ils constructibles ? qui à l'époque de leur achat étaient constructibles. Ont un projet (préservant visuellement le littoral) qui se trouve bloqué.
Constructibilité BERNON	R64	LE MEVEL Yvette – 5 rue Armorique – ARZON - Demande classement constructible. • Parcelle BA116 – Bernon = 9a76ca – classé en Nds, entouré de construction. • AZ 173 ; 165 ; 164, situés près du lotissement de la ligne.
GREUH SUILHEUT		
constructibilité Greuh Suilheut	R14	M. Mme MANGE – 45, hameau du Greuh – section AM 294 – zone Ubb1 - Suppression de la surface minimum pour les hameaux du Greuh et du Suilheut (avis préfet = suppression article Ub5) - demande de classement en Ubb : la quasi-totalité du hameau du Gleuh est en Ubb, y compris les voisins (AM283), et même distance de la plage. - La ligne de démarcation est l'avenue de la baie d'Abraham et parcelle au-delà. - L'association des hameaux Greuh-Suilheut ne représente pas l'ensemble des propriétaires et défend d'autres intérêts particuliers.
KERCOUEDO		
Zonage KERCOUEDO	L67	M et Mme LEURENT - 4, rue de la Basse Ville - 59170 CROIX a/s parcelle 289 section AS Kercouedo le Crouesty - Ce terrain se situe en zone Uba2 avec un CES de 20% plus restrictif que le COS. Nous souhaiterions retrouver les conditions de constructibilité ayant contribué à notre décision d'achat.
zonage Kercouédo	R62	RABOT Corinne – 25 rue des Galions – ARZON - Parcelle AS248 – domaine de Kercouedo. - L'habitation couvre une partie UbaCo + Nda. - Cette nouvelle délimitation peut-elle recouvrir que la partie jardin et non du bâti ?

KERNERS		
Zonage KERNERS	L1	M et Mme DELANNOY - La Sauvagine en Kerners, 40, rue de la Pointe Arzon A/s Camping du Tindio. Zone Nds-Zone Nco au nord de la zone NDb au POS - Conteste l'extension du camping - Où s'arrête le trait de côte ? - Il faudrait classer en zone Nds toute la bande littorale des 100m située au nord du camping pour assurer la continuité écologique
Constructibilité KERNERS	L6	M Broise Fernand - La Villeneuve - Sarzeau Litige a/s terrain En zone Nds-Parcelle AP19 au nord de Kerners - Parcelle classée en zone NAa au POS est classée en zone Nds au PLU. - Pour épauler ses enfants qui ont pris la succession du camping de Bilouris et rester sur place, il demande le classement de la parcelle en zone U ou 1Au.
Zonage Règlement KERNERS	L9	Mme Regnier-Le Cleach - Village de Caulne - Loyat 56 A/s zone verte et COS - S'inquiète de la création d'une zone verte de 20 m sur son terrain et le passage d'un cos 0,3 à 0,2 qui diminueraient la surface constructible de son terrain. - Demande la suppression de la zone verte et le maintien d'un cos à 0,3.
Constructibilité KERNERS	L18	M G Le Cleach, 44 Bd de la résistance Arzon : Précisions sur zonage chemin de Penn er Houët. Souhaite avoir des précisions en ce qui concerne le PLU. Terrain cadastré n°152 serait en partie amputé d'une bande de terrain non constructible pour maintenir un verger. Ce terrain clos de murs en pierres de 2,20m de haut est intégré dans le village de Kerners. Notre fille veut y construire une maison pour sa retraite. Le terrain cadastré 463 est lui aussi en partie gelé pour y créer une coulée verte ? Il est hors de question d'y toucher. Pour les terrains cadastrés 463-464, je suis en désaccord pour y établir un corridor écologique. Je m'oppose formellement à un tel projet.
Constructibilité KERNERS	L21	Mme Betrom - 61, rue de la Pointe de Kerners – Arzon Préjudice et injustice subies par le PLU. - Dans un long courrier elle fait l'historique des préjudices et des injustices subies par sa famille depuis de nombreuses années du fait des décisions antérieures relatives aux changements de classement des terrains que sa famille possède sur la commune d'Arzon, encore aggravés par les dispositions du nouveau PLU. Elle demande : - que la zone dite du « Ster » soit maintenue dans sa classification d'origine au POS, Na - que la promesse faite à son père par un ancien maire soit enfin reconnue en ce qui concerne le chemin de Gravasson-Bilouris.
Constructibilité KERNERS	L34	Mme GABILLET - 58, rue de l'Océan - Arzon a/s parcelle AP 331 zone Na à Kerners conteste le classement. - Je suis attristée et très en colère de constater qu'une fois de plus, notre patrimoine familial ne cessera jamais d'être spolié. - La parcelle AP331 zone NA, à Kerners, la seule qui nous reste, constructible puis non constructible, à nouveau constructible et pour finir est en zone protégée. C'est du n'importe quoi
Constructibilité	L55	M Bruno Le Cleach - 5 bis, passage Félibien - 44000 Nantes

KERNERS		Corridor écologique. Parcelles 463 et 464 Il souhaite avoir une confirmation écrite de la constructibilité de son terrain avec un CES
Zonage KERNERS	L61 PLU	SARL Le Boulouris - Arzon Observations sur des parcelles qui pourraient être classées en Uba2. Le camping est aménagé sur les parcelles AR 333, 334 et 230 classées en UI5, elles pourraient être en Uba2, à l'instar des parcelles voisines répertoriées en zone Uba2. Ce changement de zonage ne constituerait pas une ouverture à l'urbanisation et ne remettrait pas en cause l'exploitation du terrain de camping.
Constructibilité KERNERS	L64	Mme Suzanne FAUSSER - 20, rue de Kerantallec – Arzon - constructibilité de la parcelle BH 92 - demande de bien vouloir retenir le caractère constructible de cette parcelle qui se trouve en surplomb au-dessus du niveau de la route départementale D198.
Constructibilité Kerners	R34	BLEHER Marie-Rose - Section BD47 – route de Kerjouanno – sortie Kerners. - Demande classement en Uba2 (zonage projet PLU en Ab) - Terrain desservi par eau et électricité. L'assainissement collectif passe à proximité. Terrain surélevé par rapport à la route, contigu aux dernières constructions et en face du lotissement « domaine de Pen Castel ».
Constructibilité Kerners	R47	BETROM Isabelle et Hervé – 63 route de Kerners – ARZON - Demande de maintenir constructible parcelle 115 + 117 (en zone naturelle avec projet PLU)
Constructibilité Kerners	R48	BETRON Maryvonne – 61 route de Kerners – ARZON - Demande maintien constructibilité de parcelle 112 (construction appentis), en zone naturelle avec projet PLU.
Constructibilité Kerners	R49	BETROM Henri – 61 route de Kerners – ARZON - Propriétaire parcelle 12 + 332 - Préservation en Uba zone du Ster, qui partirait de la parcelle 350 (construite) et mitoyenne à la 32, en forme de triangle. - Les parcelles 32, 301, 31, 33, 302 constructibles serait dans une zone inondable. - 1 Dossier remis – L21 -
Constructibilité KERNERS	R70	PUITEUX – SCI – route de Kerners – ARZON - Parcelle BC 155 – sud (prévue en 2AUh), en annexe de la parcelle contigüe et construite Demande une requalification pour complément de constructibilité.
MONTENO PEMBERT		
Constructibilité ZH MONTENO	L3	M LEGENDRE 34, rue des Ormeaux Arzon Litige a/s terrains-Zone du Monteno près du chemin du Goh Velenec. - Il souhaite intervenir sur 2 points : - Page 13 du PADD, « l'un des piliers de cette économie est l'économie touristique et balnéaire ». - Cela se traduit pour Arzon, par un choix délibéré des élus privilégiant les « touristes » et ignorant les besoins des habitants de la commune.

		- Un litige vieux de plusieurs années oppose la mairie à des propriétaires de terrains près du Monténo, chemin de Goh Velenec. - Le PLU d'octobre 2006 a modifié le classement de cette zone de ZAC en Nda, interdisant toutes constructions. Le PLU proposé aujourd'hui, entérine cette situation. - J'aurais aimé connaître les véritables projets de la commune sur cette zone. Les arguments développés par celle-ci n'ayant rien de convaincants. - Qui va entretenir ces terrains ?
Constructibilité PEMBERT	L5	Mme Piveteau 16T chemin du Goh Velenec Arzon Litige a/s terrain en zone Nds-Parcelle AY12 Pembert - Ce terrain est inutilisable et nous devons l'entretenir. Ne pourrait-il pas être déclassé de la zone Nds ?
Constructibilité MONTENO PEMBERT	L15	M de St Germain - Prat Querrien - Larmor Baden Litige a/s classement de terrains Parcelles AX, AY AZ et secteurs AB, AC, ABB, BC, BD, BN et BM 17ha 18a59ca - Représente sa famille qui constate que l'ensemble des terrains est gelé dans le PLU en raison du classement en zone inconstructible, sauf pour la parcelle AX57 qui est une voie étroite donnant accès à la parcelle AX45 non constructible. - Demande le classement de la parcelle AX45 en UBa2 comme la parcelle AX57. - Autoriser de construire en secteur AY ou AX au Nord du Monteno. Cette solution ne conduit pas à un étalement urbain ou à un mitage. - Estime qu'il serait de bon aloi de procéder à une compensation pour des propriétaires dont le patrimoine familial est obéré de manière très importante face à un blocage foncier. - Propose une cession à la commune ou au CELRL pour la partie du secteur AY la plus proche de la pointe de Pembert y compris pour les terrains en 2AU1.
Constructibilité MONTENO PEMBERT	L29	Mme PERZO véronique - 19, passage Hanriot - 92 Courbevoie Mme PERZO-GAUDICHET - 6, allée des Framboisiers- 92 Clamart a/s PLU zonage-parcelle n°50 - A chaque modification du PLU notre parcelle est classée non constructible. Elle a été rendue constructible suite modification du POS de 1990. En 2006, la commission d'enquête a confirmé le caractère constructible de notre terrain et en 2014, nous constatons qu'il est prévu que notre terrain soit déclassé.
Constructibilité PEMBERT BERNON	L50	M Partick Largouët ; M Pascal Largouët - 17, 19, rue des Légions, Tumiach - Arzon Demande de maintien de leur terrain en zone Uba ; Propriétaires de la parcelle AY 139 classée en zone Uba au POS, en zone Nds au présent PLU. Des parcelles voisines offrant les mêmes caractéristiques sont constructibles. Demandent le maintien de leur parcelle en zone Uba. Le SMVM ne classe pas la parcelle en zone naturelle. Propriétaires de la parcelle BA 220, constructible dans un plan d'ensemble au POS, ils demandent son maintien dans un plan d'ensemble car la parcelle est trop petite pour être construite isolément.
Zonage NERBONDIC	L60 PLU	M Amand HOUDUSSE 5, impasse Nerbondic - Arzon le document graphique n'est pas représentatif de la réalité. Il demande de rétablir le garage existant conservé et le bâtiment en limite sud de la

		propriété et les limites de zonage sur les limites de bornage (plan joint).
Constructibilité MONTENO	R65	RIDAUT Joseph – 3 impasse de Baden – Le Tour du Parc. - Demande maintien constructible AB 218 + AX 44 - Classement zone agricole : AZ 121, 125, 128, 183, 261, 268.
PETIT MONT		
constructibilité Petit-Mont	R15	MANAC'H Ludovic et Isabelle – 19, rue de Latcouët – Nantes - Propriétaires en indivision d'un terrain : AV33-34-36-37-38-39-40 (6, route du Petit-Mont) - La création d'une zone Nda réduit considérablement la surface constructible. - La parcelle 37 et une partie des parcelles 33,34,36,40 deviennent soumises à la zone Ubf (10% de surface constructible). Seule cette zone est en Ubf - Demande à passer en Uba2 comme Bernon et La Palisse.
Zonage Règlement PETIT MONT	L23	Mme Manac'h - 19, rue de Coucouet - 44000 Nantes. a/s classement en Nda. - Propriétaire en indivision des parcelles 34, 33, 36, 37, 38, 39 et 40 section AV. La mise en place de la zone Nda réduit considérablement la possibilité de construire. - Nous demandons de revoir la qualification du reste du terrain. Nous sommes les seuls à bénéficier de la zone Ubf. - De transformer la zone UBF En zone Uba2 afin que le reste du terrain bénéficie d'un droit à construire de 20%, comme à La Palisse ou Bernon.
Zonage PETIT MONT	L43 PLU	M Jean-Vincent BOULAI - 26, rue de Ribray - 79000 Niort. Demande un aménagement pour ses parcelles classées en zone Nda. Je suis en indivision avec mes frères et sœurs sur les parcelles 33, 34, 36, 37, 38, 39 et 40d de la section AV. L'agrandissement de la zone Nda sans révision à la hausse du COS, impute à nouveau le droit à construire afférent à notre terrain. Fortement attachés à ce berceau familial, nous aimerions pouvoir y résider durablement. Je vous exprime donc mon opposition à ce nouveau PLU qui se traduit à nouveau par l'amputation de notre droit à construire.
Zonage PETIT MONT	L65	M Bruno BOULAI - 17, résidence le Pouero - Arzon parcelles AV n° 33, 34, 36, 37, 38, 39 et 40
PORT NAVALO		
Constructibilité PORT NAVALO	L4	Mme Molinard 2, rue des Noisetiers 34 Castelnau le Lez Litige a/s terrain en zone naturelle- Parcelle AC64 Port-Navalo - S'étonne que sa parcelle soit toujours en zone naturelle. Le réseau d'eau d'électricité passe le long de la parcelle et pourrait satisfaire une famille. - demande de le classer en zone constructible
Constructibilité Port navalo	L32	M LE MOYEC J.Pierre - 24, rue A Kastler- 35340 Liffré a/s parcelle n°0064 section AC en zone naturelle - Il s'étonne que de nombreuses constructions du domaine du Clos St Julien touchent sa parcelle qui est toujours en zone naturelle. - Pourquoi augmenter ces zones naturelles non entretenues sur ce secteur. Ce terrain peut satisfaire une famille.
Zonage	L11	M Pinson - 9, rue du Square - 35 Pipriac

PORT NAVALO Port lenn		Litige a/s CES-Lot n° 21 et 22 et lot n°11, lotissement Port Lenn Le Livaro Port-Navalo - Lotissement classé en zone Uba2 et Uba1 avec deux CES différents, 20% en Uba2 et 30% en Uba1. Cela crée une rupture d'égalité entre les constructeurs du lotissement qui avait un COS à 30%. - Cette différence est injustifiée seuls 4 lots ne sont pas construits dans le lotissement.
Constructibilité PORT NAVALO Port lenn	R7	Mme RAUX – 18 impasse du Suroît – Port-Navalo – Lot^t Port Leen - Le COS de 30% a disparu. - Le lotissement a été coupé en 2 arbitrairement (COS 20% et 30%) - La partie à 20% touche l'ancien Port-Navalo à 100%.
constructibilité Port Navalo Port lenn	R20	GUIVARC'H Eric – Nathalie – 9, rue du Suroît – résidence Port-Lenn – Port Navalo - Lotissement coupé en 2 : CES 30% et 20% - Se situent dans la partie 30% à côté de la partie de Port-Navalo à 100% - Ce changement limite toute possibilité d'extension, ce qui n'était pas le cas à l'achat du terrain (prix élevé à Port-Navalo) - Demande le maintien constructible identique à celui de la période d'achat.
Zonage PORT NAVALO Port lenn Livaro	R66	DRUQUESNE – 2 impasse Fragonard – 45650 St Jean Le Blanc. - Demande la requalification de la parcelle AD901 (Livaro) de la zone Uba1 et Uba2 : • Diminution CES de 30% à 20% contraire aux lois littoral et Alur qui sont en faveur de la densification des zones déjà urbanisées. • La réduction du droit à bâtir intervient après la construction du lotissement et contribution à la viabilisation. • Terrain non situé dans zone touristique, pas de monument historique, ni d'intérêt architectural. • Se situe à côté d'un bassin d'orage, diminuant de fait la densification de la construction contiguë. - Demande identique pour parcelles AD898, 899.
Zonage PORT NAVALO Livaro Port Leen	R67	LANGOT Serge – 23 imp du Suroit- Port Leen Livaro - Les zones de pourcentage CES fait à l'emporte pièce ; simple découpage effectué par ordinateur sur des documents graphiques, dont on a aucun renseignement. - La loi littorale ne précise aucunement la limitation par rapport à la mer. - Comment expliquer que 2 lots situés à 250m de la mer soit l'un à 20% et l'autre à 30% ? - Partager un lotissement en 2 entrainera des tensions par manque d'équité. - Tenir compte davantage de la densification des lieux et espaces verts. (ex : 20% sur terrain 890m² paraît peu et mal pensé)
Zonage PORT NAVALO Livaro Port-Leen	R69	PENARD – 35 imp. De Subsolain – ARZON - Contre la différence de CES 20%-30% à l'intérieur d'un lotissement - Différence de traitement sans aucune justification.
Zonage PORT NAVALO	L68	Mme Catherine DURANTON - 18, place du commerce - Arzon A/s zonage Port Navalo. - Présidente de l'ASL de l'impasse du Sance à Port Navalo, (17 propriétés), elle demande la modification du tracé des terrains faisant l'objet d'un double zonage en Uaa et Nja qui rend le bas des propriétés inconstructible.

Zonage PORT NAVALO	R27	GODFRIN Eric – 32, rue Ste Anne – Port-Navalo - Parcelle AC168 - Seule de la rue classée en Uba2 - Coincée entre zone Uaa et Uba1 (de l'autre côté de la rue) - Demande de l'inclure en zone Uba1
PORT NEZE		
Zonage PORT NEZE	L26	M et Mme ROY - Porh Neze - Arzon. a/s terrain cadastré BM102 classé en zone agricole. - Nous demandons le classement de notre terrain en zone de loisirs. - Nous ne comprenons pas pourquoi les terrains qui bordent le passage de Couch Bihan ne peuvent s'insérer dans la continuité du hameau de Porh Neze. Aucune activité agricole ne peut y être menée du fait de la pauvreté de la terre. - Pourquoi ne pas défendre une spécificité arzonaise en conservant nos petits terrains de loisirs bordant la piste cyclable, les regrouper et les mettre en conformité.
Constructibilité PORT NEZE	R12	ROY Michel et Josiane – Parcelle BM101 – Port-Nèze – Passage de Couch Bihan - Propriétaires d'un terrain à camper + eau + électricité. - Quelles dispositions ont été prises par rapport à ce terrain ? - Souhaitent un raccordement à l'assainissement (passe en limite de terrain) - Référence à la loi Duflot : « Pastillage » en zone agricole et naturelle, pour autoriser des résidences mobiles et démontables constituant un habitat permanent. Peuvent-ils être dans ce contexte ? Présence de maison en face et derrière le terrain.
Constructibilité Port-Nèze	R22	HANSON Ferdinand (Pays Bas) – Port Nèze – section BM75 – Passage Couch-Bihan. - Propriétaire du terrain depuis 15 ans. - S'oppose au projet défini et souhaite passer en zone de loisirs, conformément à la loi.
Constructibilité Port-Nèze	R23	TARGET Claudine – 6 place des beaux rêves – 17690 ANGOULINS – Port-Nèze - S'oppose au projet défini - Souhaite passer en zone de loisirs (Précédent ayant déjà eu lieu lors de la construction du Port Couesty. - Le tout à l'égout passe devant le terrain. A quelle fin ? - Aucun échange n'est possible ; Le chalet est déjà construit sur une ruine de son ancêtre.
Constructibilité Port-Nèze	R63	LEBLANC Pierre – Ker Ras Couër – St Jean Brévelay. - Parcelle E89 – allée « passage de Couch Bihan » - Devant ce terrain se trouvent 2 maisons, dont une construite dernièrement. - Pourquoi ce terrain ne devient pas constructible ? - Devant le manque de terrains pour la zone de repli pour les caravaniers, le classement en zone de loisirs ne serait-il pas une solution ? - Plusieurs propriétaires à entretenir ces terrains et maintenir une présence dans le village.
Constructibilité PORT NEZE	L66	M et Mme FOURIER - Port Neze - Arzon A/s projet de construction parcelle BL223. - Projet refusé le 11 janvier 2013 au motif que toute construction nouvelle est

		interdite dans la bande des 100m. - Il conteste, expliquant qu'il ne s'agit pas d'une construction nouvelle mais au remplacement d'une construction existante.
REDO		
Zonage REDO	L49	M et Mme Jean-Marc Le Boulicaut - 35, rte du Redo - Arzon Conteste les espaces réservés n° 16, n°14, n°12 et le classement de parcelles. Zone 1 AUH de la route du Redo, le terrain AK 151 classé boisé ne l'est pas, ce sont des broussailles. Dans cette même zone, je demande que le terrain N°444 soit classé en zone Uba dans le prolongement du terrain n°156.
SAINT JULIEN GOH VELENNEC		
Zonage SAINT JULIEN	L22	M et Mme CHATRY - 104, Domaine de St Julien - Arzon M et Mme MARCHAND 100, Domaine de St Julien à Arzon a/s OAP chemin du Goh Velenec secteur 1AUh. - Nous sommes propriétaires des maisons (sises au 100 et 104, domaine de St Julien) qui jouxtent la parcelle étroite 194 (environ 4,5m) incluse dans le projet. - La création de haies et arbres le long de nos terrains mentionnée dans le projet risque de rendre difficile l'entretien de nos façades et couverture de nos deux maisons. Nous souhaiterions acquérir partiellement la parcelle 194, ce qui éviterait ainsi toute contrainte de «servitude de droit d'échelle » et n'impacterait pas l'aménagement de ce secteur.
Constructibilité ZH SAINT JULIEN	L38	Aful d'Er Lannick - M LARGOUËT - Représentant des familles <i>désaccord avec le classement des terrains de St Julien en Nda et en zone humide.</i> Dans le POS actuel, les terrains sont en zone constructible, un projet existe. Dans le PLU ils sont en zone naturelle Nda. Paradoxalement, une nouvelle zone constructible (à l'avenir) est créée à quelques mètres, au Plancho en lieu et place d'une ancienne zone de loisirs NAI. Ce qui nous semble incohérent. Quant au classement en zone humide, c'était des champs de cultures et de vergers. L'hiver on peut s'y promener en tennis. Ce sont des points hauts de la commune. Ne pas confondre un problème d'écoulement d'eaux pluviales avec une zone humide. Nous sollicitons l'attention pour reconsidérer le classement de la zone Pré St Julien comme à son origine.
Constructibilité ZH	L46	AFUL Er Lannick observations sur le PLU secteur « Pré St Julien » LE PADANT Guy Le secteur Pré St Julien en zone Nda alors qu'il était en zone Na constructible dans le POS. Je suis étonné, il existe tous les réseaux à proximité et les schémas d'organisation en tenaient compte depuis plus de 15 ans dans le POS. Sur le secteur du Plancho, il était prévu un grand espace naturel avec parcs et chemins piétons pour créer la rupture d'urbanisation. Le projet de PLU coupe en deux cette zone verte dont une partie deviendrait constructible et crée ainsi une zone non desservie par les réseaux et sans intérêt. La commune devrait faire des travaux qui n'ont jamais été effectués. Ce n'est pas une zone humide, les eaux des versants construits s'écoulent par manque d réseau et des fossés non entretenus. Il y a déjà une grande zone naturelle de 45ha dite le Plancho, pourquoi ajouter 6,50ha entourés de zones urbanisées. Le chemin de Goh Velenec est à préserver ? Il est bordé par des HLM, de lotissements et

		de dépotoirs.
constructibilité Er Lannic	R31	PERRON Jeannine - Lotissement « Er Lannic ». - Demande sa constructibilité.
Constructibilité ZH SAINT JULIEN	L39	Ste GUEZINO - 20, rue St Georges - 49100 Angers classement abusif des terrains de St Julien en zone NDa et en zone humide. Ces terrains sont bordés de constructions et d'immeubles et représentent une petite surface à l'échelon de la Commune qui n'a plus de zone constructible. Un classement en zone « long terme » serait plus judicieux pour le futur de la commune. Le dernier PLU prévoyait une zone AU à l'ouest, zone qui a changé de sens pour se retrouver au nord sans aucun chemin ou voie d'accès ? L'ancien et le nouveau maire disaient que c'était une erreur de classement et qu'il fallait pour la commune conserver cette zone à urbaniser dans le futur. En ce qui concerne la zone humide : les relevés de la commune prouvent qu'une toute petite partie de ces terres est victime d'un défaut d'entretien des fossés et des eaux pluviales des constructions récentes.
Zones humides constructibilité Er Lannic	R30	LE CHANJOUR Hervé - Projet de lotissement « Er Lannic » : Zone classée encore en zone humide (ABUSIF), car zone qui reçoit l'eau des riverains (situés sur point topographique supérieur) ; eau qui ne peut s'écouler correctement à cause des constructions réalisées à un niveau topo inférieur. Carottages réalisés sans la présence des propriétaires. Les photos aériennes ou prises sur les terrains entre 1950 et 1970 montrent que cette zone était cultivée, donc entretenue (écoulement d'eau non perturbé) Jusque quand ces réserves d'eau ou fossés non entretenus perdureront ? - Classement de cette zone en non constructible en tenant compte de cette humidité artificielle. L'aménagement des routes et des réseaux est déjà prévu (raccordement direct au réseau voisin en place). - Rupture d'urbanisation : Il en existe déjà une ; cela ne suffit-il pas ? Cela fait 45ha de zone naturelle. Pourquoi ajouter 6ha de terrains entourés de HLM et de pavillons ? - Se trouve déjà au POS constructible. - Tribunal administratif du 30-09-2011 : accord de la construction de cette zone à condition qu'elle ne soit pas densifiée.
Zonage GOH VELENNEC	R53	Consorts TUAL - Parcelles AC 374 + 46 ; bordure du chemin Goh Velenne + route de Métenno. - Classées en Nda (aucun caractère naturel ; ancien terrain maraîcher ; en friche) - Classées en NAa (constructible) au POS. - Doivent être maintenues en constructible : environnement urbanisé à l'est, au sud et à l'ouest. Accès direct aux réseaux (EU ; EP ; EDF ; AEP).
SAINT SACREMENT		
Zonage SAINT SACREMENT	L14	Famille Lorand Jocelyne, Martine et Didier Classement d'un terrain de 595m² Parcelle BC162 chemin du St sacrement - Terrain classé en 2Auh et une partie en Nda. - Il est situé dans un environnement d'habitat urbain et proche du bourg. - Demande son classement en Uba1

		- La partie en zone Nda ne pose pas de problème.
Constructibilité SAINT SACREMENT	L41	Mme Solenn FAUCHE 7, rue du Monteno - Arzon. Demande de classement en terrain constructible de la parcelle BC133 - chemin du St Sacrement. - Toute la parcelle cadastrée BC133, chemin du St Sacrement est en zone Nds avec pour conséquences, je ne peux, ni accéder à une location (trop chère), ni à une éventuelle construction. Mon objectif est de construire ma résidence principale sur le seul bien familial que nous possédons. - Ce secteur a-t-il une vocation totale Nds quand on connaît son éloignement de la côte ?
ZAD		
Constructibilité BOURGNEUF	L25	Mme BLETTERY et M GUILLEVIC, propriétaires des parcelles 166 et 167, quartier du Bourgneuf. a/s inconstructibilité de leurs terrains respectifs. - Nous ne pouvons comprendre pourquoi ces parcelles classées en zone NAa au POS de 1997 et en zone 1AUa au PLU de 2006 sont inconstructibles dans le nouveau PLU. - Elles sont situées dans le prolongement des constructions existantes du Bourgneuf, en face du lotissement du Voiredéc. - Nous demandons à ce que ces parcelles soient classées en zone constructible.
Constructibilité ZAD	L40	M Louis TABBART - Rue Ste Anne Le Bourgneuf - Arzon M et Mme GRIVES-TABBART - 3, résidence les Hauts de Beauséjour - Sarzeau. Classement des Parcelles Le Plancho Nous sommes propriétaires des parcelles cadastrées Section AC 143, 146, 155 et 159 classées en zone Nda quand d'autres parcelles à caractère naturel et contiguës aux nôtres ont bénéficié d'un classement en zone 2AUH. Nous faisons partie d'un ensemble constitué de parcelles section AC pour une surface de 1,3 ha qui nous semble suffisamment raisonnable pour ne pas mettre en péril l'économie générale du PLU. Nous souhaitons que notre ensemble foncier soit ajouté en zone 1AUH OU 2AUH à moyen terme dénommée zone AU « le plancho » dans le PLU d'ARZON.
OAP		
PRESBYTERE		
OAP presbytère	L2	M Pierre CAMUS Le Monteno Disparition du Presbytère Zone 1AUH - Comment le presbytère d'Arzon a-t-il pu disparaître de l'OAP qui porte son nom en centre-ville ? C'est à la lecture du document complet du PLU que j'ai découvert un enchaînement d'erreur et d'oublis que je porte à la connaissance de la commission d'enquête pour argumenter ma requête. - Page 22, des OAP, 17 logements remplacent le bâti du presbytère et ses jardins sont en espaces verts paysagers. - A qui appartient la décision du devenir du Presbytère ? - Non souhaitable que cette OAP contribue à détruire ce patrimoine arzonais. - Il reste souhaitable que le projet de logements sociaux puisse voir le jour en centre-ville dans les autres terrains privés qui en font partie.
OAP	L17	Me Jacqueline GODART - 06, place de l'église - 56 Arzon

presbytère		Disparition du Presbytère zone 1Auh. - Etonnée qu'il faille détruire le patrimoine de la commune pour un tel projet. - Elle agréé la construction de logements sociaux, mais nullement sur un lieu qui porte atteinte à la mémoire des arzonais.
OAP presbytère	L31	Mme BERGER - 4, chemin de la prairie- Arzon Inscription du presbytère au patrimoine de la commune. - Il ne figure pas dans l'annexe 2 du PLU. Cette omission inexpliquée doit être réparée. Il convient d'inscrire le presbytère au patrimoine de la commune.
OAP Presbytère	L33	Jean CAUDART - Ancien adjoint au maire Paul NUNGESSER - Ancien maire avenir des terrains du prebytère. Ils souhaitent attirer l'attention sur 3 orientations concernant cet emplacement : - Le presbytère est certes un bâtiment en bon état, le projet de PLU ne doit pas imposer de le conserver. - Imposer de conserver plus de 100ml de mur d'enceinte, de médiocre état, risque d'obérer sérieusement l'aménagement souhaité. Ne faut-il pas au contraire, prendre un arrêté d'alignement permettant à la commune d'élargir l'emprise de l'étroite rue du Graniol, dans sa partie entre la rue du presbytère et la rue des Bruyères. - Le Presbytère et les 4800m² qui l'entourent sont propriétés de la paroisse. Pour lui ouvrir la possibilité de l'opération immobilière envisagée par le PLU, il est nécessaires que soient prévues dans le règlement pour cet espace, les installations nécessaires à son activité (salle paroissiale, espace clos de rangement)
OAP Presbytère	L63	Paroisse d'Arzon - 10, rue du Presbytère Conteste l'OAP du Presbytère Cette OAP ne fait pas l'unanimité sur la commune. Le Presbytère fait partie du patrimoine de la commune. Conteste l'OAP tant dans sa forme que sur le fond.
OAP Presbytère	R4	CAMUS Pierre – 2, rue du Treno – Le Monténo – ARZON - Demande le retrait de l'OAP « Presbytère » - Dépôt de L2
Presbytère EBC Iles	R5	PICAULT – 3 rue des Ormeaux - Opposition OAP presbytère
Presbytère	R6	Francis PEROT – Avocat - Représentant de l'association diocésaine de Vannes. - Retrait de l'OAP « Presbytère » - Evêché n'a jamais été consulté ; le presbytère ne figure pas sur le schéma de l'OAP - Dépôt L
OAP Presbytère	R13	GODAT Corinne – 26 place de l'église – ARZON - Projet de destruction du Presbytère (mémoire arzonaise) et construction de logements sociaux sur l'emplacement
OAP	R16	DARTIGUE NAVE Olivier et Catherine – 8, rue de Bermon – ARZON

Presbytère		- OAP « Presbytère » = 35 logements - Plan p 22 fait apparaître une zone en violet pour la réalisation de 17 logements. Cette zone couvre l'emplacement actuel du presbytère (bâti de qualité) + son jardin planté d'un frêne et de tilleuls centenaire, auquel on accède de la place par un porche de granit édifié en 1806. - Ce jardin qui s'étend entre le presbytère et la place au participe à l'harmonie et la beauté de celle-ci, ainsi qu'au patrimoine de la commune. - Très souhaitable de modifier le projet en identifiant le presbytère et son jardin comme « construction et jardin existants à conserver ».
OAP Presbytère	R18	PICQUEL - Dommage de faire disparaître le presbytère - Le jardin pourrait-il devenir jardin public
OAP Presbytère	R21	M. Mme ROUSSEAU – 19 résidence Albatros - Le Montano - Opposés à la destruction du Presbytère, témoin de l'architecture ancienne d'Arzon. - Ce projet est dans la continuité du bétonnage de la presqu'île.
OAP Presbytère AUh centre ville ER	R26	MIDON Odile – 11 rue de Bernon – Arzon • Opposition au secteur 1AUh « Presbytère » - Le charme et l'âme du bourg doivent être préservés - Malheureusement n'a pas encore été classé ou mis dans l'inventaire du patrimoine. - Evêché de Vannes doit être mis au courant. - Perte de l'identité du bourg avec l'acharnement d'urbanisation.
OAP Presbytère	R28	LAMING Laurent - PLU globalement satisfaisant : Mixité sociale et générationnelle ; développement de l'activité économique ; renforcement de la centralité ; Préservation des sites. - Analyse manquant d'innovation et de rigueur : Projet d'augmentation du nb d'habitants permanents de 150 personnes/10ans non accompagné de projet d'aménagements collectifs sauf un cimetière. Commune qui se développe le moins sur la presqu'île. Rien n'est proposé sur les transports, les voies cycliques, la protection et l'harmonisation des zones Uaa et Uab. Les surfaces annoncées par G2C au lotissement varient de 9,23 à 20ha selon les documents. - 1 erreur = « Presbytère » : représentatif du bâti du XIX^{ème} siècle, avec ses 2 jardins. Procéder au classement de cet ensemble et non à sa destruction. Permettra de laisser des espaces libres dans les espaces centraux.
OAP Presbytère	R32	CLARBOMEAU Manuelle. - Protection des jardins et presbytère.
OAP Presbytère	R33	LANFRY Bruno - AUh « Presbytère » - Architecture rare à préserver. -
OAP Presbytère	R35	DEVEVAY F&MC – 17 chemin du Touhessais – Port-Navalo - Le projet 1AUh « Presbytère » (construction de 35 logements et dessertes à

		moyen terme) semble peu clair. - Après avoir affirmé « la qualité du bâti existant, inséré dans un tissu urbain ancien délimité... », il est proposé de la densifier et de modifier en conséquence substantiellement ses caractéristiques anciennes, jusqu'à présent préservées. - Opposition à l'aménagement de cette zone.
OAP Presbytère	R41	LACOMBE Hervé – 14 rue du Treno – ARZON - Secteur 1AUh Presbytère - Caractéristiques urbaine : « secteur comportant un bâti de qualité, le presbytère... » Implicitement, le reste du document laisse entendre la destruction du presbytère, sans préciser sa nouvelle implantation. - Opposition à ce projet 1AUh.
OAP Presbytère	R43	OLLIVIER J.A – 31 Port de la Lande – ARZON - Conserver et protéger le presbytère, le porche d'entrée, le jardin. -
OAP Presbytère	R44	BRIERE – 33 hameau du Saihent – ARZON - Opposition à l'orientation prévue sur secteur Presbytère
OAP Presbytère	R45	LANOE – 13, rue des bruyères - Opposition à l'orientation prévue sur secteur Presbytère
OAP Presbytère	R50	- Le presbytère semble condamné à disparaître et remplacé par 17 logements. - Pourquoi le presbytère n'est-il pas répertorié p 121 de l'annexe patrimoine ? - Est-il possible de faire une OAP en excluant le Presbytère et son jardin devant ?
OAP Presbytère	R52	DAVY Patricia – 12 rue des Bruyères – ARZON - Conservation du presbytère, une des plus belle maison du coin + arbres magnifiques + beau parc...
OAP Presbytère	R54	SALMA Jacques – 1 bis rue du Graniol – ARZON - Opposé au projet de construction de logements sur le site du Presbytère. - Conservation du patrimoine, la beauté et les espaces de respiration dans la trame d'urbanisation.
OAP Presbytère	R55	DUVAL Luc - Aberration de prévoir des logements à la place du presbytère.
OAP Presbytère	R57	GLAJEAN Evelyne – 1 grande rue – Kerners – ARZON - Démolition antérieure : Ecole des religieuses de la chapelle St Jean ; ancienne salle paroissiale. - Attristés de la démolition future du Presbytère + hauts murs + tilleuls centenaires → doit être préservé
OAP Presbytère	R59	JEAN Sylvaine et François – 37 hameau du Greuh – ARZON - Préservation du Presbytère
PLU Presbytère	R61	VOISEAU A.M. – 8 rue des Ormeaux – ARZON - Presbytère + jardins soient au patrimoine

Presbytère	R28	LAMING Laurent - 1 erreur = « Presbytère » : représentatif du bâti du XIX^{ème} siècle, avec ses 2 jardins. Procéder au classement de cet ensemble et non à sa destruction. Permettra de laisser des espaces libres dans les espaces centraux.
CENTRE SUD		
OAP 1AUh Centre-Sud	R19	- Zone 1AUh centre sud - Opposé à la classification en zone 1AUh des différentes parcelles AK – Rue du Croisty - Vu le nombre de projet de construction de logements sociaux sur le bourg, cela arrive à près de 70 logements. - Demande que ce secteur redevienne comme avant.
LE GRANIOL		
OAP 2AUh « Le Graniol »	R8	GRIGAM – 10 rt de Kerners – ARZON - Secteur 2AUh « St Sacrement » - L'aménagement de ce lotissement, avec l'accord de tous les propriétaires, semble impossible. Dans ce cas, les terrains avec accès au chemin pourront-ils devenir constructibles comme à l'origine (séparation arbitraire des terrains) ?
2AUh GRANIOL	R70	PUITEUX – SCI – route de Kerners – ARZON - Parcelle BC 155 – sud (prévue en 2AUh), en annexe de la parcelle contigüe et construite Demande une requalification pour complément de constructibilité.
CENTRE VILLE		
OAP 2AUh centre ville	R37	BERGH Jean-Louis – 8, allée des Vénètes – ARZON. - Accepte la densification en centre bourg (zone 2AUh en particulier). - Demande que l'accès (ER n° 15) soit exclusivement un accès piéton + pompier. - Demande que l'accès (ER n°24) soit privatif pour la zone concernée. - Demande le maintien de la haie de sapins au sud du terrain du « 8, allée des vénètes » + le maintien de la 1^{ère} rangée d'arbres parallèle à son terrain.
OAP 2AUh centre ville	R38	FISTER Michel – 7 allée des Vénètes – ARZON - Souhaite que les futures habitations soient établies sur 1 seul niveau, à une distance raisonnable de ma parcelle et avec le maintien de la 1^{ère} ligne d'arbres.
OAP 2AUh centre ville	R42	MIDOU Odile – 11 rue de Bernon – ARZON - Demande une enquête publique justifiant l'expropriation des terrains et de la construction de x logements sociaux, sachant le nombre de logements déjà envisagés en 1AUh. - Ces parcelles du centre ville sont construites et clôturées de murs anciens en pierre (patrimoine arzonais). - L'accès (ER n°15) n'est pas justifié, expropriant plusieurs propriétaires. - L'allée des Vénètes doit être viabilisée jusqu'au chemin de la fontaine Pouleno.
LE PLANCHO		
2AUh LE PLANCHO	R64	LE MEVEL Yvette – 5 rue Armorique – ARZON - Demande classement constructible. • Parcelle BA116 – Bernon = 9a76ca – classé en Nds, entourée de construction.

		AZ 173 ; 165 ; 164, situés près du lotissement de la ligne.
ACTIVITE ECONOMIQUE ET COMMERCIALE		
règlement	L36	M Guezille (ste Le Reveil) - Discothèque Malvern - Rue Jules César - Arzon A/s classement de la zone Nai2 en zone de loisirs avec limite de construction - Le PLU prévoit le classement de cette zone en zone de loisirs, mais en limite la construction à 80% de l'emprise existante soit environ 450m². Ce classement signifie la mort de mon établissement stoppé faute de rentabilité, car aucun investissement sur une surface aussi petite n'offrira de rentabilité - Nous renouvelons notre demande à savoir, un CES d'au moins 30% sinon il n'y aura pas d'investissement.
ESPACES RESERVES		
ER	L16	M Durand Jean-Claude - 15 ter, rue du port Douar - Arzon. L'élargissement du chemin du menhir est-il toujours prévu ? - Parcelle n°83 contigüe au chemin du Menhir Il était prévu l'élargissement du chemin du Menhir, pour cela une bande de terrain appartenant à ma propriété (parcelle n°84) avait été réservé pour ce projet qui ne semble plus être évoquer dans le projet du PLU actuel. - Si cela est le cas, je souhaiterais racheter la partie que j'ai cédée pour un projet qui n'existe plus.
ER 12 ER 14 ER 16	L49	M et Mme Jean-Marc Le Boulicaut Conteste les espaces réservés n° 16, n°14, n°12 et le classement de parcelles. 35, rte du Redo Arzon - Le classement de ses parcelles AK 557 et 290 en espace réservé ne se justifie pas (accès au cimetière) ce dernier possède déjà 4 accès. Pour lui, la parcelle AK 803, proche de la sienne lui semble tout à fait adaptée. - L'espace réservé 14 parcelle AK151 (maison de retraite). Entre le bâtiment central et la limite de sa parcelle, il existe une bande de terrain de 26,85m de large et 130m de long, n'est-ce pas suffisant pour agrandir la maison de retraite ? - L'espace réservé n°12 (cimetière) sur ses parcelles BD 206 et 207 est très discutable en raison du peu de personnes qui se font inhumer à Arzon. - Zone 1 AUH de la route du Redo, le terrain AK 151 classé boisé ne l'est pas, ce sont des broussailles. Dans cette même zone, je demande que le terrain N°444 soit classé en zone Uba dans le prolongement du terrain n°156.
ER 13	L57	M et Mme NOEL - 3, rue de Kérantallec - Arzon réserves sur emplacement réservé n°13 (création d'un chemin) Ce projet comporte 2 inconvénients majeurs : il traverse une lande sauvage qui souffrira inévitablement et il traverse des propriétés privées. La commune possède déjà de nombreux sentiers côtiers et piétonniers.
ER 15	R26	MIDON Odile – 11 rue de Bernon – Arzon - Opposé à l'espace réservé n°15 (secteur 2AUh centre ville), entre le chemin des saules et Le pouléno. - Cet accès exproprie 3 propriétaires de leur jardin, tout le long de son jardin

		- L'accès n°24 insuffisant ? - Solution : transformer l'impasse des Vénètes en rue vers le chemin de la fontaine Pouléno (1 tilleul à couper ; viabilisation déjà faite). - Ces 2 projets la mettent en « sandwich » entre 2 zones de 40 logements sociaux. Actuellement, encore de la verdure et de la tranquillité.
ER 15 2AUh centre ville	R29	BRUAS Jacqueline – 7 rue de Bernon – ARZON - Zone 2AUh centre ville - Opposé au projet de la voie d'accès de la rue de Bernon - Déjà une route parallèle à 70m (accès 24), qui devrait suffire.
PATRIMOINE – PAYSAGE - EBC		
EBC	L27	M BETTINGER - 27, rue Guillemette le Barbier - 56 St Gildas de Rhuys Demande de déclassement des zones boisées classées EBC-parcelles BL 232 et BL 262 - Ma parcelle BL232 fait partie d'un ensemble de parcelles classées EBC au nord du hameau de Porh Neze. C'est une friche nue couverte de ronciers et de fougères. - La partie ouest de ma parcelle BL262 est classée EBC. A part 4 gros cyprès, il n'y a qu'un taillis impénétrable. - Je remarque que la surface de cette zone a encore augmentée entre le POS et le PLU. Je demande une rectification si je n'obtiens pas le déclassement d'un site boisé qui n'a rien de remarquable
EBC Iles	R5	PICAULT – 3 rue des Ormeaux - Iles de Hent-Tenn, La Jument : Arbres disparaissent → Remplacement avec des arbres plus résistants
Patrimoine remarquable	R40	DE QUATREBARBES – 22 rue des pêcheurs – ARZON - Parcelle AX 78 - Maison = référencée dans une liste de patrimoine remarquable, devant être classé dans le nouveau PLU. - Opposition à ce classement, assujetti au BDF, qui oblige à des contraintes coûteuses et fastidieuses. - Accepte la liste patrimoine remarquable mais pas BDF.
OAP Presbytère EBC - Fogéo	R59	JEAN Sylvaine et François – 37 hameau du Greuh – ARZON - Préservation du Presbytère - Kerjouanno- plaine du Fogéo - Ilots de Greuh et Saihent • Zonage « boisement protégé » = erreur d'appréciation ? • Classement contraire aux engagements à l'origine du projet d'aménagement de la zone d'habitation de Kerjouanno : « habitat implanté en retrait sur les coteaux donnera au plus grand nombre la vue sur le large (SATMOR). • Existence à l'origine d'un point de vue panoramique remarquable sur la mer et vers les îles Houat, Hoedic et Belle-île. Aujourd'hui les pins nains d'Autriche, de taille considérable, forment un écran épais. • Règles de construction dans les actes de ventes permettent d'assurer à chaque acquéreur de la tenue et de la pérennité de l'environnement et du cadre = valeur contractuelle. • Cadre = zone de lande et de marais entre les coteaux et la mer, où existaient seulement des arbustes de faible développement, sans obstacle visuel. Une zone de végétation basse serait plus adaptée

		• Demande de créer un cône de vue à cet endroit.
Espaces naturels	R60	LABEYRIE-ALLANIC Jacqueline et LABEYRIE Laurent – 3 rue de la gendarmerie et 55 rue de la Pointe – ARZON - Parcelle AK 803 – 3 rue de la gendarmerie. - Parcelle achetée à la mairie en 1952 ; Réserve ER30 au POS ; réserve levée (1997-98) et municipalité achète 1/3 (parking MDA) - Prise en compte de leur projet : aménagement du jardin en espace floral. 1^{ère} plantation en 2010. En voie de classement « collection nationale de sauges » ; Inauguration officielle prévue pour 2015. - Le bassin d'eau de pluie = seul accès en eau douce pour oiseaux protégés (hirondelles ; passereaux...) - Préservation de ce terrain agricole en espace vert
généralités	R71	MESNARD Andréa – stagiaire commune d'Arzon en 2013 - Travail effectué en 2013 sur les éléments naturels à sauvegarder pour le PLU • n'apparaissent pas au projet de PLU • les haies bocagères le long des chemins ne sont pas répertoriées et sauvegardées au PLU = trame verte locale • trame doit figurée au PLU (SCoT)

ZONES HUMIDES

REDO		
ZH	L8	M Glajean Philippe 4, Résidence Montaigne Vannes Litige a/s terrain en zone humide Parcelle BS 23 - Réfute le classement attribué à la parcelle et sollicite une contre-expertise. Peut remettre en cause l'aménagement de la zone du Redo1 et 2. Mentionne que la parcelle 4-5 et un bout de la 3 qui est devenue constructible appartient à la mairie.
ZH	L20	M et Mme Evelain - 6, rue du Redo – Arzon Litige zone humide- parcelles12, 19, 20, 21 et 22 section BS. - contestent le classement en zone humide de leur terrain et souhaite la suppression de ce classement. - précisent que la partie concernée ne répond absolument pas à la définition qui est donnée d'une zone humide. Même en période de fortes pluies, aucune flaque d'eau stagnante sur ces parcelles en déclivité vers le sud. Aucune plantes hydrophiles ou plants de joncacées n'est présents sur ces parcelles.
ER LANNIC SAINT JULIEN		
Zones humides constructibilité Er Lannic	R30	LE CHANJOUR Hervé - Projet de lotissement « Er Lannic » : Zone classée encore en zone humide (ABUSIF), car zone qui reçoit l'eau des riverains (situés sur point topographique supérieur) ; eau qui ne peut s'écouler correctement à cause des constructions réalisées à un niveau topo inférieur. Carottages réalisés sans la présence des propriétaires. Les photos aériennes ou prises sur les terrains entre 1950 et 1970 montrent que cette zone était cultivée, donc entretenue (écoulement d'eau non perturbé) Jusque quand ces réserves d'eau ou fossés non entretenus perdureront ? - Classement de cette zone en non constructible en tenant compte de cette humidité artificielle.

		L'aménagement des routes et des réseaux est déjà prévu (raccordement direct au réseau voisin en place). - Rupture d'urbanisation : Il en existe déjà une ; cela ne suffit-il pas ? Cela fait 45ha de zone naturelle. Pourquoi ajouter 6ha de terrains entourés de HLM et de pavillons ? - Se trouve déjà au POS constructible. - Tribunal administratif du 30-09-2011 : accord de la construction de cette zone à condition qu'elle ne soit pas densifiée.
Constructibilité ZH	L38	Aful d'Er Lannick - M LARGOUËT - Représentant des familles <i>désaccord avec le classement des terrains de St Julien en Nda et en zone humide.</i> Dans le POS actuel, les terrains sont en zone constructible, un projet existe. Dans le PLU ils sont en zone naturelle Nda. Paradoxalement, une nouvelle zone constructible (à l'avenir) est créée à quelques mètres, au Plancho en lieu et place d'une ancienne zone de loisirs NAI. Ce qui nous semble incohérent. Quant au classement en zone humide, c'était des champs de cultures et de vergers. L'hiver on peut s'y promener en tennis. Ce sont des points hauts de la commune. Ne pas confondre un problème d'écoulement d'eaux pluviales avec une zone humide. Nous sollicitons l'attention pour reconsidérer le classement de la zone Pré St Julien comme à son origine.
Constructibilité ZH	L39	Ste GUEZINO - 20, rue St Georges - 49100 Angers classement abusif des terrains de St Julien en zone NDa et en zone humide. Ces terrains sont bordés de constructions et d'immeubles et représentent une petite surface à l'échelon de la Commune qui n'a plus de zone constructible. Un classement en zone « long terme » serait plus judicieux pour le futur de la commune. Le dernier PLU prévoyait une zone AU à l'ouest, zone qui a changé de sens pour se retrouver au nord sans aucun chemin ou voie d'accès ? L'ancien et le nouveau maire disaient que c'était une erreur de classement et qu'il fallait pour la commune conserver cette zone à urbaniser dans le futur. En ce qui concerne la zone humide : les relevés de la commune prouvent qu'une toute petite partie de ces terres est victime d'un défaut d'entretien des fossés et des eaux pluviales des constructions récentes.
Constructibilité ZH	L46	AFUL Er Lannic observations sur le PLU secteur « Pré St Julien » LE PADANT Guy Le secteur Pré St Julien en zone Nda alors qu'il était en zone Na constructible dans le POS. Je suis étonné, il existe tous les réseaux à proximité et les schémas d'organisation en tenaient compte depuis plus de 15 ans dans le POS. Sur le secteur du Plancho, il était prévu un grand espace naturel avec parcs et chemins piétons pour créer la rupture d'urbanisation. Le projet de PLU coupe en deux cette zone verte dont une partie deviendrait constructible et crée ainsi une zone non desservie par les réseaux et sans intérêt. La commune devrait faire des travaux qui n'ont jamais été effectués. Ce n'est pas une zone humide, les eaux des versants construits s'écoulaient par manque de réseau et des fossés non entretenus. Il y a déjà une grande zone naturelle de 45ha dite le Plancho, pourquoi ajouter 6,50ha entourés de zones urbanisées. Le chemin de Goh Velenec est à préserver ? Il est bordé par des HLM, de lotissements et de dépotoirs.
KERNERS		

ZH	L59	Ecloserie de Kerners - M Philippe MAUGAN - Le Tindio - Arzon conteste le classement en zone humide des parcelles BB 172 et 173. Dans son courrier, il explique les raisons de sa contestation en précisant, qu'à l'origine, les parcelles étaient cultivées, ce qui est incompatible avec une zone humide. Il n'y a jamais d'eau sur la zone concernée. Il demande de remblayer cette zone avec la terre végétale stockée sur place
ZH	R72	SOULE-PERRODO Louisa – 31 rue de Kerners – ARZON - Feuille 000 BC 01 – parcelle 82 - Conteste la zone humide – parcelle cultivée et plantée sans problème apparent d'eau. - Limite de la zone humide à revoir.

REGLEMENT

GREUH		
règlement	L10	Association Greuh et Saihent -hameau du Greuh - Arzon Cahier des charges Ilots du Greuh et du Saihent Demande que les prescriptions spécifiques du cahier des charges propres à ces ilots, qui ne sont pas des lotissements, soient intégrées au PLU. Mentionne des observations sur le règlement des zones Ub - page 30-article Ub1-ajouter « dans les zones Ubb et Ubb1 quelles que soient leur surface et leur hauteur. - Page 33-article Ub5-suggère de porter pour les deux zones concernées (Ubb et Ubb1), la surface minimum à un chiffre qui soit supérieur à la moitié de la plus grande parcelle existante. - Page 34-article Ub6-alinéa2-2ème paragraphe. « dans les secteurs Ubb et Ubb1 (hameaux du Greuh et du Saihent) les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à 5mètres de la limite des voies et emprises publiques ». - Page 34-article Ub7-alinéa2- dans la formulation : « en secteur Ubb et Ubb1.. » supprimer le dernière phrase « toutefois les abris de jardin..... » - Page 35-article Ub9-emprise au sol des constructions- l'application des coefficients proposés pour les secteurs Ubb et Ubb1 conduirait à des capacités nouvelles de surfaces constructibles sans commune mesure avec les règles de construction du cahier des charges des hameaux. Ne serait-il pas logique de diviser par 2 les CES proposés. - Page 36-article Ub10-hauteur maximale-il est prévu pour Ubb et Ubb1 « acrotère/égout de toit » :3,5m. Notre cahier des charges prévoit 2,55m. Il y a donc lieu de modifier les deux lignes pour indiquer cette dernière. - Page 37-article Ub11-Les hameaux possèdent leurs propres règles dont l'un des points majeurs concerne les clôtures « hauteur des clôtures sur voie publique ou en limite séparative : 1,20m ». Nous souhaitons que ce point précis soit ajouté. Nous demandons de bien vouloir intégrer nos observations pour les zones Ubb et Ubb1 dans les chapitres correspondant de votre document. Demande d'insérer une phrase spécifique dans l'introduction du chapitre 2 page 29 sur l'existence de ce cahier des charges.
règlement	L13	M et Mme Mangé - 45, hameau du Greuh - Arzon 3 Réclamations sur le PLU Zonage ubb1 hameau du greuh Application de la loi ALLUR pour la surface minimum d'une parcelle. - Demande de classement en zone Ubb

		- Le cahier des charges du 22 mars 1971 a-t-il encore une valeur juridique ?
règlement	L54	M Jean MILIN - 37, hameau du Saihent - Arzon Prise en compte du cahier des charges des Hameaux du Greuh et du Saihent. - Demande le respect strict et intégral du cahier des charges des hameaux du Greuh et du Saihent définissant clairement les obligations de chaque partie. - Pourquoi un classement différent pour le Saihent et une partie du Greuh en Ubb et le reste du Greuh en Ubd1 avec des CES différents.
EBC - Fogéo	R59	JEAN Sylvaine et François – 37 hameau du Greuh – ARZON - Kerjouanno- plaine du Fogéo - Ilots de Greuh et Saihent • Zonage « boisement protégé » = erreur d'appréciation ? • Classement contraire aux engagements à l'origine du projet d'aménagement de la zone d'habitation de Kerjouanno : « habitat implanté en retrait sur les coteaux donnera au plus grand nombre la vue sur le large (SATMOR). • Existence à l'origine d'un point de vue panoramique remarquable sur la mer et vers les îles Houat, Hoedic et Belle-île. Aujourd'hui les pins nains d'Autriche, de taille considérable, forment un écran épais. • Règles de construction dans les actes de ventes permettent d'assurer à chaque acquéreur de la tenue et de la pérennité de l'environnement et du cadre = valeur contractuelle. • Cadre = zone de lande et de marais entre les coteaux et la mer, où existaient seulement des arbustes de faible développement, sans obstacle visuel. Une zone de végétation basse serait plus adaptée • Demande de créer un cône de vue à cet endroit.
AUTRES		
règlement	L36	M Guezille (ste Le Reveil) - Discothèque Malvern - Rue Jules César - Arzon A/s classement de la zone Nai2 en zone de loisirs avec limite de construction - Le PLU prévoit le classement de cette zone en zone de loisirs, mais en limite la construction à 80% de l'emprise existante soit environ 450m². Ce classement signifie la mort de mon établissement stoppé faute de rentabilité, car aucun investissement sur une surface aussi petite n'offrira de rentabilité - Nous renouvelons notre demande à savoir, un CES d'au moins 30% sinon il n'y aura pas d'investissement.
règlement	L42	Association des Résidents et voisins du Broussetisse. Réglementation de la zone 1AUH dit « du Broussetisse » L'ARVB souhaite, voire exige que soit modifiée la réglementation de la zone 1AUH à savoir : - La hauteur de 4 m à l'égout de toiture, - 8m maximum en hauteur - Toiture traditionnelle. Il n'existe actuellement aucune raison de modifier l'existant qui donne satisfaction à l'ensemble des résidents et voisins. Le PLU impose une hauteur séparative de 1,60m pour les propriétés donnant sur l'espace publique. Devra-t-on modifier l'existant si celle-ci est plus haute ? Le PLU augment d'une façon significative la hauteur des constructions. Est-ce compatible avec la volonté des habitants qui recherchent avant tout la tranquillité et non la vue de délires architecturaux et/ou communaux parfois voués à l'échec (projet COGEDIM°.
Règlement	R17	COURCOUX A.

		La construction en zone Uba sur un terrain de plus de 500m² sera soumise à l'obligation de prévoir un logement par tranche de 250m². - Définition du « logement » - Obligation incompatible avec la conservation de certains espaces d'ornement ou arbres de grande taille. - Pourquoi seuil de 500m² ? Pourquoi ne pas le porter à 1000m² ?
Règlement UbaCo	R36	M.Mme DENIS – 3, impasse de la frégate - Parcelle AS251 – Zonage UbaCo – ASA de Kercouédo Cahier des charges supprimé (hauteur des haies à 1,50m) - Le sentier côtier constitue-t-il un espace public ? Dans ce cas, la hauteur des haies passe à 1,60m et le nombre d'arbres non spécifié. - Peut-on ajouter au règlement 2 spécificités en UbaCo : Hauteur des haies maxi 1,50m et nombre d'arbres limités à 2, visible de l'espace public.
Règlement	R51	ERMANGE ,- 13 av. Jean Bart – ARZON - Interdiction de clôture PVC semble injustifié. - PVC recyclable. Les déchets verts représentent un budget important pour la CCPR
		DIVERS
divers	L52 PLU	M Jean-Claude DURAND - 15 ter, rue du Port Douar - Arzon élargissement du chemin du Menhir Demande si le projet existe toujours, dans le cas contraire, souhaite racheter la parcelle n°84 cédée à l'époque.
Divers	L45	M EVELAIN et M COCHERY - 6, rue du Redo - Arzon stationnement des campings –cars parcelles BS 42, 43, 44, 48, 49, 50 et 51. Possédant quelques parcelles au nord de la zone du Redo, terrains desservis par un accès sur le chemin du clos Fardel, nous aurions la possibilité de mettre à disposition de nos amis campings-caristes ces parcelles si le règlement du PLU le permettait. Ce qui permettrait de soulager parkings et autres lieux divers parfois mal acceptés par les riverains. Nous souhaiterions donc, la compatibilité de cet aménagement avec le nouveau PLU. La commune ne possède pas un seul emplacement pour les véhicules de grand gabarit au-dessus de 7m et plus.
Règlement Fogéo	R46	MASSART Maurice – 35 pont de la Lande –ARZON - Servitude d'utilité publique : EL9 (passage piéton) ; légende avec 2 symboles ; lecture du plan difficile. - Plan indique une servitude de passages piétons (verticale « Port la Lande », contraire à la loi et arrêt CCA Nantes. - Zonage A Fogéo : Protection des Bois Deval les Terrasses ; Protection de la dune entre le chemin et la mer en totalité ; Protection entre le village « Port La Lande » et la mer sans rupture de la zone Co (Cf « Amis du Fogéo »).
		Hors sujets
Autres HS	R11	RIO DE TARADO –I. – 17 Av, Gnl De Gaulle – ARZON - Implantation du parking de la Grande-Plage n'est pas la meilleure : Agrandir sous le cinéma Couper la vue par des capots de voiture Générer des accidents (passage de vélos, enfants)

		- L'emplacement des poubelles et des containers à verre non idéal. - Arrêt de la navette dans le virage : pb de voiture 50m plus bas
Autres HS	R39	Mr FUSTIER – 7 rue Kerantallec – ARZON - Maison + parcelles situées en zone NDS, soumises à la loi littorale et périmètre monument historique (Moulin Pen-Castel). - Accepte les contraintes, mais souhaite que ces contraintes s'appliquent à EDF et France Télécom dont les réseaux aériens sont inesthétiques dans une zone protégée. - Quand est prévu l'enfouissement de ces réseaux ?
Autres HS	R9	RENAUD Michel – Pen Castel - Parc à huitres à 100m de la pointe St Nicolas désaffecté depuis longtemps - Site devenu dangereux pour les habitués (Planchistes ; Annexes) car aucun signallement par perches
Autres HS	L24	M et Mme RUDELLE - Coubevoie. a/s sursis à statuer pour permis de construire en zone UBAco. - Les extensions à l'intérieur de cette zone doivent se situer au minimum à 5m des limites séparatives de propriétés. - Nous ne disposons pas de ces 5 m sur le pignon sud/sud-ouest mais sur le pignon nord/nord-est, mais la réalisation sur ce pignon engendrerait une densification excessive du fait de la maison de nos voisins construite en limite de nos 2 propriétés. - La solution initiale préserverait mieux la zone de transparence souhaitée. - Il serait judicieux de ne pas retenir le principe des 5m, mais de prendre en compte également les distances séparant les constructions actuelles. - Nous sollicitons, à titre exceptionnel, l'obtention de notre permis de construire
Autres HS	L30	M et Mme Pouvleau - 1, chemin de la Prairie- Arzon. pratique du camping en dehors des terrains aménagés. - La pratique du camping se développe.. pratiqué isolément chez l'habitant cette pratique peut être de nature à porter atteinte à la salubrité publique, à la sécurité et à la tranquillité publique. - Il ne peut y avoir deux poids deux mesures : dans les campings aménagés, des règles strictes et chez le particulier la totale liberté. - Le PLU offre l'opportunité d'introduire des règles destinées à contrevenir aux risques énoncés
Autres HS	L44	M et Mme CARON Nuisances et risques parcelle n°50 section AL 11, terrasses de Kerjouanno Arzon. La parcelle municipale classée Ndl1 située immédiatement en bordure de notre copropriété a subi ces dernières années des modifications successives à l'origine d nuisances et de risques pour les habitants situés dans les bâtiments 1 et 2 de la copropriété qui sont exposés à 3 problèmes consécutifs à ces travaux. Insalubrité des lieux.- détérioration paysagère-sécurité des lieux. Nous proposons des solutions qui ne nous apparaissent pas complexe à mettre en œuvre. Replanter le sommet de la butte avec les espèces végétales originelles et autochtones. Transformer la route en chemin piéton d'aspect et d'usage similaires aux autres chemins piétons de la plaine du Fogo. Effectuer quelques transformations au niveau du parking afin de le rendre plus drainant.

		Rechercher l'origine de l'écoulement d'eaux usées par le chemin piéton venant de Lenn Vihan et en limite du talus et y remédier.
Autres HS	L56	Mme Desbois - 11, terrasse de Kerjouanno M et Mme Landemaine - 11, terrasse de Kerjouano M et Mme Labre- 10, terrasse de Kerjouanno. a/s parcelle AL 510 et ses problèmes Nous sommes d'accord avec le courrier du 04 août de Madame CARON concernant le terrain municipal classé Ndl1 en bordure de notre copropriété
Autres HS	L58	M Max GODIER 12, impasse Richeux - 44100 Nantes Contestation de modification parcelle AR114. Le projet de PLU, à travers la loi littorale, met en cause la certification de la vente domaniale du terrain et sa constructibilité.
Autres HS	R1	LIVET Alain – Parcelle BA241 – 24, rue des bruyères – ARZON Demande la construction de trottoirs surélevés, permettant un meilleur écoulement des eaux pluviales, un meilleur entretien, une meilleure circulation des piétons
Autres HS	R2	CHEVALIER-BONNEC -10, place de la Liberté – Port Navalo - Entretien plus fréquent de la plage de Port-Leen - Algues et autre végétation envahissantes, apportant insectes et mouches - Entretien et nettoyage et amélioration de l'harmonie des plantes et fleurs des places du Taverno et de la Liberté.
dépôt	R58	LARGOUET frères - Dépôt mémoire 7p - Cf L50 -
dépôt	R68	BROISE Fernand - Dépôt 2 p, compléments courrier 15-07-2014 -
Dépôt	R10	BROISE Fernand - Dépôt L6 ; L62 - Erreurs importantes dans le PLU
Courriers arrivés hors délai		
26 août 2014		DESJARDINS Maryvonne – La Boussardièrre – 35760 Mongermont
28 août		Association Diocésaine de Vannes par M. François Pérot société civile d'avocats à Vannes
28 août		M. et Mme Roland Bd de la Résistance à Arzon par ALTER&A Association d'Avocats

EAUX USEES

7 observations sur le registre + 1 lettre

R1	EU	COQUILLE Maurice – 1 rue Jules César – Tumiach. - Les travaux d'assainissement du village se sont arrêtés juste après le carrefour central. Il
----	----	---

		reste environ 100m avant la rue d'Arzonique et 6 propriétés par les travaux récents. Sur la rue suivante, il y a encore 5 propriétés. - A quand sont prévus
R2	EU Port-Navalo	RIO DE TARADE Isabelle – 17 av. De Gaulle - Les EU de la douche de la plage de Port-Navalo ravinent le sable et servent de pataugeoire aux enfants. - Evacuation couverte possible ? -
R3	EU	GROSSE-J – 37, Résidence Albatros – ARZON - Le réseau EU de la résidence Albatros est privé. - Le PLU peut-il intégré une reprise de ce réseau par la commune ?
R4	EU	LABEYRIE Laurent – 55 rue de la pointe – ARZON - Regrettable qu'un audit indépendant sur le traitement des EU n'est pas été engagé. - SAUR prestataire SIAEP ; ne doit pas apparaître comme expert - SAUR n'a pas à suivre en continu les rejets bactériens de la STEP et la fonctionnalité des installations en cas d'orage estival (du coup, ne le fait pas) - Les contrôle de l'ARS sont très insuffisants, et pourtant montrent des problèmes.
R5	EU	PENARD – 35 imp. Subsolain – ARZON - Plans mis à la consultation totalement incompréhensibles – impossible de se repérer.
R6	EU	TASSET Yannick – imp. Pembert – ARZON - Idem R5 - Prévision du tout à l'égout pour imp. Pembert ? parcelle 109 ?
R7	EU	FAUSSER Suzanne – 20 rue Kerantallec – ARZON - Parcelle BH 78 - Demande de raccordement au réseau d'assainissement et de collecte des eaux
L7	E.U	M et Mme Hubert - 1, Bd de Bilgroix - Port-Navalo - Arzon Odeur d'égout- Bd de Bilgroix Port-Navalo Arzon - Est-ce dû à la sur urbanisation non suivie d'un développement parallèle des réseaux ? ou la station d'épuration qui est saturée ? - Des travaux s'imposent.

EAUX PLUVIALES

11 Observations sur le registre + 2 lettres

RUE DES AJONCS		
R1	EP Inondations	Mr et Mme Vasseur Louis – 32, rue des ajoncs - ARZON – Parcelle Z376 - Pb écoulement eaux pluviales A chaque forte pluie, les eaux pluviales de la rue et des lotissements en face

		s'écoulent sur le terrain et l'inondent, depuis 7 ans. - Causes : mauvaise pente de la route vers leur terrain ; Pompe de relevage inondée et non fonctionnelle ; Regards mal positionnés, les eaux pluviales les contournent ; absence de caniveau et extrême vétusté des réseaux - Incidents : saturation des pompes de relevage des EP et EU, faisant disjoncter le compteur électrique avec arrêt de leur fonctionnement ; inondation de l'ensemble du terrain et vide sanitaire ; coût de l'intervention de l'artisan électricien. - Situation depuis achat en 2009
R7	EP Inondations	GATELLIER Stéphane – 32 bis rue des ajoncs – ARZON - Propriété (+ voisins) inondée. - L'eau ruisselle de l'amont de la rue des ajoncs vers leur terrain. - 2011 : Intervention pompiers pour vidange vide sanitaire. - 2014 : pompes de relevage ont disjoncté le tableau électrique. - Courrier de la mairie : rue des ajoncs = projet de réhabilitation de la voirie et l'assainissement serait revu, en 2013. Mais rien - 2014 = Redemande à la mairie de la pose d'un caniveau grille à l'entrée de sa propriété. ➔ Caniveaux existants inopérants Caniveaux grilles non placés au niveau les plus bas Réfection du réseau EP de la rue.
RUE DES BRUYERES		
R3	EP Inondations	LIVET Alain – 24 rue des Bruyères. - Parcelle BA241 Mauvaise pente de la chaussée entraîne écoulement vers leur terrain et le long du trottoir (fortes pluies).
RUE DE BERNON		
R6	EP Inondations	MIDON Odile – 11 rue de Bernon – ARZON - Inondation de maison (2012-2014) - Réseaux des EP du lotissement des Vénètes bouchés (constats et rapport – entreprise Burban) - Avez-vous débouché le réseau Public ? Demande le rapport de ce nettoyage ? - S'inquiète de l'état du réseau public des EP au niveau des lotissements des Vénètes et Pouleno (zone marécageuse construite). Réseau insuffisant. Autorisation de nouvelles constructions au Pouleno. Demande de révision et d'augmentation de la capacité du réseau EP.
RUE DE KERNERS		
R4	EP Inondations	TUFFERY Robert – 14 grande rue de Kerners – ARZON - Inondations continues de leur parcelle. - Regard (16 de la Grande rue) insuffisant et la chaussée en pente (vers côté n° impairs). - Constamment bouché ; débris non ramassés - Pb : Regard et canalisation de taille insuffisante.
BENINZE PORT NEZE		
L28	EP	M BETTINGER - 27, rue Guillemette le Barbier - 56 St Gildas de Rhuy a/s eaux pluviales-parcelle BL248

		- En 2012, la rd198 entre Beninze et porh neze a été busée et les fossés latéraux ont été comblés. Les eaux collectées sont déversées sur le chemin empierré communal. Le PLU entérine cette situation voir l'aggrave par des dispositions contradictoires. - C'est un mensonge que de qualifier le chemin empierré de fossé ou noue existant. - Je conteste le bien-fondé du schéma directeur de la gestion des eaux pluviales
BD DE BILGROIX		
R5	EP Inondations	PARIS Edmond – 53 Bd de Bilgroix – ARZON - Inondation de maison, situé au plus bas - Intervention pompiers : retour permanent des eaux évacuées.
PORT NAVALO GRANDE PLAGE		
R2	EP Port- Navalo	Mme BOURHIS – 6 impasse du Doris – ARZON - Evacuation EP sur grande plage de Port-Blanc Envoyer plus loin pour préserver la plage. - Evacuation douche-plage vers eaux pluviales pour éviter stagnation.
R11	EP Port Navalo	LEMOUZY – 9 Bd de la résistance – ARZON - Grande plage – port navalo - EP du Bd Gnl De Gaulle et des parkings sont drainés directement sur la plage, entraînant des risques de pollutions. - Nécessaire de collecter ces eaux vers le réseau spécifique.
L48	EP Rue de Verdun	M et Mme JEAN AFUL Port Lenn Le Livaro - 2, rue du Livaro – Arzon Il ne semble pas qu'il y ait de prévu un assainissement des eaux pluviales de l'impasse de Verdun du n° 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59 et 61. Pas d'emplacement réservé dans le plan 64 alors qu'il y a un vrai problème depuis toujours.
SAIHENT		
R9	EP Saihent	BRIERE – 33 hameau du Saihent – ARZON - Création d'un caniveau pour recevoir les EP lors de fortes précipitations au droit de 32, 33, 34 hameau du Saihent. - Intérêt de définir zone de boisement protégé, la bande de terrain au N de la zone Ndl1 ? = espèces non représentatives de notre région et polluent la vue de mer des lotissements Kerjouanno et Greuh.
AUTRES		
R8	EP cartographie	GROSSE-J – 37, Résidence Albatros – ARZON Le positionnement de la canalisation EP se raccordant de la résidence Albatros à la propriété Lemay ne correspond pas à la réalité.
R10	EP	PENARD – 35 imp. Subsolain – ARZON Plans mis à la consultation totalement incompréhensibles – impossible de se repérer.

5.Procès verbal de l'enquête publique et questions posées par la commission d'enquête au maître d'ouvrage

Les enquêtes publiques relatives à l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU), au zonage d'assainissement eaux usées et au zonage d'assainissement d'eaux pluviales de la commune d'Arzon se sont déroulées du lundi 7 juillet au vendredi 8 août 2014.

Les observations formulées par le public ont été, soit portées dans les registres d'enquête mis à la disposition du public, soit annexées dans une chemise s'agissant de courriers.

Le bilan comptable des observations recueillies par enquête s'établit ainsi:

Plan local d'urbanisme

➤ Registre d'enquête

Sur les 2 registres mis à disposition du public, représentant 18 + 16 pages de rédaction, 73 observations ont été relevées. 64 observations portent sur le projet d'élaboration du PLU car, 3 valent récépissé de dépôt de courrier et 6 sont hors du champ de l'enquête publique.

➤ Courriers

Sur les 68 courriers, soit remis directement au commissaire enquêteur au cours des permanence, soit déposés à l'accueil de la mairie ou transmis par la poste, 2 courriers, L28 et L48, sont dédiés aux eaux pluviales et 5 abordent des sujets considérés hors du champ de l'enquête publique.

Au final, 60 sont en lien direct avec le projet et portent une ou plusieurs observations.

Zonage d'assainissement des eaux usées

Registre d'enquête: Sur le registre mis à disposition du public, représentant 3 pages de rédaction, 7 observations ont été relevées.

Courriers: 1 courrier a été dédié aux eaux usées.

Zonage d'assainissement des eaux pluviales

Registre d'enquête: Sur le registre mis à disposition du public, représentant 6 pages de rédaction, 11 observations ont été relevées.

Courriers: 2 courriers sont dédiés aux eaux pluviales. 14 contributions sont donc dédiées aux eaux pluviales.

Toutes les observations formulées par le public sont intégrées dans le tableau annexé au présent procès-verbal et présentées ainsi:

Les tableaux 1 et 2 concernent le PLU, les courriers puis les registres avec 60 + 64 contributions.

Les tableaux 3 et 4 concernent les eaux usées, 7+1 contributions et les eaux pluviales 11+2.

Une première analyse des contributions permet d'identifier les thèmes les plus récurrents abordées pour le PLU.

Les questionnements principaux portent sur les problèmes inhérents aux droits du sols et à la constructibilité avec les demandes de modification de zonage ou de tracé et les OAP, avec surtout l'opération du presbytère. Ces deux thèmes représentent à eux seuls environ 50 et 30 % des interrogations.

Les autres thèmes évoqués concernent des généralités sur le PLU, les activités économiques et commerciales, les emplacements réservés, les EBC, les zones humides, le règlement écrit.

Les observations sur les zonages d'assainissement E.U. et E.P. sont peu nombreuses et relèvent surtout de problèmes ponctuels.

Questions induites par l'étude du dossier de projet de PLU et les observations émises au cours de l'enquête publique



OAP

- **Zone 1AUh « Presbytère »**

Beaucoup d'opposition à cette OAP

Peur de la destruction du presbytère et de ses jardins (arbres centenaires)

Contre propositions : Maintenir le presbytère ; classement ou inventaire du patrimoine

Jardins + murs d'enceinte à conserver

Pourquoi le presbytère n'a-t-il pas été inscrit à l'inventaire des édifices remarquables ?

- **1AUh « St Sacrement »**

- Se trouve en zone de préemption des ENS. Quels sont les arguments d'ouverture à l'urbanisation de cette zone ?
- Quid CES à 30% en EPR.

ESPACES RESERVES :

- **N° 16** : justifier le 5^{ème} accès ?
- **N° 14** : la commission ne saisit pas les motivations qui le justifient.
- **N° 12** : extension du cimetière à justifier et à expliciter.
- **Zone Butte de Cesar :**
 - La réserve n° 18 (parking) et le zonage AUca près de Super U est compris dans les 500m du périmètre de protection de la Butte de César.
 - Répondent-elles aux exigences de la commission des sites ?
- **2AUh centre ville**
 - Pourquoi la nécessité de 2 accès (ER n° 15 et 24)
 - L'ER n°15 contient des murs anciens (enceinte de propriétés). La création de cet accès entrainera t-elle leur destruction ?

- L'impasse des vénètes pourrait servir d'accès ? L'accès par le sud paraît-il possible ?

ZONAGES

- **NDA- pen er Houet – Kerners (PLU-L9)**
Pourquoi avoir mis une zone Nda derrière un mur d'enceinte ?
- **Quid de la zone Nja ?** La CE s'interroge sur les critères de la définition de la zone Nja et de sa matérialisation dans le plan graphique.
- **BOURGNEUF :**
Quid de la zone Uaa et NDA et Uba2 ?
- **BENINZE**
Pourquoi la zone UbaCo n'a pas intégré les maisons à l'est (BK12) en y incluant la BK11 ?
- **Zone 2AUh « Graniol » :**
Quid de la zone NDA ?
- **Port-Nèze et Béninze**
Le zonage sera-t-il revu au plus près des habitations ?
- **Corridors écologiques**
Un corridor a été identifié au nord du camping UL4 par le SCoT.
Le zonage UL4 est à peine à quelques mètres du rivage. Une association demande de reculer le zonage UL4 à 100m du rivage et d'y ajouter soit un zonage Nds, soit un corridor.
- **Chemin Goh Velenec – Monténo :**
 - Qu'est ce qui justifie la mise en Nda de cette zone ?
- Caractéristique de la zone humide : Naturelle ou artificielle ?
 - **1AUh « centre Sud »**
 - En zone de submersion marine. Quid !

REGLEMENT

- **Greuh-Sailhent :**
 - Est-ce que juridiquement un cahier des charges peut être intégré au PLU ?
 - Est-ce que la réglementation permet l'intégration d'un cahier des charges de 1971 ?
 - Y a-t-il eu une évolution depuis votre courrier-réponse du 2 décembre 2013 ?
- **1AUh Broussetisse :**
 - Pourquoi la hauteur des bâtiments passent à 10 mètres alors que les alentours sont à 8m ?
- **Le petit-Mont**
 - Quid du CES à 10% (Ubd à 20% à côté)
- **Zone de loisirs (UL2)**
CES : pourquoi un passage de 100% à 80% ?

Traduction de L'arrêt du TA du 30-12-2010

ZAD

- En zone Nda
- Aucun élément écrit sur cette zone ZAD. Quelle programmation ?

Espaces proches du rivage

La délimitation portée sur le document graphique a suscité un bon nombre de commentaires, très souvent oraux. Si les critères de délimitation sont explicités par les commissaires enquêteurs, distance des terrains par rapport au rivage, covisibilité entre ces terrains et la mer et caractéristiques des espaces séparant les terrains et la mer, présence ou absence d'urbanisation, le

public désire savoir comment est ensuite déterminée cette délimitation? La rédaction des pages 185 à 189 et plus particulièrement le dernier paragraphe de la page 185 laisse place à interprétation donc à remise en cause par le public, surtout quand une même identité urbanisée se retrouve coupée en deux.

Concernant les eaux usées, 7 observations au registre et 1 courrier.

Les thèmes sont :

- Quand prévoyez-vous de faire les raccordements dans notre rue (1, rue Jules César) Tumiac. (obs R1)
- Les eaux de la douche sur la plage de Port-Navalo, à proximité du Club Mickey ravinent le sable. Une évacuation couverte est-elle possible ? (obsR2)
- Le Plu peut-il intégrer le réseau d'eaux usées de la résidence Albatros qui est privé ? (ObsR3)
- Il est regrettable qu'un audit indépendant sur le traitement des eaux usées n'ait pas été engagé. (obsR4)
- Les plans soumis à la consultation du public sont totalement incompréhensibles. Il est impossible de s'y repérer. La consultation ne remplit pas son rôle. (obsR5)
- Les plans sont incompréhensibles pour les non initiés. Je voudrais savoir s'il y a une prévision de tout à l'égout pour l'impasse Pembert ? (obsR6)
- Demande de bien vouloir étudier sa demande de raccordement de sa propriété (parcelle BH n°78) au réseau d'assainissement et de collecte des eaux usées d'Arzon. (obsR7)
- Odeurs d'égout Bd de Bilgroix Port Navalo Arzon. Est-ce dû à la sur urbanisation non suivie d'un développement des réseaux ? ou la station d'épuration qui est saturée ? (courrier n°8)

Questions du CE :

Pourquoi n'y-a-t-il pas eu d'étude préalable concernant l'assainissement des eaux usées afin de faire le point sur l'état du réseau collectif et des assainissements autonomes.

Quelles sont les prévisions de raccordement ?

Quelles sont les priorités en matière d'assainissement et sur quels critères sont-elles définies (difficulté de raccordement-rentabilité du réseau-densité actuelle ou future de l'habitat etc..)

Concernant les eaux pluviales, 11 observations au registre et 2 lettres ont été émises.

• **Problème d'inondation récurrente lors de fortes pluies :**

Sortie Ouest de Kerners = grande rue de Kerners)
Rue des ajoncs
Rue des Bruyères
Bd de Bilgroix
Rue de Bernon
Rue de Verdun

Les aménagements prévus sur les espaces réservés ne correspondent pas à ces secteurs.
Quels sont les aménagements prévus pour remédier à ces inondations récurrentes ?

- **Milieu récepteur :**

Grande plage de Port-Blanc :

- Demande d'une évacuation plus lointaine pour préserver le sable de la plage
- Demande d'un réseau collecteur adapté pour recueillir les eaux pluviales provenant du parking et de la rue en amont pour éviter la pollution.

- **Erreur de localisation graphique des réseaux (Obs R8)**

6. Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Réponses aux questions de la commission d'enquête portées au procès-verbal de synthèse concernant l'enquête publique du PLU, du zonage d'assainissement des eaux usées, du zonage d'assainissement des eaux pluviales de la commune d'Arzon.

OAP

- **Zone 1AUh « Presbytère »**

Pourquoi le presbytère n'a-t-il pas été inscrit à l'inventaire des édifices remarquables ?

Réponse de la Mairie :

Le Presbytère est un bâtiment ancien qui a été fortement modifié au cours des aménagements successifs et a perdu une partie de son caractère d'authenticité originelle. Pour cette raison le bâtiment n'a pas été porté à l'inventaire. Par contre le mur d'enceinte est protégé aux orientations d'aménagement et de programmation du secteur.

Monsieur le Maire s'est engagé lors des élections municipales pour la sauvegarde de ce bâtiment qui a une valeur à la fois sentimentale, culturelle et cultuelle pour la population.

- **1AUh « St Sacrement »**

Se trouve en zone de préemption des ENS. Quels sont les arguments d'ouverture à l'urbanisation de cette zone ?

Réponse de la Mairie :

L'accès devant être aménagé pour permettre l'aménagement de la zone 2 AUh du chemin du Saint Sacrement, il a été décidé de pouvoir construire trois à quatre constructions dans ce secteur à proximité des réseaux existants et en limite d'urbanisation. Par ailleurs l'aménagement de cette zone est en faveur de la synergie des aménagements publics et de la viabilisation qui seront nécessaires pour la zone 2 AUh. Cet aménagement prend en compte la sécurité routière et piétonne (accès sud routier inconcevable et accès ouest (Graniol) limité vu présence école) et également la sécurité incendie (zone friche en intégration urbaine).

Quid CES à 30% en EPR ?

Réponse de la Mairie :

Le coefficient d'emprise au sol à 30% est effectivement peu justifiable. Au règlement les zones 1AUh du Ster, du Monteno et du Goh Venelec situées également en espaces proches du rivage affichent un CES à 20%.

ESPACES RESERVES :

N° 16 : justifier le 5ème accès ?

Réponse de la Mairie :

L'emplacement réservé n°16 concerne l'accès au cimetière par la rue de la Poste au PLU. Cet emplacement réservé existait déjà dans le cadre du POS.

L'emplacement longeant le cimetière est prévu pour l'extension du cimetière existant. Bien qu'il existe un emplacement réservé pour la création d'un cimetière à long terme, l'extension à plus court terme est une nécessité (voir justification ER n°12).

L'emplacement formant un accès rue de la Poste fait partie des aménagements urbains destinés à accroître la perméabilité des ilots construits afin de faciliter les déplacements piétons et réduire les flux automobiles. Cet accès devait correspondre aussi avec la zone futur d'habitat 1AUh rue du Croisty.

D'autres parts, la commune étant propriétaire du site de la Poste, l'emplacement réservé consolide les acquisitions foncières de la commune en centre-ville. En attendant la restructuration de cet ilot, la commune envisagerait à moyen terme de créer des stationnements supplémentaires avec « embellissements » du secteur.

L'intitulé de l'emplacement mériterait effectivement d'être affiné, voir éventuellement scindé en deux pour plus de clarté sur les objectifs ? (l'un pour l'extension du cimetière, l'autre pour la circulation piétonne et les stationnements).

N° 14 : la commission ne saisit pas les motivations qui le justifient.

Réponse de la Mairie :

L'emplacement réservé n°14 concerne l'extension du foyer logement. Il y a eu reconduction hâtive et peu justifiée du PLU abrogé pour cette zone. Le comité de pilotage se prononce pour le supprimer.

N° 12 : extension du cimetière à justifier et à expliciter.

Réponse de la Mairie :

L'emplacement réservé n°12 concerne l'extension à long terme du cimetière. La justification de l'emplacement réservé peut être argumentée par l'analyse chiffrée que

l'agent Isabelle Desmars a mise en forme. La disponibilité actuelle est de 110 places et le besoin en ouverture de nouvelles concessions est évalué à 10/an environ selon les besoins des années précédentes, ce qui donne une saturation prévisible d'ici une dizaine d'années. Sans avoir pris en compte l'augmentation du vieillissement de la population visible à travers la pyramide des âges, ni l'augmentation du taux de crémation (actuellement environ 50%), on peut estimer qu'il est nécessaire d'anticiper sur la réserve foncière associée au projet. Le code général des collectivités territoriales dans son article L 2223-2 stipule que « le terrain consacré à l'inhumation des morts est cinq fois plus étendu que l'espace nécessaire pour y déposer le nombre présumé des morts qui peuvent y être enterrés chaque année. »

Il est à rappeler que la création d'un cimetière est un projet de longue haleine et que les emplacements réservés ne donnent pas la propriété immédiate. L'emplacement réservé permet d'envisager la création du cimetière à longs termes – sous réserves des études environnementales et des autorisations nécessaires.

Zone Butte de Cesar :

- La réserve n° 18 (parking) et le zonage 2AUca près de Super U est compris dans les 500m du périmètre de protection de la Butte de César.

Réponse de la Mairie :

L'emplacement réservé concerné par la remarque est le 10 (la lecture sur le plan de zonage est gênée par la trame représentant les emplacements réservés). Il s'agit d'une aire naturelle de stationnement (compatible avec un zonage Nds et la proximité du monument historique) permettant de gérer les flux en période estivale (soit deux mois par an), tout en maintenant le caractère naturel du site et en permettant son retour à l'état initial. Quelques plantations permettraient aussi de « masquer » le supermarché visible de la butte de César, améliorant ainsi l'environnement du monument.

Le 2 AUca destiné aux zones de repli pour le caravanning est à proximité de la zone urbanisé du Rédo. Sur ce site il y a déjà du camping. La zone de repli doit permettre de regrouper le caravanning sauvage qui s'implante ici et là en zone agricole (tolérance estivale) et naturelle (normalement interdit) et qui sont le plus souvent dépourvus des aménagements nécessaires pour préserver la qualité des eaux et garantir un environnement plus adapté à la Butte. La proximité de la butte de César ne remet pas en cause la zone de repli, les personnes publiques associées (PPA) n'ont pas fait de remarques sur ce sujet. L'architecte des bâtiments de France sera obligatoirement consulté lorsqu'il y aura un projet.

- Répondent-elles aux exigences de la commission des sites ?

Réponse de la Mairie : Les personnes publiques associées n'ont pas émis de remarques à cette étape du dossier du PLU. La commission des sites n'est pas saisie spécifiquement sur ce sujet.

2AUh centre-ville

- Pourquoi la nécessité de 2 accès (ER n° 15 et 24)
- L'ER n°15 contient des murs anciens (enceinte de propriétés). La création de cet accès entraînerait-elle leur destruction ?
- L'impasse des Vénètes pourrait servir d'accès ? L'accès par le sud paraît-il possible ?

Réponse de la Mairie :

L'emplacement réservé n° 15 concerne l'aménagement d'une circulation douce pour la zone d'habitat futur (à long terme, d'où l'absence d'orientations d'aménagement) du chemin des Saules. Il a été envisagé de manière à conserver le maximum des murs existants.

L'emplacement réservé n° 24 est destiné à l'accès des automobiles. Il emprunte la partie de chemin viabilisé, l'accès par le lotissement des Vénètes obligerait à faire des travaux importants sur le chemin de la fontaine du Pouléno qui est destiné à conserver son caractère naturel.

ZONAGES

NDA- pen er Houet – Kerners (PLU-L9)

Pourquoi avoir mis une zone Nda derrière un mur d'enceinte ?

Réponse de la Mairie :

La zone NDa protège le caractère naturel et patrimonial du chemin et de ses abords. Le mur d'enceinte de la propriété fait partie de la qualité du site et l'espace de respiration arboré au-delà également. La zone NDa contraint à un retrait des constructions futures par rapport au chemin.

Quid de la zone **Nja** ? La CE s'interroge sur les critères de la définition de la zone Nja et de sa matérialisation dans le plan graphique.

Réponse de la Mairie :

Le zonage Nja concerne les jardins en cœur d'îlot, dernier espace de respiration de la zone dense de Port Navalo. De plus la densification de cette zone est rendue impossible par l'insuffisance des accès : en effet il n'existe qu'une voie privée de faible largeur.

La représentation graphique respecte les conventions.

BOURGNEUF :

Quid de la zone Uaa et NDA et Uba2 ?

Réponse de la Mairie :

Le zonage UAa est destiné aux secteurs de bâti ancien. La maison en Uba2 n'a pas les mêmes caractéristiques, notamment au niveau du parcellaire. La zone NDa répond aux exigences à différents niveaux (Grenelle, PNR, ...) qui demandent de limiter l'étalement urbain, préserver les espaces naturels et les poumons de respiration, densifier en secteur déjà bâti.

BENINZE

Pourquoi la zone UbaCo n'a pas intégré les maisons à l'est (BK12) en y incluant la BK11 ?

Réponse de la Mairie :

Il s'agit de deux parcelles qui ont fait l'objet de jugement jusqu'au conseil d'Etat (Préfot/Flandres). Ces parcelles ont été estimées par le tribunal situées en dehors des espaces urbanisés, dans la bande littoral de 100m, à l'extrémité ouest d'un vaste espace naturel ce qui justifie leur zonage en NDs et leur inconstructibilité.

Zone **2AUh « Graniol »** :

Quid de la zone NDA ?

Réponse de la Mairie :

La zone Nda du Graniol est destinée à protéger le caractère naturel du chemin en limite d'urbanisation.

Port-Nèze et Béninze

Le zonage sera-t-il revu au plus près des habitations ?

Réponse de la Mairie :

Le secteur de Porh Nèze doit reprendre les orientations de la DDTM. Pour Béninze la position du comité de pilotage est d'argumenter pour conserver les possibilités inscrites dans le PLU qui sont déjà bien restreintes par rapport à celles inscrites au POS. Un travail fin de délimitation a été réalisé avec la DDTM et des personnes spécialement qualifiées en matière de loi Littoral.

Le jugement en cours auquel l'avis du Préfet fait référence n'est pas définitif, la commune fait appel.

Corridors écologiques

Un corridor a été identifié au nord du camping UL4 par le SCoT.

Le zonage UL4 est à peine à quelques mètres du rivage. Une association demande de reculer le zonage UL4 à 100m du rivage et d'y ajouter soit un zonage Nds, soit un corridor.

Réponse de la Mairie :

La bande Nds pourrait être agrandie jusqu'aux limites existantes du camping.

Chemin Goh Velenec – Monténo :

- Qu'est ce qui justifie la mise en Nda de cette zone ?

- Caractéristique de la zone humide : Naturelle ou artificielle ?

Réponse de la Mairie :

Il s'agit d'un espace naturel en milieu urbanisé. Ces espaces doivent être protégés de l'urbanisation au titre des lois Littoral, Grenelle et des orientations du PNR qui

préconisent la densification des espaces déjà bâtis et la préservation des espaces naturels et agricoles.

Le jugement du tribunal administratif du 30.12.2010 annulant le PLU de 2006 n'a pas retenu d'erreur manifeste d'appréciation en ce qui concerne le zonage en NDa de ce secteur.

La zone humide inventoriée par le bureau d'études est une zone humide existante. L'inventaire des zones humides doit rendre compte de ce qui existe, il ne prend pas en compte l'historique des zones humides (raison de la création). L'inventaire ne relève pas non plus les zones humides anciennes qui ont disparu suite à l'évolution des paysages et/ou les travaux.

1AUh « centre Sud »

- En zone de submersion marine. Quid !

Réponse de la Mairie :

En application du PPRL et des remarques de la DDTM la zone 1AUh de la rue du Croisty va devoir disparaître. Le repli en commerce est à étudier.

REGLEMENT

Greuh-Sailhent :

- Est-ce que juridiquement un cahier des charges peut être intégré au PLU ?
- Est-ce que la réglementation permet l'intégration d'un cahier des charges de 1971 ?
- Y a-t-il eu une évolution depuis votre courrier-réponse du 2 décembre 2013 ?

Réponse de la Mairie :

Juridiquement un cahier des charges ne peut être intégré au PLU puisqu'il s'agit de droit privé.

Nous ne pouvons pas suivre ce qui avait été indiqué dans le courrier du 2 décembre 2013 où nous proposons que le hameau rédige un règlement approuvé par l'ensemble des habitants qui pourrait être pris en compte par le PLU. Cette disposition n'est plus possible du fait de la loi ALUR qui supprime la possibilité de pérenniser les cahiers des charges des lotissements.

Le PLU a repris la disposition de la superficie minimale de terrain, à la demande expresse de certains habitants. Du fait de la loi ALUR cette disposition va devoir être écartée.

Leur cahier des charges peut continuer à s'appliquer au niveau du droit privé s'il est annexé aux actes de vente.

1AUh Broussetisse :

- Pourquoi la hauteur des bâtiments passent à 10 mètres alors que les alentours sont à 8m ?

Réponse de la Mairie :

Le Broussetisse se situe en secteur central voué à la densification des constructions. Les dérogations au principe de densification sont concentrées sur les secteurs en espaces proches du rivage. La hauteur de 10 m inscrite au règlement concerne l'ensemble des zones 1AUh situé hors espaces proches du rivage.

La déclaration d'utilité publique fait état de 12 logements individuels sur un terrain de 5000m² ce qui ne constitue pas une densification importante par rapport à ce que demande le SCOT en centralité (moyenne de 28 logement/hectare) et au tissu bâti environnant (lotissement contiguë environ 18 logements/hectare).

Le petit-Mont

- Quid du CES à 10% (Ubd à 20% à côté)

Réponse de la Mairie :

L'Ubd et l'UBf n'ont pas les mêmes configurations. L'Ubd concerne un permis groupé constitué. Le secteur UBf du Petit Mont quant à lui est situé à proximité du littoral et en limite de la zone NDs du Petit Mont, par conséquent dans un secteur très sensible. Les constructions sont implantées sur de grandes parcelles qui déterminent une qualité des paysages. Ce secteur loin du centre n'est pas destiné à la densification. Le patrimoine arboré sur les parcelles participe à l'intégration des constructions existantes. Le règlement respecte les constructions mais limite la densification afin de préserver l'aspect existant.

Zone de loisirs (UL2)

CES : pourquoi un passage de 100% à 80% ?

Réponse de la Mairie :

Sous le Plan d'occupation des sols le coefficient d'occupation des sols n'était pas limité. Au PLU l'emprise des bâtiments ne doit pas dépasser 80% de l'existant. Ce qui permettrait environ 650m² au sol de construction en plus de l'existant.

Le problème n'est pas d'autoriser 80 ou 100% de CES supplémentaire mais de réfléchir sur le potentiel de construction de ce terrain de 15371m² qui pourrait recevoir conformément au zonage un équipement de loisir, socio-éducatif ou culturel. Un taux de 20% de CES sur l'ensemble de la parcelle permettrait de conforter les activités à potentiel économique.

Traduction de L'arrêt du TA du 30-12-2010

Réponse de la Mairie : Par jugement du tribunal administratif le PLU 2006 a été annulé ; Le motif retenu par le tribunal a été le vice forme, deux réunions de concertation ayant eu lieu après la délibération du conseil municipal tirant bilan de la concertation.

Toutes les autres requêtes ont été rejetées. Une seule erreur manifeste d'appréciation a été retenue pour le classement en NDa des terrains situés au croisement du chemin de la fontaine du Pouléno et du chemin des Saules dans le centre bourg (recevant au demeurant une zone humide).

Il est à noter que parmi les requêtes rejetées par le TA on retrouve :

Le secteur d'Ar Prioul et d'Er Lannic, à savoir chemin du Goh Venelec et Monténo dans les observations – dont le classement en NDa est considéré justifié puisqu'ils présentent « le caractère d'espace naturel incluant dans la partie centrale une zone humide ».

Le secteur du chemin du Sance, à savoir Nja dans l'observation – dont le classement en 2Au au PLU 2006 est justifié du fait que les équipements publics sont insuffisants et que les terrains ont un caractère « naturel ».

ZAD

- En zone Nda

- Aucun élément écrit sur cette zone ZAD. Quelle programmation ?

Réponse de la Mairie :

La zone d'aménagement différée a été créée suite à la délibération du conseil municipal du 29 avril 2013 et par arrêté préfectoral du 5 juin 2013. Elle permet à la commune d'exercer un droit de préemption dans le périmètre défini pour une durée de 6 ans, renouvelable. L'objectif est de permettre la constitution de réserves foncières pour mettre en œuvre la politique locale de l'habitat, de favoriser le développement des loisirs sportifs et d'équipements publics et la mise en valeur du patrimoine paysager. Cf annexe 1 : notice de motivation et plan périmétral de la ZAD.

Le rapport de présentation du PLU sera complété suite à la demande, notamment, de la DDTM.

Espaces proches du rivage

La délimitation portée sur le document graphique a suscité un bon nombre de commentaires, très souvent oraux. Si les critères de délimitation sont explicités par les commissaires enquêteurs, distance des terrains par rapport au rivage, covisibilité entre ces terrains et la mer et caractéristiques des espaces séparant les terrains et la mer, présence ou absence d'urbanisation, le public désire savoir comment est ensuite déterminée cette délimitation? La rédaction des pages 185 à 189 et plus particulièrement le dernier paragraphe de la page 185 laisse place à interprétation donc à remise en cause par le public, surtout quand une même identité urbanisée se retrouve coupée en deux.

Réponse de la Mairie :

La délimitation à la parcelle des espaces proches du rivage est demandée par le SCOT. Arzon était auparavant considéré entièrement en espace proches du rivage ce qui, au regard de la loi littoral, limite les possibilités de densification. La volonté politique a été d'étudier la possibilité de limiter les espaces proches du rivage pour répondre aux objectifs de densification. Cette délimitation permet d'inscrire au règlement des

densifications dégressives en rapport à la classification. Les lotissements, notamment celui de Port Lenn et celui de Kercouedo, se retrouvent coupés en deux par cette délimitation car l'emprise foncière ne tenait pas compte de cet aspect de la loi Littoral. En cas de contentieux une remise en totalité de la commune en espace proche du rivage pourrait être envisagée, ce qui réduirait de façon homogène les droits à construire.

La délimitation des espaces proches du rivage a été réalisée par le bureau d'études G2c suite à une étude de terrain comprenant une visite en bateau, qui a fait l'objet d'un reportage photographique, et d'une analyse cartographique (distance, topographie, nature des espaces). Des visites sur site ont complétées l'analyse. La DDTM est également intervenue pour des mises au point ponctuelles.

Le COPIL va demander au bureau d'études de compléter les éléments d'analyse qui ont permis cette délimitation pour consolider le dossier. Sachant qu'elle restera toujours « contestable » à la parcelle.

Concernant les eaux usées, 7 observations au registre et 1 courrier.

Questions du CE :

Pourquoi n'y-a-t-il pas eu d'étude préalable concernant l'assainissement des eaux usées afin de faire le point sur l'état du réseau collectif et des assainissements autonomes.

Quelles sont les prévisions de raccordement ?

Quelles sont les priorités en matière d'assainissement et sur quels critères sont-elles définies (difficulté de raccordement-rentabilité du réseau-densité actuelle ou future de l'habitat etc..)

Réponse de la Mairie :

La gestion du réseau des eaux usées est de la compétence du Syndicat d'Assainissement et d'Eau Potable de la Presqu'île de Rhuys (SIAEP) et non de la commune. Une étude a été conduite en 2012 par le bureau d'études IRH concernant le diagnostic des réseaux, cette étude n'a pas rencontré l'adhésion générale. Mais cette étude a permis à la commune, en lien avec le SIAEP et la CCPR, de s'engager dans un plan d'actions (contrôle des branchements, des postes de relevage, qualité des eaux...).

Hors périmètre d'assainissement collectif qui représente déjà 95% des résidences (ce qui nous situe en très bonne position par rapport à la moyenne régionale), les assainissements autonomes (au nombre de 35 sur Arzon, soit 5%) sont régulièrement contrôlés (maximum tous les cinq ans). Les habitations non raccordées en périmètre d'assainissement collectif font l'objet d'un plan d'actions avec la SAUR.

Le plan annexé au PLU fait état des zones d'AC et ANC. La zone AC est priorisée pour raccorder les non raccordés de façon collective ou individuelle (suivants les études de cas), pour résoudre les échanges eaux usées eaux pluviales et remplacer les canalisations vieillissantes et défectueuses.

Tout ceci engageant fortement les fonds publics un phasage est nécessaire avec les autres concessionnaires pour réduire au mieux les coûts de travaux. Chaque année la réunion des différents concessionnaires permet de planifier en fonction des priorités.

**Concernant les eaux pluviales, 11 observations au registre et 3 lettres ont été émises.
Problème d'inondation récurrente lors de fortes pluies :**

Sortie Ouest de Kerners = grande rue de Kerners

Rue des ajoncs

Rue des Bruyères

Bd de Bilgroix

Rue de Bernon

Rue de Verdun

Les aménagements prévus sur les espaces réservés ne correspondent pas à ces secteurs.

Quels sont les aménagements prévus pour remédier à ces inondations récurrentes ?

Réponse de la Mairie :

Rue des Ajoncs : rénovation générale prévue en cohérence avec le projet d'enfouissement des réseaux prévu en 2015.

Rue des Bruyères : pose de grille en projet

Boulevard de Bilgroix : problème structurel (topographie des terrains)

Rue de Bernon entretien planifié à l'automne

Les points individuels seront traités soit dans un chantier global (rue des ajoncs, rue de Bernon) soit au coup par coup par les services techniques de la Mairie si le dysfonctionnement est bien identifié appartenant au réseau public.

Conclusion de la première partie

Le présent rapport rappelle les étapes qui ont marqué la procédure d'élaboration de la nouvelle étude du plan local d'urbanisme de la commune d'Arzon, la première ayant été annulée fin 2010 après délibération du tribunal Administratif de Rennes .

L'étude du projet a démarré en 2011. La phase administrative a débuté le 24 janvier 2013 avec l'arrêt du PLU. La présente enquête publique, diligentée par l'arrêté municipal du 28 mai 2013 s'inscrit dans cette phase administrative.

Un peu plus de 200 personnes sont venues à la rencontre des commissaires enquêteurs au cours des 14 permanences, alors qu'environ 300 se sont rendues à la maison des Associations pour examiner le dossier d'enquête.

Hormis une observation dénonçant les mauvaises conditions d'accueil du public, aucune question de forme, provenant d'une publicité insuffisante ou d'une mauvaise qualité de l'information donnée au public sur le dossier présenté, n'a été soulevée.

Au cours des permanences, les entretiens ont toujours été courtois. Les dépositions se sont faites sous des formes et sur des sujets divers. Si la question du droit de constructibilité sur les parcelles privées a été la préoccupation première, car elle affecte directement les projets des personnes, les autres requêtes ont été assez variées.

La commission d'enquête s'est attachée à restituer dans le rapport une traduction aussi fidèle que possible des observations formulées par les personnes qui se sont exprimées au cours de la période d'enquête publique. Ceci étant, les lecteurs de ce rapport parviendront toujours à y relever quelques omissions, ou inexactitudes, sans que cela soit pour autant de nature à modifier l'esprit général qui prédomine.

Après avoir rapporté, dans cette première partie, la manière dont s'est déroulée l'enquête publique, la commission doit maintenant formuler dans la seconde partie, les conclusions et avis qu'elle porte sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme et les plans de zonages d'assainissement eaux usées et eaux pluviales présentés par la commune d'Arzon.

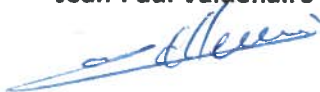
Arzon, le 18 septembre 2014

La commission d'enquête

Jean-Claude Lebunetel



Jean-Paul Valdenaire



Hervelyne Danet

