



**PRÉFET
DU MORBIHAN**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction de la citoyenneté et de la légalité
Bureau de l'intercommunalité et de l'urbanisme**

**ARRÊTÉ DÉCLARANT D'UTILITÉ PUBLIQUE LE PROJET DE RÉALISATION
DE LA ZAC DE LA GARE SUR LA COMMUNE DE PLOËMEL**

LE PREFET DU MORBIHAN
CHEVALIER DE LA LEGION D'HONNEUR
CHEVALIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE

- Vu** le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- Vu** le code de l'environnement ;
- Vu** le décret n° 2020-1310 du 29 octobre 2020 prescrivant les mesures générales nécessaires pour faire face à l'épidémie de covid-19 dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire ;
- Vu** la délibération du conseil municipal de Ploëmel du 30 octobre 2014 portant création de la ZAC de la Gare sur le territoire communal ;
- Vu** la délibération du conseil municipal de Ploëmel du 14 novembre 2019 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC de la Gare sur le territoire communal ;
- Vu** la délibération du conseil municipal de la commune de Ploëmel le 13 février 2020 approuvant le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de réalisation de la ZAC de la Gare sur la commune de Ploëmel ;
- Vu** la demande de la société EADM en date du 19 février 2020 sollicitant la mise à enquête préalable du dossier de déclaration d'utilité publique pour le projet de réalisation de la ZAC de la Gare à Ploëmel ;
- Vu** l'arrêté préfectoral du 6 octobre 2020 prescrivant l'ouverture d'une enquête d'utilité publique portant sur le projet de réalisation de la ZAC de la Gare à Ploëmel ;
- Vu** l'arrêté préfectoral du 5 novembre 2020 portant abrogation de l'arrêté préfectoral du 6 octobre 2020 prescrivant l'ouverture d'une enquête d'utilité publique portant sur le projet de réalisation de la ZAC de la Gare à Ploëmel ;
- Vu** l'arrêté préfectoral du 22 janvier 2021 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de réalisation de la ZAC de la Gare sur la commune de Ploëmel ;
- Vu** la délibération du conseil municipal de la commune de Ploëmel le 22 octobre 2020 autorisant la cession de la concession d'aménagement de la ZAC de la Gare telle qu'elle a été confiée à la société EADM à Bretagne Sud Habitat ;

Vu la déclaration du 27 janvier 2021 portant dissolution de la société EADM et absorption de celle-ci par Bretagne Sud Habitat ;

Vu les pièces du dossier qui ont été soumises à l'enquête d'utilité publique du 22 mars 2021 au 7 avril 2021 inclus en mairie de Ploëmel ;

Vu le registre d'enquête ;

Vu l'avis favorable assorti d'une réserve et de deux recommandations émis par la commissaire enquêtrice sur la demande de déclaration d'utilité publique pour le projet susvisé, transmis à Bretagne Sud Habitat le 19 mai 2021 ;

Vu le courrier en réponse du 31 mai 2021 du directeur de Bretagne Sud Habitat ;

Vu le courrier du directeur de Bretagne Sud Habitat et le calendrier des travaux annexé reçus en préfecture le 29 mars 2022 ;

Vu l'exposé des motifs et considérations qui justifient le caractère d'utilité publique de l'opération figurant en annexe ;

Considérant que les circonstances exceptionnelles découlant de l'épidémie de covid-19 tendant à limiter impérativement les déplacements, les réunions et les contacts, ont entraîné le report de l'enquête publique prescrite par l'arrêté préfectoral du 6 octobre 2020 ;

Considérant que l'enquête publique, prescrite par l'arrêté préfectoral du 22 janvier 2021, s'est déroulée du 22 mars 2021 au 7 avril 2021 inclus ;

Considérant que le directeur de Bretagne Sud Habitat s'est engagé, dans sa lettre du 31 mai 2021, à lever la réserve émise et à donner suite aux recommandations de la commissaire enquêtrice, et a demandé de prononcer la déclaration d'utilité publique du projet de réalisation de la ZAC de la Gare sur la commune de Ploëmel ;

Considérant que la ZAC de la Gare est à vocation d'habitat individuel et collectif et que le projet prévoit la production de cent cinquante quatre logements ;

Considérant que la programmation des constructions est compatible avec le calendrier de mise en conformité du système d'assainissement ;

Considérant que le bilan coût/avantage du projet est positif ;

Considérant que l'enquête publique, prescrite par l'arrêté préfectoral du 22 janvier 2021, est close depuis le 7 avril 2021 inclus, soit depuis moins d'un an à la date du présent arrêté ;

Sur proposition de M. le secrétaire général de la préfecture du Morbihan ;

ARRÊTE :

Article 1er : Est déclaré d'utilité publique le projet porté par Bretagne Sud Habitat, de réalisation de la ZAC de la Gare sur la commune de Ploëmel.

Conformément à l'article L.122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, l'annexe n° 1 expose les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération.

Article 2 : Le plan de l'opération faisant l'objet de la présente déclaration d'utilité publique figure en annexe n° 2 de l'arrêté.

Article 3 : Le directeur de Bretagne Sud Habitat est autorisé à acquérir, soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération.

Article 4 : Les expropriations éventuellement nécessaires devront être réalisées dans un délai de cinq ans à compter de la publication du présent arrêté.

Article 5 : Le présent arrêté avec ses annexes sera affiché pendant deux mois en mairie de Ploëmel. Il fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs des services de l'État dans le Morbihan et sur le site internet « www.morbihan.gouv.fr ».

Ces documents peuvent être également consultés auprès de la préfecture du Morbihan – Direction de la citoyenneté et de la légalité - Bureau de l'intercommunalité et de l'urbanisme – Place du Général de Gaulle à VANNES.

Article 6 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Rennes dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Ce recours contentieux peut être formulé en utilisant l'application « Télérecours-citoyens » sur le site www.telerecours.fr. Un recours administratif peut suspendre le délai de recours contentieux s'il est formé dans un délai de deux mois à compter de la publication de l'acte.

Article 7 : Le secrétaire général de la préfecture du Morbihan, le sous-préfet de Lorient, le directeur de Bretagne Sud Habitat, le maire de Ploëmel, sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Vannes, le 31 MARS 2022

Le préfet,



Joël MATHURIN

Vu pour être annexé à l'arrêté préfectoral
du

déclarant d'utilité publique le projet de réalisation
de la ZAC de la Gare sur la commune de Ploëmel

Vannes, le **31 MARS 2022**

Le préfet,



Joël MATHURIN

ANNEXE N°1

à l'arrêté préfectoral du **31 MARS 2022**

**déclarant d'utilité publique le projet de réalisation
de la ZAC de la Gare sur la commune de Ploëmel**



**PRÉFET
DU MORBIHAN**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction de la citoyenneté et de la légalité
Bureau de l'intercommunalité et de l'urbanisme**

ANNEXE 1

Document accompagnant l'arrêté préfectoral déclarant l'utilité publique en application de l'article L.122-1 du code de l'expropriation

Exposé des motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique du projet de réalisation de la ZAC de la Gare sur la commune de Ploëmel

En préambule, il convient de rappeler que la présente annexe relève des dispositions de l'article L.122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, qui prévoit que l'acte déclarant d'utilité publique l'opération est accompagné d'un document qui expose les motifs et considérations justifiant son utilité publique.

Il se fonde pour l'essentiel sur les éléments figurant dans le dossier soumis à enquête publique, le rapport et les conclusions de la commissaire enquêteuse.

En second lieu, une opération ne peut être déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social ou l'atteinte à d'autres intérêts publics qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente.

Présentation de l'opération

Le projet s'inscrit dans un contexte de dynamique démographique de la commune de Ploëmel. Celle-ci comptait 2 837 habitants en 2017 et 3 077 en 2022 (+ 6,7 % en six ans). D'une superficie de 8,7 hectares, le projet est localisé au nord du centre-bourg dont il est séparé par la ligne de chemin de fer. Il est entouré :

- au sud, par la gare, des commerces et équipements publics ;
- à l'est et à l'ouest, par des habitations ;
- au nord, par un espace naturel et un espace agricole.

La ZAC de la Gare sera à vocation d'habitat et composée de 154 logements sur 60 500m² de foncier cessible. La surface globale projetée des constructions dans l'opération d'aménagement est estimée à 15 750 m² de surface de plancher dont la répartition par affectation serait la suivante :

- 13 200 m² à usage de logements construits par des particuliers pour eux-mêmes, soit 80 % du programme correspondant à 120 logements ;
- 2 550 m² à usage de logements sociaux et PSLA construits par des organismes de logement social, soit 20 % du projet représentant au total 34 logements.

Le dossier soumis à l'enquête publique porte sur 16 parcelles. Le projet nécessite l'acquisition de plusieurs terrains appartenant à des propriétaires privés.

Procédure de consultation du public

Par délibération en date du 13 février 2020, le conseil municipal de la commune de Ploëmel a approuvé le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de réalisation de la ZAC de la Gare à Ploëmel.

Par courrier en date du 19 février 2020, le directeur d'EADM, société concessionnaire du projet, a sollicité le préfet en vue d'engager la procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet. Depuis lors, la société EADM a été dissoute et la concession d'aménagement de la ZAC a été confiée par le conseil municipal de Ploëmel à Bretagne Sud Habitat par sa délibération du 22 octobre 2020.

Sur le fondement des articles R.111 et suivants du code de l'expropriation, une enquête publique a été ouverte du 22 mars 2021 au 7 avril 2021 inclus au titre de l'utilité publique des travaux nécessaires à la réalisation de la ZAC de la Gare sur la commune de Ploëmel.

Le dossier d'enquête comportait toutes les pièces exigées au titre de cette enquête.

La régularité de l'enquête publique a été constatée par la commissaire enquêtrice. Celle-ci a rendu un avis favorable assorti d'une réserve et de deux recommandations sur l'utilité publique du projet :

- réserve : mettre en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de la ZAC de la Gare, le nombre de logements en accession aidée qui doit être au minimum de 35,
- recommandation n°1 : 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 Bogard,
- recommandation n°2 : 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 ...).

Le directeur de Bretagne Sud Habitat s'est engagé, dans sa lettre du 31 mai 2021, à lever la réserve émise et à donner suite aux recommandations de la commissaire enquêtrice, et a demandé de prononcer la déclaration d'utilité publique du projet de réalisation de la ZAC de la Gare sur la commune de Ploëmel.

Caractère de l'utilité publique de l'opération

Dans un contexte de vieillissement de sa population et de déficit de logements à coût abordable et de terrains à bâtir, la création de la ZAC de la Gare s'inscrit dans une volonté de renouveler l'apport démographique de la commune.

La population de Ploëmel s'établit aujourd'hui à environ 3 077 habitants. La commune table sur un rythme soutenu de croissance démographique estimé à 2,4 % par an pour la prochaine décennie. La population envisagée à l'horizon 2030 sera d'environ 3 850 habitants. Cette croissance implique la réalisation d'environ 388 logements supplémentaires.

Les enjeux en matière d'habitat sont de trois ordres :

- diversifier l'offre de logements en proposant une plus grande part de petits collectifs, d'individuels groupés et une plus grande variété de tailles de logements afin de créer un tissu intergénérationnel plus dynamique, de fixer les jeunes qui souhaiteraient accéder à leur premier logement en restant sur la commune et adapter l'habitat à la taille des ménages ;
- améliorer l'offre locative sociale insuffisante contribuant à une plus grande mixité sociale ;
- privilégier une densification de l'habitat au lieu de maisons isolées sur des parcelles consommatrices d'espace et ainsi créer une véritable centralité autour du bourg ;
- construire un territoire durable marqué par des déplacements doux et des formes urbaines plus compactes.

Le projet présente plusieurs effets positifs pour le territoire communal.

Son implantation offre plusieurs atouts :

- depuis le nord, les deux départementales offrent un accès direct à l'emprise permettant d'éviter l'engorgement du coeur du bourg ;
- elle relie entre eux les deux secteurs urbanisés de Kergounio et de Lenno actuellement indépendants ;
- le projet favorisera les déplacements doux de l'ensemble du quartier nord avec le centre par l'introduction de liaisons piétonnes et cyclables ;
- la pente du terrain, orientée principalement vers le bourg (donc vers le sud), permet de répondre favorablement aux exigences de la réglementation thermique actuelle et à venir.

La création de la ZAC donnera la possibilité à des jeunes ménages de s'installer à Ploëmel, mettant ainsi un frein au vieillissement de la population. Le projet est situé à proximité du centre-bourg (mairie, écoles, commerces, médiathèques, ...) et de la gare. La commune a prévu par ailleurs les équipements nécessaires pour les nouveaux habitants.

Le projet est conforme aux dispositions du schéma de cohérence territoriale (Scot) du Pays d'Auray qui identifie Ploëmel comme un pôle de proximité que la municipalité souhaite conforter. Il est également conforme au plan local d'urbanisme (PLU) de Ploëmel approuvé le 14 novembre 2019. Le secteur retenu est classé majoritairement en zone 1AUz du PLU et, pour deux parcelles, en zone UB. Les habitations, les commerces et activités de services ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics y sont autorisés. Le plan d'aménagement et de développement durable du PLU fixe notamment pour objectif de « limiter la dispersion de l'habitat en le priorisant autour du bourg ». Il précise également que « Afin de limiter la consommation des espaces, protéger les zones naturelles et agricoles, ne pas éloigner les futurs habitants des équipements et des services, limiter les déplacements de véhicules, maintenir un dynamisme dans le centre-bourg, la réalisation » d'une grande partie des 390 nouveaux logements « trouvera place dans la ZAC de la Gare. Elle accueillera environ 40 % des logements supplémentaires ».

Conformément aux OAP du PLU relatives à l'économie de l'espace, les parcelles de forme allongée avec une largeur sur rue réduite seront privilégiées. Ce type de parcelles permet une utilisation plus rationnelle du foncier, la réduction des coûts de VRD et favorise la production d'un tissu urbain plus cohérent. La surface moyenne des parcelles de la ZAC de la Gare sera de 400 m² environ, contre 1 430 m² consommés en moyenne par habitation entre 2005 et 2015.

Les actes de cession des logements comprendront une clause anti-spéculative. Toute mutation à titre onéreux dans le délai de dix ans à compter de la date de réitération rendra exigible une indemnité.

Le projet favorisera les dispositifs permettant la réduction de l'utilisation de l'automobile. La ZAC est localisée à proximité du centre-bourg et les liaisons douces, piétonnes et voies cyclables, seront développées.

Le projet ne portera pas atteinte à la préservation des milieux. Des études environnementales ont été réalisées et les espaces sensibles ont été exclus du périmètre de la ZAC. De plus, l'imperméabilité des sols sera limitée, des espaces verts et des plantations sont prévus selon des continuités paysagères structurantes. Les logements seront ainsi insérés dans un environnement végétal avec 185 arbres tiges, 1 100 plantations arbustives, 9 960 m² engazonnés et des clôtures constituées de haies d'essences variées. Le projet ne remettra pas non plus en cause les deux exploitations agricoles au regard de leur surface agricole utile qui n'est impactée qu'à hauteur de 4 % pour l'une et 5,3 % pour l'autre.

Les routes départementales (RD) qui structurent une partie de l'espace seront aménagées :

- de la gare jusqu'à l'accès Mané Bogad, la RD 189 vers Belz 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 ralentiront progressivement la vitesse de 80km/h à 30km/h (zones 30, mail arboré, passage piétons).

Le projet présente des inconvénients :

- la réalisation de la ZAC, qui couvre 8,7 ha composés principalement de terres agricoles, va contribuer à l'artificialisation des terres et à l'étalement urbain ;
- des poussières et des particules fines seront émises pendant les travaux de construction au détriment des riverains ;
- le carrefour entre la RD 189, la liaison Est-Ouest piéton/vélo et le chemin pour se rendre au parc de Mané Bogad n'est pas adapté en l'état à la sécurité des futurs habitants ;
- l'acquisition de terrains auprès de propriétaires privés représente une charge foncière nécessitant l'équilibre financier de la ZAC.

Considérant l'engagement du directeur de Bretagne Sud Habitat, concessionnaire du projet, dans son courrier du 31 mai 2021 de lever la réserve émise par la commissaire enquêtrice et de donner suite à ses deux recommandations de la façon suivante :

- réserve : mise en compatibilité du nombre de logements en accession aidée de la ZAC avec l'OAP. Le programme prévoira 35 logements en accession aidée et 27 logements locatifs pour un total de 62 logements locatifs sociaux et/ou aidés dont PSLA. Un modificatif au dossier de réalisation sera établi ;
- recommandation n°1 : aménagement du croisement de la RD 189 à double sens, en liaison Est-Ouest piéton/vélo et le chemin vers le parc de Mané Bogard ;
- recommandation n°2 : établissement d'un cahier des charges afin de limiter les impacts négatifs des travaux sur les riverains. Ce cahier des charges sera une pièce contractuelle des marchés de travaux ;

Considérant le dynamisme démographique de la commune de Ploëmel ;

Considérant la compatibilité du projet avec le Scot du Pays d'Auray et le PLU de la commune de Ploëmel ;

Considérant que les atteintes à l'environnement sont modérées ;

Considérant que le programme des constructions est compatible avec le plan de mise en conformité du système d'assainissement entrepris par Auray Quiberon Terre Atlantique ;

Considérant les motifs et considérations précitées ;

Considérant que le projet n'entraîne pas d'atteintes excessives à la propriété privée et que le coût financier et les inconvénients que comporte l'opération ne sont pas excessifs au regard de l'intérêt général qu'elle présente ;

le caractère d'utilité publique du projet de réalisation de la ZAC de la Gare sur la commune de Ploëmel est justifié.

Vannes, le 31 MARS 2022

Le préfet,

A blue ink signature of Joël Mathurin, consisting of a stylized first name and a horizontal line for the last name.

Joël MATHURIN

Vu pour être annexé à l'arrêté préfectoral
du

déclarant d'utilité publique le projet de réalisation
de la ZAC de la Gare sur la commune de Ploëmel

Vannes, le **31 MARS 2022**

Le préfet,



Joël MATHURIN

ANNEXE N°2

à l'arrêté préfectoral du **31 MARS 2022**

déclarant d'utilité publique le projet de réalisation
de la ZAC de la Gare sur la commune de Ploëmel

