

**Maître d'Ouvrage:**  
**COMMUNE DE SAINT-PHILIBERT**

**Autorité Organisatrice :**  
**PRÉFECTURE DU MORBIHAN**

**DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE**  
**POUR LA RÉALISATION DU LOTISSEMENT COMMUNAL**  
**DU BOIS DU DOLMEN**

# **AVIS ET**

# **CONCLUSIONS MOTIVÉES**

**ARRÊTÉ PRÉFECTORAL DU 2 MAI 2017**

**ENQUETE PUBLIQUE N° E17000098 / 35**  
**DU 19 JUIN AU 5 JUILLET 2017**

**Dominique BERJOT**  
**Commissaire enquêteur**

## SOMMAIRE

<b>A- Compte-rendu d'enquête</b>	3
A1- Rappel du projet et des enjeux	3
A2- Evaluation du dossier	3
A3- Organisation de l'enquête et participation du public	4
<b>B- Analyse des observations</b>	5
Tableau récapitulatif des observations du public	5
B1- Observations exprimant un avis favorable au projet	5
B2- Problèmes de sécurité	5
B3- Plan de circulation	7
B4- Coulée verte	10
B5- Désagréments générés par le projet	10
B6- Propositions d'indemnisation	12
<b>C- Avis motivé du commissaire enquêteur sur le projet</b>	13

## **A- Compte-rendu d'enquête**

### **A1- Rappel du projet et des enjeux**

La commune de Saint-Philibert, située à 10 kilomètres au sud d'Auray, compte environ 1600 habitants et appartient à la communauté de communes Auray Quiberon Terre Atlantique. Ayant constaté le vieillissement progressif de sa population et le taux important de résidences secondaires (63%), la commune doit faire face à de nombreuses demandes de logements de jeunes ménages qui travaillent à Saint-Philibert ou aux alentours. Ces demandes sont aujourd'hui très difficiles à satisfaire, car le prix du foncier est élevé en raison de la proximité de la côte. La commune souhaite donc se mettre en capacité d'accueillir cette population et le projet soumis à enquête s'inscrit dans cette stratégie.

Le projet vise à produire des terrains à bâtir permettant la création d'une quarantaine de logements. Il est situé en extension de l'urbanisation existante et participe à la densification du centre bourg, distant de 300 mètres. Il respecte la demande de mixité sociale en offrant des types de logements différents, selon la répartition suivante :

- 12 terrains à bâtir aménagés par la commune ;
- 22 logements intermédiaires ;
- un lot de 6 logements sous forme de maisons individuelles groupées.

La réalisation du lotissement nécessite l'acquisition de plusieurs terrains appartenant à des propriétaires privés. 14 parcelles sont concernées pour une surface totale de 18 540 m<sup>2</sup>, sur lesquels les aménagements occuperont une surface d'environ 16 000 m<sup>2</sup>. Les négociations amiables seront privilégiées, mais la commune souhaite obtenir la déclaration d'utilité publique du projet pour en garantir la bonne réalisation.

Tous ces terrains sont classés en zone 1AUa dans le PLU communal, modifié par une délibération du 21 mars 2016.

Le projet de lotissement doit permettre :

- de poursuivre le développement et la diversification du parc social ;
- d'optimiser la ressource foncière pour diversifier l'habitat ;
- de proposer des terrains et des logements accessibles à tous, principalement aux ménages modestes et aux jeunes actifs travaillant dans le secteur ;
- de mettre en œuvre une urbanisation respectueuse de l'environnement, avec une intégration paysagère de qualité ;
- de lier l'opération à son environnement urbain et naturel.

## **A2- Evaluation du dossier**

Le dossier exposait les objectifs du projet, ses caractéristiques et les enjeux qui s'y rapportent de manière claire et pédagogique. Il permettait donc au public de comprendre les intentions du maître d'ouvrage et d'appréhender convenablement le projet.

Il comportait néanmoins quelques imprécisions. En particulier, le nombre de logements prévus dans le scénario retenu (40 logements) différait parfois d'une page à l'autre de la notice explicative, de même que la densité de logement correspondante (25 logements par hectare). Certains plans incorporés à la notice explicative de format A4 présentaient un problème de lisibilité en raison de leur taille réduite.

## **A3- Organisation de l'enquête et participation du public**

### **Organisation et publicité de l'enquête**

L'enquête s'est déroulée pendant 17 jours consécutifs, du 19 juin au 5 juillet 2017. Elle s'est déroulée dans de bonnes conditions et dans un climat satisfaisant. J'ai tenu trois permanences au cours de cette période et n'ai rencontré aucune difficulté particulière. Les dispositions mises en œuvre en matière de publicité et d'affichage m'ont paru satisfaisantes. L'enquête a également été annoncée sur le panneau d'information lumineux de la commune pendant toute sa durée. Un article de la presse locale a exposé le projet de manière factuelle et présenté les modalités de l'enquête publique deux jours avant son commencement.

### **Participation du public**

11 personnes se sont manifestées pendant les permanences du commissaire enquêteur.

5 observations écrites ont été rédigées par le public, dont 2 sur le registre (R1 et R2), 2 par courrier (C1 et C2) et 1 par mail (M1).

Au vu des dispositions relatives à la publicité de l'enquête et compte tenu de son climat, la faible participation du public est interprétable comme une forme d'acceptation sociale du projet.

## **B- Analyse des observations**

Tableau récapitulatif des observations du public :

<b>N°</b>	<b>Nom(s)</b>	<b>Objet(s) de l'observation</b>	<b>Remarques du commissaire enquêteur</b>
<b>R1</b>	M. Jacques HERVÉ	Approuve le projet, Souhaite une meilleure indemnisation.	
<b>R2</b>	Mme Anne-Hélène TIRONNEAU	Coulée verte, Désagréments (problème de vis-à-vis).	
<b>C1</b>	Mme Isabelle TRILLOT et M. Bernard TRILLOT	Désagréments (débouché voie d'accès) Problèmes liés à la sécurité, Plan de circulation.	
<b>C2</b>	M. Bernard TRILLOT	Problèmes liés à la sécurité, Plan de circulation, Coulée verte, Désagréments (problème de vis-à-vis).	Courrier de M. TRILLOT « pour les résidents des Hauts du Ponant » mais signé par lui seul.
<b>M1</b>	M. Anthony LE CORNEC	Approuve le projet.	

### **B1- Observations exprimant un avis favorable au projet (R1, M1)**

➤ Deux observations ont exprimé une approbation au projet soumis à enquête, au motif qu'il permettra de satisfaire le besoin de logement des jeunes actifs sur le territoire communal.

#### ***Analyse du commissaire enquêteur :***

***Les objectifs du projet semblent faire l'objet d'un large consensus, y compris parmi les personnes qui ont formulé des observations pendant l'enquête.***

### **B2- Problèmes de sécurité (C1, C2)**

Les problèmes mentionnés sont les suivants :

#### **21-Projet inadapté à la configuration de la rue du Ponant**

➤ Compte tenu de la configuration actuelle de la rue du Ponant, l'accueil d'un trafic supplémentaire poserait des problèmes de sécurité.

En effet, la rue du Ponant est étroite, elle ne comprend qu'un seul trottoir et les dégagements sont insuffisants, de même que la visibilité. Il est actuellement délicat de manœuvrer en marche arrière pour sortir de chez soi.

## 22- La réalisation du projet aggravera les risques

➤ La réalisation du projet aggravera les risques liés à la sécurité si l'on prend en compte les caractéristiques des populations existante et future dans ce secteur.

- Population existante : De nombreux enfants de moins de 10 ans habitent dans le quartier, une maison de retraite est située juste à côté et beaucoup de personnes âgées marchent avec difficulté.

- Population future : le lotissement est créé pour rajeunir la population, il y aura donc des enfants supplémentaires parmi les nouveaux habitants.

### **Réponse de M. le Maire :**

Au vu de la situation en cœur de bourg de la commune, ce schéma d'urbanisation permet aux habitants de circuler également autrement qu'avec leur voiture vers le centre-ville et le reste de la commune (réseau important de chemin dans et en périphérie du lotissement relié au réseau existant de la commune).

Le chemin de randonnée et piéton situé au Nord de la maison de retraite est conservé. Il permettra notamment aux habitants du futur lotissement de rejoindre le centre bourg.

➤ La desserte de 37 nouveaux logements et la surcharge de circulation qui en résultera sont donc des facteurs aggravants, sans compter le trafic généré par le centre commercial et la boulangerie.

### **Réponse de M. le Maire :**

Il y a une erreur aux pages 6 et 10 de la notice explicative. Le nombre et le type de logements ne correspondent pas au dernier plan du projet. La typologie de logements à prendre en compte est celle précisée en page 8, soit 40 logements créés correspondant à une densité de 25 logements à l'hectare.

La structure de l'urbanisation du futur lotissement est prévue dense, conformément au PLU en vigueur et au PLH de la communauté de communes.

La structuration et le gabarit des voies ont été prévus pour une circulation très lente des véhicules (zone 30 ou zone 20) afin de ne pas créer des problèmes d'insécurité routière. La rue du Ponant a une largeur de 3m50, conforme à une voie urbaine en sens unique. Par ailleurs, la voie débouchant sur la rue du Ponant n'est qu'une voie secondaire de sortie de la circulation dans les deux sens peut s'effectuer par la rue du Prétoc.

### ***Analyse du commissaire enquêteur :***

***En conformité avec la loi ALUR, le projet de lotissement du Bois du Dolmen est prévu en extension de l'urbanisation existante, afin d'éviter l'étalement urbain et la consommation excessive d'espace. D'autre part, en conformité avec le SCoT du Pays***

*d'Auray, le projet prévoit également une densité minimale de logements, soit 25 logement par hectare.*

*Cependant, la réalisation de ce lotissement à proximité immédiate d'autres zones d'habitat se traduira inévitablement par un flux de circulation supplémentaire sur les voies d'accès existantes, et en particulier dans la rue du Ponant, dont les caractéristiques demeurent inchangées.*

*Dès lors, il revient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires pour limiter la circulation automobile et anticiper les problèmes de sécurité qu'elle pourrait engendrer dans les secteurs concernés.*

*C'est en l'occurrence ce qui est prévu dans le projet :*

*- La circulation douce sera favorisée, grâce à des cheminements piétonniers qui permettront d'assurer la liaison entre le lotissement du Bois du Dolmen et le centre-bourg de façon sécurisée. Cette solution paraît réaliste compte tenu de la distance considérée (300 mètres environ) ;*

*- La largeur des voies de circulations intérieures du lotissement sera réduite (3,50 mètres pour les voies secondaires) ;*

*- La rue du Ponant sera maintenue en sens unique de circulation ;*

*- La vitesse maximale autorisée sera réduite (20 ou 30 km/h).*

*Les dispositions envisagées dans le projet me semblent donc de nature à prendre convenablement en compte les problèmes de sécurité.*

### **B3- Plan de circulation (C1, C2)**

Il fait l'objet de critiques sur les points suivants :

#### **31- Le débouché sur la rue du Ponant**

➤ Le débouché du lotissement sur la rue du Ponant est contestée en raison de l'étroitesse de la rue (cf. supra). Il est donc suggéré de lui substituer un débouché à l'est de la maison de retraite, entre la partie technique et la zone humide.

#### **Réponse de M. le Maire :**

La largeur entre la propriété de la maison de retraite et la zone humide ne permet pas la création d'une voie motorisée. Le débouché de la voie du lotissement sur la rue du Ponant a été étudié au niveau des girations pour permettre une sortie correcte mais à vitesse restreinte.

#### **32- L'absence d'ouverture vers le nord**

➤ Le projet devrait s'accompagner d'une ouverture vers le nord, dans le prolongement de la rue du Prétoc. En l'absence d'ouverture vers le nord, toute la circulation automobile sera tournée vers le centre-ville, ce qui ne permettra pas de faire respirer le nouveau quartier. Cette situation sera également préjudiciable au

centre-bourg, qui verra se croiser les véhicules entrants et sortants. Pourtant, cette ouverture vers le nord sera forcément nécessaire lors du développement ultérieur de l'urbanisation.

### **Questions du commissaire enquêteur**

Le secteur situé au nord du futur lotissement, classé en zone 2AUa du PLU communal, a en effet vocation à être urbanisé ultérieurement. Cependant, le dossier est très imprécis sur les liaisons entre ces deux secteurs, ce qui amène les questions suivantes :

La commune a-t-elle mené une réflexion globale sur le développement de son urbanisation ? Si oui, de quelle manière le plan de circulation du lotissement prend-il en compte son articulation avec le secteur qui sera urbanisé ultérieurement, ainsi que l'articulation entre ces deux secteurs et le centre-bourg ?

### **Réponse de M. le Maire :**

La Commune a mené une réflexion globale sur le développement de son urbanisation. Le plan de circulation du lotissement prend en compte les secteurs 2AUa qui pourront être urbanisés à terme.

L'accès aux secteurs 2AUa, au Nord et à l'Ouest du projet de lotissement du Bois du Dolmen, pourra être assuré depuis ce dernier. Les accès possibles sont précisés sur le plan ci-dessous (cf. « Possibilité d'extension à terme »).





Sur le secteur Ouest, un raccordement est prévu au PLU (emplacement réservé N°3) avec la rue des Presses. La commune vient, par ailleurs, d'acquérir une partie de cet emplacement réservé. L'objectif est d'éviter le développement d'espaces autonomes coupés des lieux environnements.

La desserte automobile du lotissement du Bois du Dolmen s'appuie sur deux voies : prolongement de la rue du Prétoc et accès créer à l'extrémité Ouest de la maison de retraite conformément au plan ci-dessus. Cette disposition permet de poursuivre un plan de circulation avec des voies en sens unique (sens unique de la voie à l'extrémité Ouest de la maison de retraite) et ayant un caractère de desserte locale des riverains, notamment pour la prise en compte de la sécurité des piétons.

Cette réflexion s'appuie sur une étude menée en 2010, lors du projet de la « ZAC Bois du Dolmen ». Ce projet de ZAC portait sur la création de 228 logements et d'un équipement public (école).

***Analyse du commissaire enquêteur :***

***Une ouverture du futur lotissement par le nord n'est pas envisageable immédiatement, car sa liaison avec le centre-ville buterait alors sur la zone humide localisée en partie est. Toutefois, cette perspective prendra tout son sens au moment de l'urbanisation du secteur 2AUa prévue ultérieurement au nord du projet, ce qui donnera alors la possibilité de rejoindre le centre-ville en passant au nord de la zone humide.***

***Le débouché du futur lotissement par le sud, c'est-à-dire par la rue du Ponant, tel qu'il est prévu dans le projet, constitue donc actuellement la meilleure solution, étant entendu que cette rue restera en sens unique et que des dispositions ont été prévues pour y limiter l'impact de la circulation automobile supplémentaire (voir B2, supra).***

***Par ailleurs, la présence de la zone humide au nord de la maison de retraite permet difficilement d'envisager de déplacer le débouché du lotissement à cet endroit.***

**B4- Coulée verte (R2, C2)**

➤ Une coulée verte, destinée à créer une séparation végétale entre le lotissement des Haut du Ponant et le futur lotissement du Bois du Dolmen, a été promise par la mairie lors de différentes réunions. Il est demandé confirmation du maintien de cette coulée verte.

**Réponse de M. le Maire :**

La coulée verte est prévue au Sud du lotissement. Le plan d'aménagement du lotissement prévoit un retrait entre les constructions du lotissement des Hauts du Ponant et les futures constructions du lotissement du Bois du Dolmen.

Un cheminement piéton et des arbres permettent de séparer les futures maisons groupées du lotissement les Hauts du Ponant. Une voie motorisée, des stationnements engazonnés, des arbres et une haie et massifs arbustifs permettent de séparer les futurs logements intermédiaires du lotissement les Hauts du Ponant.

***Analyse du commissaire enquêteur :***

***Cet aménagement apparaît indispensable pour permettre une coupure végétale entre le lotissement du Bois du Dolmen et le lotissement des Hauts du Ponant.***

***Cette coulée verte est effectivement prévue dans le projet : elle est décrite en page 25 de la notice explicative (pièce n°1 du dossier d'enquête) et figure dans le plan de voirie apparaissant dans le plan général des travaux (pièce n°4 du dossier d'enquête). Elle aurait cependant gagné à être reportée de manière plus précise sur les plans figurant dans la notice explicative, en particulier aux pages 19 et 26.***

**B5- Désagréments générés par le projet (R2, C1, C2)**

**51- Problèmes de vis-à-vis**

➤ Les habitants de la rue du Ponant ne pourront plus profiter sans vis-à-vis de leur jardin, qu'ils ont eu l'obligation d'aménager au nord, car le projet prévoit à proximité immédiate la présence de maisons dont les pièces de vie seront installées au sud.

➤ Des places de stationnement sont prévues au ras des jardins des n°4, 6 et 8 rue du Ponant. Il serait plus harmonieux que ces jardins jouxtent plutôt les jardins des futures constructions.

➤ Dans le futur lotissement, les logements collectifs (*niveau R+1*) sont prévus à proximité immédiate du lotissement existant, provoquant ainsi une situation de « vis-à-vis plongeant » et donc une gêne pour les habitants concernés. Il est donc suggéré de repositionner ces logements collectifs en fond de lotissement.

**Réponse de M. le Maire :**

Le recul des constructions au sud du lotissement du Bois du Dolmen vis à vis des maisons de la rue du Ponant est compris entre 28 et 36 m séparé par la coulée verte qui sera arborée.

Les places de stationnements prévus en entrée du lotissement seront en recul de 10m par rapport à la limite Nord des jardins de la rue du Ponant.

L'implantation des collectifs sera au minimum située entre 20 et 30 m par rapport au fond des jardins de la rue du Ponant et également séparé par la coulée verte. Leur implantation vers le centre bourg s'inscrit pleinement dans une logique

urbaine de confortement du centre bourg. La hauteur des constructions collectifs comme individuelles est conforme au PLU (R+1+c) : la hauteur des collectifs sera identique à ce qui est permis pour les maisons individuelles.

#### 52- Risque de dévalorisation des biens

➤ Un habitant de la rue du Ponant constate que la configuration du projet fera déboucher une rue juste devant l'entrée de sa maison, ce qui aura pour double conséquence de créer une nuisance et de dévaloriser son bien.

#### **Question du commissaire enquêteur**

Quelles dispositions concrètes ont-elles été prévues par le maître d'ouvrage pour minimiser l'impact du nouveau lotissement sur le lotissement existant ?

#### **Réponse de M. le Maire :**

Le projet a été étudié pour limiter au maximum la gêne occasionnée aux habitants du lotissement des Hauts du Ponant.

La coulée verte permet d'éviter les vis-à-vis entre les futurs logements et les constructions existantes. Les liaisons douces prévues au plan d'aménagement favorisent les déplacements à pied, vélo ou engins non motorisés et en sécurité.

#### **Analyse du commissaire enquêteur :**

***La nécessité de lutter contre l'étalement urbain et la consommation excessive d'espace conduit le maître d'ouvrage à aménager le lotissement du Bois du Dolmen à proximité immédiate du lotissement des Hauts du Ponant, ce qui suscite des interrogations auprès des habitants concernés.***

***En l'occurrence, le critère le plus important à prendre en compte me semble être la distance séparant les futures constructions des constructions existantes. Dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage précise que ce recul sera de l'ordre de 28 à 36 mètres, ce qui paraît cohérent avec les plans présentés dans le dossier.***

***Je considère qu'une telle distance, concernant des habitations dont la hauteur n'excédera pas le niveau R+1, est tout à fait acceptable dans le contexte d'une densification urbaine à proximité du centre-bourg, d'autant plus que la coulée verte prévue entre les deux lotissements constituera une coupure végétale arborée qui permettra d'atténuer les effets de cette proximité.***

***D'autre part, puisque la rue du Ponant apparaît comme le meilleur débouché possible du projet de lotissement, il est nécessaire d'identifier un point de raccordement dans cette rue, sachant que quelle que soit sa localisation, il fera inévitablement face à une habitation. Le débouché prévu dans le projet, à peu près équidistant de la rue du Prétoc et de la maison de retraite, me paraît pertinent.***

## **B6- Propositions d'indemnisation (R1)**

➤ L'indemnisation proposée par voie amiable (20 €/m<sup>2</sup>) est jugée insuffisante, un montant d'environ 30 €/m<sup>2</sup> est souhaité.

### ***Analyse du commissaire enquêteur :***

***Les propositions d'indemnisation reposent sur les estimations effectuées par les services de l'État (Direction Départementale des Finances Publiques). Ces estimations sont détaillées dans le dossier du projet pour chacune des parcelles concernées et s'appuient explicitement sur une étude du marché foncier au plan local.***

## **C- Avis motivé du commissaire enquêteur sur le projet**

Ayant examiné :

- l'arrêté prescrivant l'enquête publique et précisant ses modalités d'organisation,
- le dossier d'enquête, comportant l'ensemble des pièces expliquant le projet,
- les observations du public formulées sur le registre d'enquête, par courrier ou par mail,
- le mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur ;

Ayant vérifié la bonne mise en œuvre des mesures de publicité de l'enquête, notamment par voie de presse et d'affichage ;

Ayant entendu l'autorité organisatrice de l'enquête et le maître d'ouvrage du projet ;

Ayant effectué les visites de terrain nécessaires ;

Ayant constaté que l'enquête publique avait permis l'information et l'expression du public dans de bonnes conditions ;

Mes considérations sont les suivantes :

### **1- Sur les objectifs du projet**

La forte attractivité de la commune de Saint-Philibert, qui résulte de sa localisation privilégiée sur le littoral breton, a pour conséquences un taux élevé de résidences secondaires, un prix du foncier élevé et une rétention foncière importante.

De ce fait, la commune est tout à fait fondée à prendre des dispositions permettant de favoriser l'accueil de nouveaux résidents, en particulier les jeunes ménages susceptibles de renouveler l'apport démographique et de redynamiser le tissu urbain, mais qui ne trouvent pas actuellement la possibilité de s'installer à Saint-Philibert.

Cette initiative est le fruit d'une réflexion stratégique destinée à donner une nouvelle impulsion au développement de la commune et qui était visiblement attendue depuis longtemps par une partie de la population.

En conséquence, je considère que les objectifs du projet présentent un intérêt manifeste.

## **2- Sur le choix du site retenu pour la réalisation du projet**

Aménagé en continuité du bâti existant, le site retenu constituera une extension de l'urbanisation et s'inscrit donc dans une logique de densification du centre urbain, en conformité avec les principes définis par la loi ALUR concernant la lutte contre l'étalement urbain et la consommation excessive d'espace.

Il est localisé à proximité immédiate du centre - ville, à environ 300 mètres de la mairie et de divers commerces et services, ce qui facilitera la connexion du nouveau quartier avec le bourg et contribuera à limiter les déplacements.

Il se situe à l'extérieur de des espaces proches du rivage, et donc à l'extérieur de la bande de 100 mètres assujettie aux dispositions de la Loi Littoral.

Il est classé en zone 1AUa du PLU, ce qui le rend immédiatement constructible.

En conséquence, je considère que choix du site retenu pour la réalisation du projet est tout à fait pertinent.

## **3- Sur la consistance du projet**

La réalisation des 40 logements prévus dans le projet offrira une gamme étendue : logements intermédiaires en accession sociale, maisons individuelles groupées et terrains à bâtir, ce qui permettra la mixité sociale.

Il favorisera en outre la limitation de la consommation énergétique (orientation du bâti vers le Sud), de la consommation d'espace (urbanisation dense), et de l'usage des véhicules (développement de cheminements pour privilégier les déplacements doux).

En conséquence, je considère que la consistance du projet répond à son objectif de permettre l'accueil de nouveaux résidents dans la commune, en particulier les jeunes ménages, tout en s'inscrivant dans une démarche relevant du développement durable.

## **4- Sur l'insertion du projet dans son environnement naturel**

Le lotissement sera réalisé sur un site actuellement embroussaillé ne comportant aucune construction ni aménagement, sur lequel aucune plantation n'a été effectuée. Le site d'implantation ne subira donc aucune altération particulière résultant de la mise en œuvre du projet.

Le projet est situé à 400 mètres en amont du site Natura 2000 du Golfe du Morbihan et ne portera pas atteinte à son intégrité.

Le site sera raccordé d'une part, à la station d'épuration communale récente (2013), disposant d'une capacité résiduelle de traitement des eaux usées très supérieure aux besoins du futur lotissement et d'autre part, au réseau d'eaux pluviales qui assurera la collecte et la régulation de la totalité des eaux de ruissellement.

L'insertion paysagère du projet a été prise en compte : les haies et talus seront conservés et mis en valeur, un espace vert sera créé à l'entrée du site. La partie est du site comporte une zone humide, classée en zone NZh du PLU, qui sera traitée comme un espace naturel protégé.

Les travaux d'aménagement du lotissement ont fait l'objet d'un dossier Loi sur l'eau, sur lequel la Préfecture du Morbihan a donné son accord le 26 avril 2016.

En conséquence, je considère que la réalisation du projet ne devrait pas générer de nuisances environnementales prévisibles.

#### **5- Sur l'insertion du projet dans le tissu urbain existant**

Prévu en extension de l'urbanisation existante, le projet sera réalisé à proximité immédiate du lotissement des Hauts du Ponant.

Diverses dispositions ont été prévues pour réduire les risques de nuisances et les problèmes de sécurité pouvant résulter de cette proximité, comme l'aménagement d'une coulée végétale arborée séparant les deux lotissements et la priorité donnée aux cheminements doux pour limiter la circulation automobile. Par ailleurs, la distance séparant les futures constructions des constructions existantes, comprise entre 28 et 36 mètres, paraît suffisante.

En conséquence, je considère que l'insertion du projet dans le tissu urbain existant a été prise en compte de manière satisfaisante.

#### **6- Sur la prise en compte des dispositifs que doit respecter le projet**

Compte tenu de ses objectifs de mixité sociale, le projet apparaît cohérent avec les objectifs du PLH de la communauté de communes Auray Quiberon Terre Atlantique, qui vise précisément à aider les jeunes ménages à accéder à la propriété et mieux maîtriser la ressource foncière.

La densité de construction du projet, proche de 25 logements par hectare, est supérieure aux objectifs du SCoT du Pays d'Auray, qui préconise 20 logements par hectare pour la commune de Saint-Philibert.

Les caractéristiques du projet apparaissent compatibles avec le SDAGE Loire Bretagne et le SAGE Golfe du Morbihan et Ria d'Étel.

Enfin, le projet respecte le PLU communal, dans lequel tous les terrains concernés par l'opération sont actuellement classés en zone 1AUa.

En conséquence, je considère que le projet prend convenablement en compte les différents dispositifs auquel il est tenu de se référer.

### **7- Sur l'appréciation sommaire des dépenses**

Le coût prévisionnel du projet s'élève à la somme de 607 654 € HT pour les études, les travaux et la communication et à 503 000 € pour les acquisitions foncières, soit un coût total de 1 180 654 € HT, représentant un montant de 29 516 € par logement créé.

Cette dépense doit être pondérée par les recettes que la commune pourra tirer de la réalisation de cette opération, mais aussi les recettes qu'elle réalisera ultérieurement chaque année au titre de la taxe foncière.

En conséquence, je considère que l'appréciation prévisionnelle des dépenses ne paraît pas excessive au regard des caractéristiques de cette opération.

### **8- Sur les intérêts privés concernés par le projet**

Tout projet de DUP est susceptible de déboucher sur des expropriations. Dans ce cadre, le maître d'ouvrage recherchera prioritairement les négociations amiables avec les propriétaires des terrains concernés. Les propositions d'indemnisation, qui reposent sur des estimations détaillées exposées dans le dossier du projet, ont été effectuées par les services de l'État sur la base de la situation du marché foncier au plan local.

En conséquence, je considère que les modalités de mise en œuvre du projet préservent les intérêts des propriétaires privés concernés.

### **9- Sur l'utilité publique du projet**

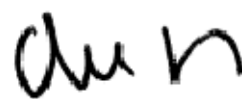
Apprécié dans l'ensemble de ses composantes, le projet de lotissement du Bois du Dolmen se caractérise par des avantages qui excèdent très largement ses inconvénients et je considère qu'il aura un impact très positif sur l'ensemble du territoire communal.

Il est donc conforme à l'intérêt général et son caractère d'utilité publique me paraît incontestable.

**En conséquence, j'émet un avis favorable à la déclaration d'utilité publique du projet de lotissement du Bois du Dolmen à Saint-Philibert.**

Fait à Vannes, le 4 août 2017

Le Commissaire Enquêteur,



Dominique BERJOT