

Département du MORBIHAN

Commune de PLOEMEL

ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

PORTANT SUR LE PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZAC DE LA GARE

du lundi 22 mars 2021 au mercredi 7 avril 2021

II - APPRECIATIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Commissaire enquêteur
Camille HANROT-LORE

Arrêté préfectoral du 22 janvier 2021
Fait le 30 avril 2021

Sommaire

PREMIERE PARTIE

RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUETE

I - PRESENTATION DU PROJET	4
1.1 - Objet de l'enquête	
1.2 - Contexte juridique	
1.3 - Concertation préalable	
1.4 - Présentation du projet	
II - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	17
2.1 - Contenu du dossier	
2.2 - Publicité de l'enquête	
2.3 - Déroulement de l'enquête	
III - REMARQUES DE LA PREFECTURE	21
IV - MEMOIRE EN REPONSE DU RESPONSABLE DU PROJET SUITE AUX REMARQUES EMISES PAR LA PREFECTURE	21
V - PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	23
VI - MEMOIRE EN REPONSE DU RESPONSABLE DU PROJET	28

ANNEXES

- 1 - Localisation des avis d'enquête
- 2 - Courrier joint au procès-verbal des observations du public
- 3 - Courrier joint du responsable du projet au mémoire en réponse

DEUXIEME PARTIE

AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

I - RAPPEL DU PROJET	39
II - APPRECIATIONS THEMATIQUES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	40
III - AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET	51

PREMIERE PARTIE - RAPPEL DU PROJET

• **Objet de l'enquête**

Le préfet a prescrit, par arrêté du 22 janvier 2021, l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet d'aménagement de la ZAC de la Gare sur la commune de Ploemel.

• **Déroulement**

Cette enquête s'est déroulée du 22 mars 2021 (8h30) au 7 avril 2021 (12h).

Les permanences de la commission d'enquête se sont tenues à la mairie :

- lundi 22 mars 2021 de 9h à 12h,
- samedi 27 mars de 9h à 12h,
- jeudi 1er avril de 14h à 17h,
- mercredi 7 avril de 9h à 12h.

Lors de ces 4 permanences, le commissaire enquêteur a rencontré 6 personnes.

• **Recueil des observations**

Les observations du public pouvaient être inscrites sur le registre, par lettre adressée au commissaire enquêteur à la mairie, ou par courriel à l'adresse : urbanisme@ploemel.fr

• **Rédaction du procès-verbal**

Le procès-verbal (partie rapport d'enquête) comporte deux parties : la synthèse des observations du public par thème et les questions du commissaire enquêteur.

• **Observations du public**

Elles ont été faites par 6 particuliers. Il y a eu 3 lettres et une observation sur registre. Elles comportent au total sur 12 interventions différentes.

DEUXIEME PARTIE - APPRECIATIONS THEMATIQUES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Les observations ont été regroupées par thèmes.

Chaque thème est structuré, au plus, comme suit : synthèse des observations du public, remarques de la Préfecture, mémoire en réponse du maître d'ouvrage suite aux remarques de la Préfecture, questions du commissaire enquêteur (dans le procès-verbal des observations du public), point de vue du maître d'ouvrage (Mémoire en réponse suite au procès-verbal), appréciation du commissaire enquêteur.

2.1 - Densité et logements sociaux

➤ **Synthèse des observations du public**

La densité ne risque-t-elle pas de provoquer à cause de la « concentration » des problèmes de voisinage ? Les parcelles sont réduites (entre 250m² et 400m²).

➤ **Remarques de la Préfecture**

Le périmètre de la ZAC correspond à l'OAP n°3 du PLU qui prévoit la réalisation de 150 logements dont au moins 27 logements locatifs sociaux et au moins 35 logements en accession aidée. La présentation du décompte des typologies de logement dans le scénario 3 du projet retenu ne permet pas de s'assurer de sa conformité à l'OAP. Il conviendra d'apporter des précisions quant à la ventilation précise de la part social entre locatif et accession.

➤ **Mémoire en réponse du maître d'ouvrage suite aux remarques de la Préfecture**

Afin de mettre en cohérence le programme des constructions de la ZAC avec les objectifs de l'OAP n°3 du PLU, le dossier de réalisation de la ZAC a été modifié par délibération du conseil municipal le 10 septembre 2020. Afin d'être conforme aux objectifs de l'OAP n°3, le programme global des constructions a été modifié et prévoit désormais 35 logements en accession aidée et 27 logements locatifs pour un total de 62 logements locatifs sociaux et/ou aidés. Cette modification n'entraîne pas d'évolution du nombre total d'environ 150 logements sur la ZAC.

Les 62 logements aidés qui représentent 41% du nombre total de logements seront répartis entre logements intermédiaires et maisons mitoyennes.

➤ **Questions du commissaire enquêteur**

Dans l'OAP, il est prévu également au minimum 150 logements dont au moins 35 aidés et 27 locatifs sociaux permettant une mixité sociale et l'accès à des jeunes ménages.

Dans quelles conditions (délais, motifs, prix...), les propriétaires pourront-ils revendre leurs biens afin d'éviter toute spéculation pour accueillir de nouveau, des jeunes ménages ?

➤ Point de vue du maître d'ouvrage

Une clause anti-spéculative est insérée dans nos actes de cession. Toute mutation à titre onéreux dans le délai de 10 ans à compter de la date de réitération rend exigible une indemnité. Cette indemnité est fixée à 50€/m² de terrain soit par exemple une indemnité de 25000€ pour un terrain de 500m². Cette indemnité est réduite de 10% par année de détention de sorte qu'il ne sera plus rien à devoir après 10ans.

Appréciation du commissaire enquêteur

La population de Ploemel qui comptait 2 888 habitants en 2017, vieillit : la proportion des moins de 45 ans représentait 50% en 2017 contre 53,3% en 2012 et 56,6% en 2007. L'objectif principal des élus, pour les dix années à venir, est de pouvoir atteindre environ 3 850 habitants.

Ainsi la zone constructible de la commune dans le PLU doit permettre la construction d'environ 390 logements nouveaux :

- de l'ordre de 100 en densification des zones agglomérées,
- environ 30 par changement de destination du bâti en zone agricole,
- 150 dans la ZAC de la Gare,
- environ 110 dans les autres secteurs d'extension.

Les enjeux de la commune sont :

- Diversifier l'offre de logements en proposant, dans les futures opérations, une plus grande part de petits collectifs, d'individuels groupés et une plus grande variété de tailles de logements afin :
 - * de minimiser les effets de "vagues" générationnelles,
 - * de créer un tissu intergénérationnel plus dynamique,
 - * de fixer les jeunes qui souhaiteraient accéder à leur premier logement en restant sur la commune,
 - * d'adapter l'habitat à la taille des ménages.
- Améliorer et développer l'offre locative sociale, faible sur la commune.
- Privilégier une densification de l'habitat (type maisons de ville).

Une OAP thématique « économie d'espace » a été intégrée : Les parcelles de formes allongées, avec une largeur sur rue réduite (inférieur à 18m) doivent être privilégiées...au-delà, l'excès de largeur ne génère que de vastes espaces vides mal organisés.

Des OAP sont mises en place dans le PLU afin de maîtriser l'urbanisation à venir. Ainsi, dans ces secteurs, une densité moyenne de 20 logements à l'hectare devra être respectée. Ainsi les futures habitations devront se construire sur des parcelles de 417 m² à comparer à la moyenne de 1 430 m² constatée entre 2005 et 2015.

La ZAC de la Gare est indiquée comme secteur prioritaire dans l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation du PLU. Elle représente 38% des logements prévus. Dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de la gare n°3, il est programmé un

nombre minimal de 150 logements avec une mixité sociale comprenant au moins 35 logements en accession aidée et au moins 27 logements en locatifs sociaux.

Dans la demande de compléments, il est bien indiqué par le responsable du projet que ces derniers chiffres seront respectés suite à la remarque de la Préfecture.

Mais le programme prévisionnel intégré (à la demande du commissaire enquêteur) avant le début d'enquête comporte 152 logements dont :

- 10 logements collectifs en locatif social,
- 21 logements individuels groupés en locatif social,
- 8 lots individuels en PSLA (prêt social location accession),
- 113 lots libres.

Le programme prévisionnel est compatible en nombre de logements, en logements locatifs sociaux à l'OAP avec 31 logements, mais pas en logements en accession aidée. Ainsi le commissaire enquêteur **demande** la mise en compatibilité du nombre de logements en accession aidée qui doit être au moins de 35. Ainsi, une réserve sera émise.

Par ailleurs, le commissaire enquêteur **prend note** qu'une clause anti-spéculative sera insérée dans les actes de cession. Toute mutation à titre onéreux dans le délai de 10 ans à compter de la date de réitération rend exigible une indemnité.

2.2 - Jeux, espaces de détente, plantation, clôtures

➤ Synthèse des observations du public

Est-il prévu de réaliser un important programme de plantation ? Les parkings collectifs seront-ils enherbés et perméables ? Ne faudrait-il pas interdire l'enrobé devant les maisons ?

Le skatepark, du parking actuel du Vieux Logis sera-t-il maintenu ?

Le projet de la ZAC est présenté comme centre de vie attractif pour les jeunes ménages et les populations plus âgées. Un square pour les enfants et un autre pour les adolescents seraient nécessaires, ainsi que des lieux de rencontre avec des terrains de boules et des bancs pour les personnes plus âgées. Sont-ils prévus ou envisageables ?

Il serait opportun de demander des clôtures végétales et non du grillage comme à Landes de Rennes afin de garder le côté champêtre. Où est le cahier de prescriptions qui sera mis en place concernant les bâtiments et les clôtures donnant sur l'espace public ?

➤ Questions du commissaire enquêteur

Existe-t'il des aires de jeux dans la commune ou des projets pour les enfants, les adolescents et les personnes plus âgées ? Le skatepark sera-t-il maintenu à son emplacement ?

Y a-t-il un cahier de prescriptions qui est mis en place, ou qui sera mis en place concernant les bâtiments et les clôtures donnant sur l'espace public ?

➤ **Point de vue du maître d'ouvrage**

Actuellement il existe une aire de jeux (Parc Mané Bogad), un skatepark sur le parking de la gare. Et un espace bouliste jouxtant le skatepark. Entre la gare et la mairie, il existe également une aire de jeux « petite enfance ». Ces aménagements ont pour vocation à rester. A ce jour, aucun nouveau projet n'est envisagé par la commune.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le périmètre de la ZAC de 8,7 ha a été déterminé après des études environnementales afin d'exclure des aménagements, les mares, les prairies mésohygrophiles, les boisements humides et jeunes boisements de chênes.

Ce projet ne remet pas en cause les deux exploitations agricoles au regard de leur SAU. En effet, elles sont impactées à hauteur de 4% et de 5,3%.

Dans la ZAC, 1,1 ha environ est aménagé en espace vert (hors jardins des parcelles à bâtir).

Le projet propose plusieurs continuités paysagères structurantes :

- Une entrée bocagère au Nord dans l'axe du clocher depuis les boisements nord jusqu'au cimetière,
- Un mail bocager à l'ouest depuis les chênes existants près de la gare jusqu'aux haies bocagères au nord-ouest du site en passant par les bassins de la ZAC.
- Une allée plantée sur la ligne de crête Est-Ouest.

Il est prévu également d'y planter des arbres, et aussi des plantes arbustives le long de la RD 189 et l'impasse Le Lenno.

Au total, 185 arbres tiges et 1100 plantations arbustives seront plantés, 9960m² seront engazonnés.

Par ailleurs, le cahier des prescriptions architecturales et paysagères prévu impose :

- pour le stationnement un traitement perméable (pavages enherbés, bandes ou alvéoles engazonnées) et planté,
- une limitation de l'imperméabilité de chaque parcelle à 50% du sol,
- des clôtures en haies végétales variées avec des essences locales ou communes. Les haies monospécifiques, brandes, plastiques, en panneaux de bois standardisés, sont interdites.

Dans le règlement écrit du PLU (zonage du projet), il est indiqué pour les clôtures : *« Les matériaux bruts (parpaings, béton, briques...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts. La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite ».*

Le commissaire enquêteur **considère** que des études environnementales ont été réalisées et que les espaces sensibles ont été exclus de la ZAC, que les espaces verts et des plantations sont prévus selon des continuités paysagères structurantes et que la perméabilité des sols est prise en compte dans les prescriptions architecturales et paysagères.

Au parc de Mané Bogad et son étang, il y a des jeux pour enfants, un parcours sportif, un plan d'eau, des tables de pique-nique et de ping-pong. Il est à environ 1000 m du centre de la ZAC.

Un skatepark et un espace bouliste sont localisés sur le parking de la gare, une aire de jeux « petite enfance » entre la gare et la mairie.

Ainsi, le commissaire enquêteur **considère** que les nouveaux habitants pourront profiter des équipements présents à proximité quelles que soient leurs tranches d'âge. Il pourra être ajouté si besoin des jeux pour les enfants et des bancs dans les espaces verts.

2.3 - Voies de circulation

- Impasse Le Lenno pendant les travaux et après

➤ Synthèse des observations du public

M et Mme De Bruyn habitent dans l'impasse Le Lenno située à l'est de la ZAC par laquelle les véhicules accèdent pour réaliser les travaux de la 1ère tranche. Ils indiquent que les travaux sont bruyants et créent de la poussière ou de la boue dans cette rue. La voie de la 1ère tranche peut-elle être ouverte sur la RD 119 ? Cela permettrait un autre accès pour les travaux. L'impasse servira-t-elle encore de route de chantier pour la 2° et la 3° tranche ?

Des jeunes et des enfants circulent ou habitent dans cette impasse (ménage avec enfant se promenant en poussette, assistante maternelle avec 3 ou 4 enfants, enfants se rendant à l'école ou au collège). Ainsi, M et Mme De Bruyn souhaiteraient qu'un panneau de limitation de vitesse à 20 ou 30 km/h soit posé entre le skate-park et le virage du cimetière au moins pour la durée des travaux afin de limiter les nuages de poussières.

Après l'achèvement des travaux de la partie Est de la ZAC, l'impasse Le Lenno sera-t-elle une route de passage pour les véhicules ?

➤ Questions du commissaire enquêteur

Pendant les chantiers de construction, les activités notamment de terrassement et l'utilisation d'engins de chantiers sont fortement émettrices de poussières et de particules fines. Des mesures d'atténuation (aspersion, bâchage, logistique, vitesse des véhicules, trajet...) ont-elles été prises ou envisagées ? Y a-t-il eu une réflexion avant le démarrage du chantier pour limiter l'impact de ces nuisances pour les riverains ou prévoyez-vous de le faire ?

➤ Point de vue du maître d'ouvrage

Concernant les travaux de la ZAC, des préconisations sont envisagées (*« nous sommes en train de réfléchir à la mise en place d'un cahier des charges à insérer dans la*

consultation des futurs marchés travaux »). Concernant les nuisances relatives aux travaux de construction des acquéreurs, aucune clause n'est prévue dans nos actes.

➤ **Questions du commissaire enquêteur**

La voie de la 1ère tranche peut-elle être ouverte sur la RD 119 ? L'impasse servira-t-elle encore de route de chantier pour la 2° et la 3° tranche ?

➤ **Point de vue du maître d'ouvrage**

La voie de la 1ère tranche n'a pas pour vocation à ouvrir sur la RD119. C'est une voie secondaire desservant les habitats de la tranche 1. Concernant la desserte pour la réalisation des tranches 2 et 3, rien n'a encore été acté ce jour.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur **recommande** la mise en place d'un cahier des charges à insérer dans la consultation des futurs marchés de travaux, et la limitation de vitesse des véhicules de chantier pour la tranche actuelle de travaux afin de limiter les poussières et les particules fines.

- Autres voies

➤ **Synthèse des observations du public**

Est-il toujours prévu de modifier le tracé des routes départementales notamment la RD 119 pour réduire progressivement la vitesse des automobilistes ? L'accès au parc Mané Bogad est dangereux en raison de la traversée de la route de Belz (RD 186) très fréquentée.

➤ **Questions du commissaire enquêteur**

Dans l'OAP de la ZAC, le carrefour de la rue Er Plijadur et de la rue du Souvenir inclus dans la ZAC est indiqué comme carrefour à aménager ? Qu'en est-il ?
Par ailleurs, est-il prévu de requalifier la route de Pont Fol (RD 119) et la RD 186 pour que la circulation soit ralentie et compatible avec le projet de la ZAC et l'accès au parc Mané Bogad ?

➤ **Point de vue du maître d'ouvrage**

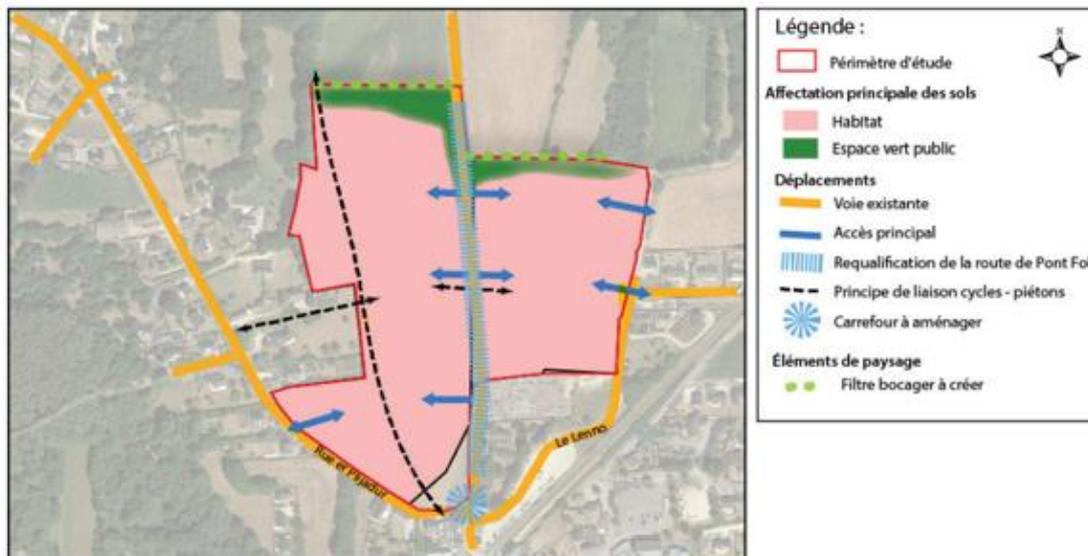
Le carrefour Er Plijadur / rue du souvenir fait effectivement partie du périmètre de la ZAC. Il fera l'objet d'une requalification comprenant :

- l'aménagement d'un chemin piétonnier assurant les continuités avec la venelle piétonne permettant de rejoindre les chemins ruraux, le mail piéton bordant la RD119 et le chemin piétonnier qui sera aménagé côté sud de la rue Er Plijadur (cf plan p.5 de la note complémentaire transmise pour le dossier d'enquête préalable à la DUP).
- L'aménagement d'une traversée piétonne permettant de relier ce cheminement piéton à l'impasse le Lenno.

Le long de la RD119 sera créé un chemin piéton/vélo de 3m ponctué d'aménagement de sécurité permettant de ralentir progressivement la vitesse des véhicules de 80km/h

à 30Km/h au niveau de l'entrée de ville (carrefour Er Plijadur/ rue du souvenir). La RD186 (rue Er Plijadur) passera également à sens unique entrant et sera requalifiée (haie bocagère côté nord, chemin piéton côté sud).

Appréciation du commissaire enquêteur



Dans le schéma ci-dessus sont indiqués les 3 voies routières existantes et les 3 accès principaux Est-Ouest.

La RD 189 vers Belz est aménagée et passe à sens unique entrant (schéma ci-dessous) ; un trottoir de 2m de large sera créé côté sud, à partir de la gare jusqu'à l'accès au parc Mané Bogad. Ainsi, la circulation sera ralentie et compatible avec le projet de la ZAC. Le carrefour de la rue Er Plijadur et de la rue du Souvenir inclus dans la ZAC est indiqué comme carrefour à aménager.

La RD 119 sera aménagée (schéma ci-dessous) avec des aménagements de sécurité qui ralentissent progressivement la vitesse de 80km/h à 30km/h : zones 30, mail arboré, passages piétons.

Ainsi, le commissaire enquêteur **considère** que les routes départementales sont aménagées en lien avec le projet à l'exception du point développé ci-après (2.4) sur la RD 189.



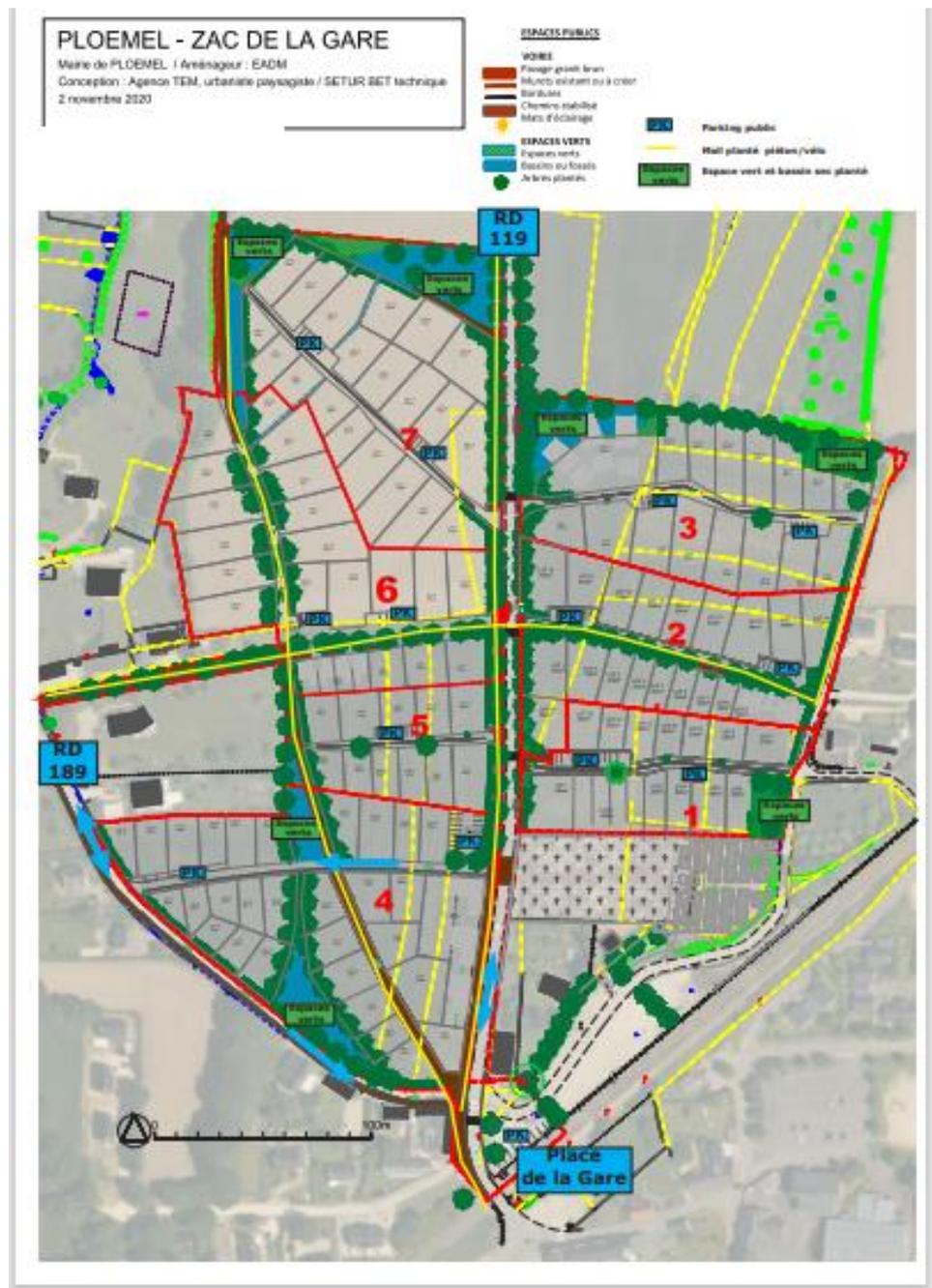
2.4 - Circulations douces

➤ Synthèse des observations du public

Le maillage des circulations douces est de moins en moins visible. Est-il prévu des liaisons entre les différentes parties de la ZAC ?

Le souhait de deux voisins Patrick Guyondvarch (M 690), Claudine Hervoche (M 689, 1197)... est de créer un accès commun « voitures » parallèlement à celui des piétons/vélos (1,5m de large) sur la parcelle (M 688) en cours d'acquisition par la commune, pour accéder d'une part, à la parcelle M 690 et d'autre part, aux parcelles M 689-1197 (cf. plan).

Appréciation du commissaire enquêteur



La ZAC est irriguée par les liaisons cycles-piétons :

- une Est-Ouest au milieu de la ZAC,
- et 3 liaisons Nord-Sud : une dans la partie Ouest de la ZAC, une le long de la RD 119 et une, impasse Le Lenno vers le Nord à partir de la liaison Est-Ouest.

Un chemin stabilisé est également aménagé le long de la RD 189 pour les piétons.

Les circuits piétons « chapelles et fontaines » ou « Pro Tenuer » pourront emprunter la liaison Est-Ouest de la ZAC.

Le commissaire enquêteur **indique** que le plan masse de la ZAC ne permet pas de vérifier que deux liaisons cycles-piétons sont séparées des voitures ou que ce sont des venelles partagées par tous les modes et en impasse pour les voitures :

- d'une part dans la partie Est (entre le lot 18 et 10 de la 2^e tranche) de la liaison Est-Ouest,
- d'autre part dans la liaison Nord-Sud entre le lot 1 de la tranche 4 et le lot 13 de la tranche 6. Par ailleurs, il est à noter que la longueur de voie en pavé granit brun est plus longue sur le plan de masse que sur le plan périmétral de l'opération.

Ainsi, le commissaire enquêteur **recommande que** ce point soit vérifié.

Aucun aménagement n'est prévu sur la RD 189 (route vers Belz) à double sens, entre la liaison Est-Ouest piéton/vélo et le chemin pour se rendre au parc de Mané Bogad. Ainsi, le commissaire enquêteur **recommande** d'aménager cette portion de la RD 189 pour sécuriser ce passage.

Par ailleurs, le commissaire enquêteur **considère** que la demande de deux voisins Patrick Guyondvarch (M 690) et Claudine Hervoche (M 689, 1197) de réaliser une voie d'accès à leurs parcelles par la liaison Est-Ouest (H688) ne paraît pas compatible avec le projet de la liaison verte cycles-piétons. En effet, cette liaison prévue aussi sur la tranche 6 dans son prolongement est de la même largeur (22 m) que la parcelle H 688. Il considère aussi que la liaison nécessite une largeur suffisante pour les espaces verts, la liaison piétonne et celle cyclable dans les 2 sens. Ainsi, le commissaire est **défavorable** à la demande de Patrick Guyondvarch et Claudine Hervoche.

2.5 – Infrastructures pour les nouveaux habitants

➤ Synthèse des observations du public

Sept ouvrages de rétention des eaux pluviales sont prévus. Pourquoi ce ne sont pas des mares avec des formes moins géométriques ? Les bassins de rétentions seront-ils protégés ?

La commune comme celles environnantes ont actuellement du mal à gérer l'eau pendant la période estivale avec l'arrivée des touristes. Comment sera gérée l'alimentation en eau avec 150 logements supplémentaires ?

Est-il prévu pour accueillir les nouveaux habitants de la ZAC, un marché, des commerces, des transports collectifs, des écoles et l'accueil des jeunes et adolescents ?

➤ Questions du commissaire enquêteur

Existe-t'il des problèmes d'alimentation en eau et d'assainissement des eaux usées sur la commune ? Quelles sont les contraintes dues aux 150 logements supplémentaires sur les réseaux et ouvrages existants (renforcements, nouveaux ouvrages, raccordement...) ?

➤ **Point de vue du maître d'ouvrage**

Concernant l'alimentation en eau et l'assainissement, le projet a été soumis aux concessionnaires et à la mairie et validé par ces derniers, après instruction à AQTA.

➤ **Question du commissaire enquêteur**

Les écoles maternelles et primaires pourront-elles accueillir les nouveaux élèves issus de la ZAC ?

➤ **Point de vue du maître d'ouvrage**

Oui. La remise à niveau des équipements public s'inscrit dans le projet « Ploemel 2030 » avec les phases 4 et 5 qui prévoient les équipements pour la jeunesse.

Appréciation du commissaire enquêteur

Concernant l'alimentation en eau et l'assainissement, le projet a été soumis aux concessionnaires et à la mairie et validé par ces derniers, après instruction à AQTA.

Comme indiqué par le responsable du projet, les écoles maternelles et primaires pourront accueillir les nouveaux élèves issus de la ZAC. La remise à niveau des équipements publics s'inscrit dans le projet « Ploemel 2030 » avec les phases 4 et 5 qui prévoient les équipements pour la jeunesse.

TROISIEME PARTIE : AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET

Au terme de l'enquête publique qui s'est déroulée du lundi 22 mars 2021 au mercredi 7 avril 2021, le commissaire enquêteur estime :

- que le public a été correctement informé par les avis, les sites « internet » de la Commune et de la Préfecture, ainsi que l'affichage en mairie et sur le terrain,
- qu'il a pu recevoir les explications nécessaires lors des 4 permanences.

De son côté, le commissaire enquêteur :

- a examiné le dossier d'enquête,
- a visité les lieux concernés,
- a rencontré Jean-Luc Le Tallec, maire ; Christian Bouilly adjoint Territoire, cadre de vie, travaux et urbanisme ; Eric Le Marec adjoint-délégué aux travaux, ainsi que Mesdames Ibarroule et Le Bihan de EADM (Bretagne Sud Habitat).

La déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC de la Gare a :

• des conséquences négatives :

- La ZAC couvre 8,7 ha composés principalement de terres agricoles. Sa réalisation va participer à l'artificialisation des terres et à l'étalement urbain.
- Des poussières et des particules fines sont émises pendant les chantiers de construction au détriment des riverains.
- Aucun aménagement permettant d'améliorer la sécurité des futurs habitants n'est prévu au carrefour entre la RD 189, la liaison Est-Ouest piéton/vélo, et le chemin pour se rendre au parc de Mané Bogad.
- L'acquisition de terrains auprès de propriétaires privés représente une charge foncière nécessitant l'équilibre financier de la ZAC.

• des conséquences positives :

- La population de Ploemel comptait 2 888 habitants en 2017. L'objectif principal des élus est de pouvoir augmenter la population et de donner la possibilité à des jeunes ménages de s'installer dans la commune car la population vieillit.

- Les zones constructibles prévues au PLU doivent permettre la construction d'environ 390 logements nouveaux : 100 en densification des zones agglomérées, 30 par changement de destination du bâti en zone agricole, et 260 en extension dont 150 dans la ZAC de la Gare.
- La ZAC est située à proximité du centre-bourg (mairie, église, commerces, médiathèque, commerces ambulants, écoles) et de la gare ; des jeux sont localisés à proximité et la commune prévoit les équipements nécessaires pour les nouveaux habitants.
- La densité prévue est de 20 logements/ha ; 10 logements seront réalisés en habitat collectif ou intermédiaire. Dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique « économie d'espace » (PLU), les parcelles de formes allongées, avec une largeur sur rue réduite (inférieure à 18m), doivent être privilégiées. Leur surface moyenne sera de 400 m² environ à comparer au 1430 m² consommés en moyenne par les habitations entre 2005 et 2015.
- La ZAC est indiquée comme secteur prioritaire dans l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation du PLU. Elle représente 38% des logements prévus. Dans l'OAP de la ZAC de la gare, il est programmé un nombre minimal de 150 logements avec une mixité sociale comprenant au moins 35 logements en accession aidée et 27 logements en locatifs sociaux. Le programme prévisionnel est compatible en nombre minimal de logements et en logements locatifs sociaux ; mais il ne l'est pas en nombre de logements en accession aidée qui ne compte que 8 lots individuels en PSLA (prêt social location accession). Ainsi le commissaire enquêteur **émettra une réserve.**
- Une clause anti-spéculative sera insérée dans les actes de cession des logements. Toute mutation à titre onéreux dans le délai de 10 ans à compter de la date de réitération rend exigible une indemnité.
- Les dispositifs réduisant l'utilisation de l'automobile sont favorisés, la ZAC étant à proximité du centre-bourg et les liaisons douces, piétonnes et cyclistes étant développées.
- Des études environnementales ont été réalisées et les espaces sensibles ont été exclues de la ZAC. Ce projet ne remet pas en cause les deux exploitations agricoles au regard de leurs surfaces agricoles utiles ; en effet, celles-ci sont impactées à hauteur de 4% et de 5,3%. Par ailleurs, l'imperméabilité des sols sera limitée, des espaces verts et des plantations sont prévus selon des continuités paysagères structurantes. Ainsi, les logements seront insérés dans un environnement végétal avec 185 arbres tiges, 1100 plantations arbustives, 9960 m² engazonnés et des clôtures constituées d'haies d'essences variées (locales ou communes).

- Les routes départementales seront aménagées :

- La RD 189 vers Belz de la gare jusqu'à l'accès au parc Mané Bogad, passera à sens unique entrant avec un trottoir de 2 m de large créé côté sud,
- La RD 119 comportera des aménagements de sécurité qui ralentissent progressivement la vitesse de 80km/h à 30km/h : zones 30, mail arboré, passages piétons.

En conséquence,

- les avantages liés au projet d'aménagement étant plus importants que les inconvénients,
- le projet présentant un caractère d'intérêt public,
- la maîtrise foncière étant nécessaire pour réaliser le projet,

ainsi, le commissaire enquêteur est favorable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC de la Gare,

sous réserve de mettre en compatibilité avec l'OAP de la ZAC de la gare, le nombre de logements en accession aidée qui doit être au minimum de 35,

et recommande :

- d'aménager le croisement de la RD 189 (route vers Belz) à double sens, avec la liaison Est-Ouest piéton/vélo et le chemin vers le parc de Mané Bogad,
- de mettre en place un cahier des charges à insérer dans la consultation des futurs marchés de travaux afin de limiter au minimum leurs impacts négatifs sur les populations riveraines (poussières, bruit, vitesse...).



Camille HANROT-LORE
Commissaire enquêteur