

CASABIANCA Bernard  
4, rue Olivier de Clisson  
56890 Saint Avé  
Tél. 02 97 61 87 32  
Commissaire-enquêteur

Saint-Avé, le 7 Septembre 2011

à

Madame Dominique VANARD  
Maire de Saint Gildas de Rhuys

## **RAPPORT**

de l'enquête publique concernant la modification n° 4 du POS  
de la commune de Saint Gildas de Rhuys

- 1<sup>ère</sup> partie : Présentation de l'enquête  
                  Activités du C.E.
  
- 2<sup>e</sup> partie : Présentation du projet
  
- 3<sup>e</sup> partie : Analyse et synthèse des observations
  
- 4<sup>e</sup> partie : Pièces jointes

## **1.1 – Présentation de l'enquête**

### **1.1.1 – Désignation du Commissaire-Enquêteur**

Par Tribunal Administratif de Rennes en date du 6 Juin 2011.  
Dossier E 11000 276/35

### **1.1.2 – Arrêté d'ouverture de l'enquête**

Par Madame le Maire de St Gildas de Rhuys, en date du 20 juin 2011.

### **1.1.3 – Durée de l'enquête**

33 jours, du 18 Juillet au 19 Août 2011 inclus.

### **1.1.4 – Registre d'enquête**

Ouvert le 21 Juin par le Commissaire-Enquêteur  
Clos le 19 Août par le Commissaire-Enquêteur, à l'issue de la dernière permanence.

### **1.1.5 – Publicité et affichage**

Parutions dans la presse

- Ouest-France	1 <sup>er</sup> avis	30 juin	(PJ n° 1)
	2 <sup>e</sup> avis	19 juillet	(PJ n° 2)
- Le Télégramme	1 <sup>er</sup> avis	30 juin	(PJ n° 3)
	2 <sup>e</sup> avis	19 juillet	(PJ n° 4)

Affichage :

En Mairie : conforme

Sur le terrain : contrôlé le 17 juillet, le 2 août et le 19 août matinée

Modèle d'affichage (PJ n° 5)

Emplacement des panneaux d'affichage (PJ n° 6)

Certificat d'affichage (PJ n° 7)

Autres canaux d'information (voir 2<sup>e</sup> partie § 2-5)

## 1.2 – Activités du Commissaire-Enquêteur

### 1.2.1 – Avant début de l'enquête

- 21 Juin      Entretien avec Madame le Maire,  
Monsieur PITTET, Directeur des services  
Monsieur MUZART Vincent, chargé de mission  
Prise en compte du dossier  
Ouverture du registre d'enquête
- 17 Juillet    Vérification de l'affichage sur les 2 zones concernées

### 1.2.2 – Pendant l'enquête

- Tenue des 3 permanences aux jours et heures indiqués (prolongation jusqu'à 17h45 le 19 Août),
- Vérification complémentaire de l'affichage terrain,
- Entretiens avec M. PITTET et M. MUZART Vincent pour éclaircissements sur certains points du dossier.

### 1.2.3 – Après enquête

- 19 août      - Point sur le déroulement avec Madame le Maire,
- 24 août      - de 14h30 à 16h30, en mairie de St Gildas  
Entretien avec Madame Le Maire  
Monsieur LAYEC Alain, adjoint à l'urbanisme  
Monsieur MUZART Vincent, chargé de mission
- Point sur les principales observations sur les 2 projets
  - Réponses complémentaires apportées ou précisions à fournir
  - Rédaction du rapport et des conclusions
- 7 Septembre - Remise du rapport et des conclusions en mairie de St Gildas

## 2.1 – Le dossier soumis à l'enquête

Il a été réalisé par le cabinet d'études EOL et est daté du 1<sup>er</sup> juin 2011

Il comprend :

Chapitre 1 : Modification et compatibilité de la procédure

Chapitre 2 : Modifications et conséquences sur les documents du POS

- pour le secteur LE BOT
- pour le secteur La Saline

s'appliquant au règlement graphique  
au règlement écrit

Chapitre 3 : Les annexes détaillant :

- le règlement écrit avant et après modifications, s'appliquant aux zones UA (Le Bot) et NA (La Saline) et
- résumant le règlement graphique pour chacun des deux projets.

## 2.2 – Historique des modifications du POS

Le POS de la commune de St Gildas de Rhuy a été approuvé le 6 février 1998.

Il a déjà fait l'objet de 3 modifications

N° 1 : approuvée le 17 septembre 1999

N° 2 : approuvée le 28 janvier 2008

N° 3 : approuvée le 7 mai 2009

## 2.3 – Rappel des objectifs principaux antérieurs

### Pour la modification n° 2

Changement de destination du centre de vacances de La Saline pour la réalisation de logements notamment à caractère social par création d'un secteur NAa.

### Pour la modification n° 3

Elle s'inscrivait dans les orientations de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains) du 13 décembre 2000.

Elle portait principalement sur la création d'un sous-secteur UAc d'extension et de renforcement du centre autour de l'ancienne salle des fêtes et du terrain de football (site du chemin J.B. Le BOT en classement UBI pour 1,7 hectares).

Elle précisait par ailleurs le caractère social de l'urbanisation prévue dans le secteur NAa au Sud-Est de la Saline sur la base d'une vingtaine de logements à vocation sociale (location et accession) sur la trentaine d'habitations à construire (Nota : estimation en 2009).

Deux personnes seulement avaient consigné des observations sur le registre d'enquête, qui par ailleurs ne concernaient pas directement l'objet de l'enquête.

Le Commissaire-Enquêteur désigné pour cette enquête avait donné un avis favorable.

## **2.4 – Nature des modifications envisagées**

Par délibération en date du 18 Novembre 2010, le conseil municipal a prescrit la modification n° 4 du POS afin :

- de le rendre compatible avec l'emprise et les orientations issues des études préalables à l'aménagement du secteur Le BOT,
- de le rendre compatible avec le projet de renouvellement d'un centre de vacances sur le secteur de La Saline pour y réaliser 36 logements dont 6 logements PSLA et 6 logements PTZ.

### **2.4.1 – Evolution concernant le secteur LE BOT**

#### **2.4.1.1 – Modification du règlement graphique**

Transformation de la zone UAC en UAc 1 (1,9 Ha)  
Transformation d'une partie de la zone UBa en UAc 1 (0,95 Ha)  
Transformation d'une partie du secteur NAa en UAc 1 (0,46 Ha)  
Transformation d'une partie du secteur NAa en UAc 2 (0,60 Ha)

#### **2.4.1.2 – Modification du règlement écrit (extraits)**

La zone UAc correspond au renforcement urbain du centre et est détaillée en :

UAc 1 correspondant aux emprises foncières nécessaires au projet d'aménagement du secteur Le Bot

UAc 2 correspond aux emprises foncières d'un projet d'aménagement privé dans le cadre d'une AFUL (association foncière urbaine libre)

Nota : L'urbanisation du secteur UAc 2 sera conditionnée à l'approbation préalable par la commune d'un schéma d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur UAc (1 et 2) et définissant les orientations d'urbanisme et les éléments de programmation.

## Hauteur maximale des constructions

	Égout de toiture	Faitage	Acrotère
UAc 1	9 m	11 m	9 m
UAc 2	6 m	11 m	9 m

### 2.4.1.3 – Projet d'aménagement

Nota : Le projet d'aménagement présenté dans le dossier est un schéma prévisionnel (voir page 11).

Les grandes orientations en ont été présentées lors de la réunion publique organisée le vendredi 6 mai 2011 et sont résumées ci-après :

- 79 logements sont annoncés, dont 26 logements sociaux,
- Création d'une crèche et d'un jardin d'enfants,
- Préservation et mise en valeur de la zone humide,
- Réduction du parking actuel de 166 à 60 places et création d'un nouveau parking de 88 places (la capacité totale passerait donc à 148),
- Requalification des voiries actuelles,
- Réaménagement des cheminements piétons.

Ce programme n'était pas considéré comme figé et les évolutions futures faire l'objet d'une consultation publique (il s'agit de l'enquête publique qui vient de se dérouler).

### 2.4.2 – Evolution concernant le secteur La Saline

#### 2.4.2.1 – Modification du règlement graphique

Préambule :

- Bien qu'il n'y ait pas de covisibilité vers la mer depuis l'espace public de La Saline, le secteur se situe dans les espaces proches du rivage.
- EADM, la société mixte du département a racheté les terrains le 30/11/2007.
- La commune et EADM ont passé un contrat de concession d'aménagement pour réaliser un programme de construction qui devrait comprendre 36 lots dont :
  - 6 lots en PSLA (prêt social de location accession)
  - 6 lots en PTZ
  - 6 lots libres pour résidences principales
  - 18 lots libres (voir dossier page 28)

Afin de réaliser ce projet, des ajustements réglementaires ne s'appliquant que sur le projet en question sont nécessaires.

Pour ce faire, il faut donc créer un sous-secteur NAa 1.

Rappel : la zone NAa comprend les secteurs destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

La zone NAa 1 correspond à la zone NAa de La Saline.

#### 2.4.2.2 – Modification du règlement écrit (extraits)

Emprise au sol	NAa	20 %
	NAa 1	45 %

Hauteur maximale des constructions

Secteurs	Égout de toiture	Faitage	Acrotère
NAa	4 m	9 m	4 m
NAa 1	4 m	9 m	6 m

#### 2.5 – Information du public sur le projet

L'information semble avoir été constante depuis l'amorce du projet et les modifications 2 et 3 du POS avec enquêtes publiques.

Les canaux officiels d'information pour cette modification n° 4 ont été :

- Le bulletin municipal de l'été 2011 (pages 7 et 8), PJ n° 10 et 11
- Le compte-rendu du conseil municipal du 9 juin 2011 (bordereaux 3 et 4 votés à l'unanimité).

Le site internet de la commune :

- Annonce de l'enquête publique en page d'accueil
- Résumé du conseil municipal (page 7)
- Actualité urbanistique (page 8)

La réunion publique du 6 mai 2011

- Articles du 9 Mai PJ n° 8
- Articles du 10 Mai PJ n° 9

### 3.1 – Décompte des interventions

#### 3.1.1 – Sur le registre d'enquête

Pages 2 à 19 (sauf page 12 non utilisée)

Projet LE BOT : 13

Projet La Saline : 20

Les deux projets : 8

Divers :	Concernant le futur PLU	3
	Information sur le dossier	3
	Intervention illisible	1 (bas page 3)

Total des personnes qui se sont présentées (hors doublons)

Durant les permanences : 31

Hors permanences : 17

TOTAL : 48 (dont 7 couples)

#### 3.1.2 – Par courrier joints au registre d'enquête

PJ n° 1 : Courrier déposé par Monsieur BOIDIN, président de l'association des Amis de St Gildas

PJ n° 2 : Pétition (1 page en 13 exemplaires) comportant au total 139 signatures.

Ces documents ont été déposés le 19 Août par Madame JEUNE, M. et Mme RENAULT Pierre, Madame TREGUER Caroline.

PJ n° 3 : Exemple de la pétition, déposé par Madame HERMANN le 19 Août, avec complément d'avis

PJ n° 4 : Courrier de M. THOMAS Jean-Pierre

PJ n° 5 : Courrier de M. et Mme LE YOUDEC

PJ n° 6 : Courrier de Madame VALMALLE

PJ n° 7 : Courrier de Monsieur KERVIZIC

### **3.1.3 – Intervention d'associations**

Les Amis de St Gildas et de Rhuys (PJ n° 1 au registre d'enquête)

L'association de Développement du Commerce à Saint Gildas de Rhuys (courrier de Monsieur Daniel Van Oost – feuillet 14 du registre d'enquête)

## **3.2 – Analyse des observations**

### **3.2.1 – Portant sur l'ensemble de la modification n° 4**

#### **3.2.1.1 – Information générale sur les projets**

La réunion publique du 6 mai 2011 n'a pas fait l'objet d'une publicité suffisante.

Son horaire (début 18h30) était mal fixé

Le créneau fixé pour l'enquête publique ne permettait pas aux résidents dits "permanents" en vacances de s'y rendre.

Les documents présentés manquaient de précisions sur le projet LE BOT

Plan cadastral présenté non à jour

Information et concertation non adaptées à l'enjeu

#### **3.2.1.2 – L'insuffisance d'études préalables portant sur :**

- Besoins réels en logements en fonction de la demande inter-générationnelle, des logements vacants ou en vente ;
- Besoins en places de parking en tenant compte du pic saisonnier des vacances et de la création des nouveaux logements ;
- Impacts sur l'environnement, Zones humides / déplacements doux ;
- La perte d'identité de la commune (attrait touristique) ;
- Survie des commerces existants ;
- Equilibre financier des projets ;
- Visite de projets similaires dans les communes voisines (Sarzeau/Arzon).

#### **3.2.1.3 – Compatibilité non avérée avec :**

- Projet de parc naturel régional

- SCOT (schéma de cohérence territorial)  
LE BOT est conforme aux objectifs mais pas La Saline
- Plan local de l'habitat (ces projets consommeraient la quasi-totalité de construction neuve prévue par le PLH sur 6 ans).

#### **3.2.1.4 – Cohérence avec le Plan Local d'Urbanisme**

En cours d'élaboration

Pourquoi n'attend-t-on pas sa finalisation pour y intégrer les deux projets ?

NOTA : Dans son courrier paragraphe 7.4, l'association des Amis de St Gildas estime que les 2 projets ne correspondent pas aux critères du PLU présenté à la réunion du 22 avril 2011.

#### **3.2.1.5 – Influences extérieures sur la définition des projets**

- EADM pour La Saline
- Promoteurs pour LE BOT

Rôle de la commune dans la définition et la réalisation des projets ?

### **3.2.2 – Ciblées sur chacun des projets**

#### **3.2.2.1 – LE BOT**

- Densification trop importante
- Style des constructions
  - Pourquoi R+2
  - Toits en zinc
  - Pentes des toits
- Parkings souterrains en zone humide (ancien stade)
- Pourquoi diminution places parking public existant et parking annexe excentré ?
- Augmentation des problèmes de stationnement et de circulation
- Manque de précisions sur l'implantation des constructions, sur l'existence de places de parking privatif, sur les cheminements piétons, sur le respect de restrictions (église abbatiale)
- Accueil de commerces
- Le projet est-il global ou se fera-t-il par tranches ?
- Choix des promoteurs (ou en est-t-on ?)

### **3.2.2.2 – La Saline**

- Densification trop importante CES de 45 % en zone NAa1, parcelles réduites (250 à 660 m<sup>2</sup>)
- Devenir de la zone humide existante en extrémité Nord
- Devenir des arbres "remarquables" sur l'emprise
- Style des constructions envisagées par EADM
- Le projet favorise les résidences secondaires

### **3.2.3 – Cas particuliers**

#### **3.2.3.1 – Le Bot**

- Demande de précisions sur l'aménagement de la voirie émanant de M. et Mme RENAULT Pierre, habitant en face de l'ancien stade
  - Comblement des fossés
  - Réaménagement des talus
- Demande émanant de Monsieur COLIN et Monsieur BOISHARDY concernant leur chemin privatif au 12 rue Laennec (pages 16-17 du registre)

#### **3.2.3.2 – La Saline**

- Demande de plusieurs riverains sur le maintien en l'état actuel du chemin de Pen er Pont.
- Demande de Monsieur Le Hannier Bruno dont l'habitation est très proche de l'alignement des constructions côté ouest du projet (pages 5-6 du registre). Cette demande est appuyée de Monsieur ROULLAND Bernard, président de l'association syndicale libre de La Saline.
- Interrogation émanant de M. MELOU Marc, 7 rue des Paluds, concernant les risques de dégradation du chemin vicinal par les engins de chantier lors des travaux sur le site La Saline.

### 3.3 – Synthèse des observations / Commentaires du Commissaire-Enquêteur

#### 3.3.1 – Projet global

Les observations sur le projet global, détaillées au chapitre 2 (paragraphe 2.1) ne rejettent pas la modification n° 4 dans sa finalité et ses objectifs de renouvellement urbain (secteur Le Bot) et l'aboutissement du projet d'aménagement (La Saline) via un contrat de concession passé avec EADM.

Les critiques les plus argumentées émanent :

- de l'association des Amis de St Gildas de Rhuys (PJ n° 1 au registre d'enquête)
- de Monsieur et Madame Le Youdec
- de Monsieur Lhoste et M. Siebertz (pages 6-7-8 du registre d'enquête)

Lors de la réunion bilan du 24 Août à l'issue de l'enquête publique, le Commissaire-Enquêteur a demandé à la municipalité d'apporter les réponses appropriées à ces critiques (voir paragraphe 3.4.3).

Les points suivantes peuvent être mis en exergue :

#### 1°) Courrier des Amis de St Gildas et de Rhuys

L'association émet un avis défavorable sur le projet de modification n° 4 du POS tout en émettant des recommandations.

#### Commentaires

Traduite en conclusion type d'une enquête publique, cette position s'exprimerait en avis favorable avec réserves ou recommandations.

A la lecture des courriers adressés à la Municipalité par la DDTM (PJ n°12 au rapport) et la communauté de communes de la Presqu'île de Rhuys (PJ n°13 du rapport), il n'apparaît pas que ces documents récusent (sur le fond et la forme) ni les objectifs de cette modification n° 4, ni le dossier présenté (règlement graphique et règlement écrit).

La DDTM demande cependant que le programme définitif de "La Saline" prenne mieux en compte la couverture des besoins en logements locatifs sociaux.

#### 2°) Courrier de M. et Mme Le Youdec

#### Commentaires :

Concernant le processus d'information et de communication :

- Il s'agissait d'une enquête publique et non pas d'une enquête d'utilité publique.
- L'enquête s'est étalée sur un mois, du 18 juillet au 19 août. Le créneau des grandes vacances est tout à fait approprié à la fois pour les saisonniers (juillet ou août) et pour les résidents permanents (qui ne partent pas tous hors de la commune deux mois durant !)
- Les informations complémentaires sur la durée et l'objet de l'enquête étaient disponibles en mairie avant le 18 juillet et les documents consultables tous les jours ouvrés du 18 juillet au 19 août.

### 3°) Intervention de M. Lhoste et M. Siebertz sur le registre d'enquête

Ils insistent sur la clarification des volets économiques et financiers (voir réponse de la municipalité).

#### Commentaires :

Pour ce qui concerne l'aménagement équilibré de l'espace il faut prendre en compte les obligations supra-communales.

Le respect des styles originels n'est pas un critère absolu et l'architecture est en constante évolution et adaptation par rapport aux modes de vie et aux matériaux utilisés.

#### **3.3.2 – Le Bot**

Les observations, résumées au paragraphe 3.2.2.1, montrent avant tout une appréhension face à une densification importante et un style de construction "évolutif" par rapport à l'actuel centre Bourg. Un centre bourg qui cependant, présente déjà une certaine diversité architecturale.

Cette densification aurait des conséquences aggravantes sur le stationnement et la circulation dans une zone réputée sensible.

La pétition conclue à un avis défavorable sur le projet présenté. Pour la municipalité il s'agit d'un schéma spatial qui doit être retravaillé mais qui a déjà reçu l'aval de l'architecte des bâtiments de France.

#### **3.3.3 – Projet La Saline**

Les proches riverains n'ont pas apporté d'objections majeures à la réalisation du projet, mais pour eux, les modifications du règlement (dont CES à 45 %) vont aboutir à une densification très sensible de la zone NAa1 concernée.

NOTA : Cette densification est souhaitable et rendue possible selon les obligations réglementaires supra-communale (loi SRU en particulier)

Pour EADM elle est indispensable à l'équilibre financier du projet et à sa qualité architecturale et environnementale.

### **3.4 – Réponses apportées aux observations**

#### **3.4.1 – Par l'information préalable à l'enquête**

**3.4.1.1 –** La modification n° 3 (enquête publique réalisée en 2009 – approuvée le 7 mai 2009) peut être considérée comme le point de départ des actuels projets.

Dans son rapport, le Commissaire-Enquêteur avait souligné que la modification s'inscrivait dans l'esprit de la loi SRU (Solidarité et Renouveau Urbain).

- Que pour le secteur LE BOT l'aspect du bâti était d'époque contemporaine, en majorité du type pavillonnaire, mais comportant des formes groupées avec la résidence ARMOR et un petit immeuble collectif de logements sociaux (RdC + 2 niveaux).
- Que l'évolution du secteur La Saline marquait la volonté de renforcer sa capacité d'accueil en matière de mixité sociale.

Pour cette enquête, peu de personnes s'étaient présentées au Commissaire-Enquêteur et aucune observation n'avait été faite.

### **3.4.1.2 - La réunion publique du 6 mai 2011**

Une soixantaine de personnes ont assisté à la réunion. La présentation a porté sur le projet "LE BOT".

- Diagnostic et enjeux d'aménagement,
- Schéma viaire et stationnement,
- Espaces publics – Espaces verts et liaisons douces,
- Plan de masse – Densités / Typologies,
- Analyse de l'impact environnemental,
- Les choix retenus par la commune,
- Les éléments du budget.

### **3.4.1.3 – Ateliers AEU**

Ces ateliers (Approche Environnemental de l'Urbanisme) mis en place dans le cadre de la préparation du PLU, ont pu contribuer à la compréhension, par les participants aux ateliers, des orientations communales dans l'évolution du POS actuel vers le PLU futur.

4 thèmes étaient proposés (20 participants par atelier)

- 1°) Territoire, habitants et habitats
- 2°) Ville et nature (biodiversité, gestion de l'eau)
- 3°) Déplacements, espaces publics
- 4°) Espaces agglomérés, densification

### **3.4.1.4 – Information par réception en mairie**

Des intervenants ont été reçus en mairie avant le début de l'enquête publique.

En particulier :

Monsieur Van Oost (association des commerçants)  
 Monsieur Le Youdec  
 Monsieur Renaud Pierre (riverain "Le BOT")  
 Madame Treguer Caroline (riveraine "Le BOT")

### **3.4.1.5 – Médias**

- Consultation site internet
- Bulletin municipal été 2011

- Articles journaux relatant réunion publique du 6 Mai.

### **3.4.2 – Par le dossier soumis à l'enquête**

Le dossier, même s'il a paru un peu "confus" à certains intervenants et surtout la présentation graphique du projet "Le BOT" (pour la municipalité il s'agissait d'un schéma spatial qui doit être retravaillé avec architectes et aménageurs), contenait les informations nécessaires à comprendre les orientations et les objectifs de la municipalité.

Les observations écrites sur le registre et les différents courriers joints montrent à l'évidence que les intervenants s'étaient fortement impliqués dans la préparation de leurs argumentaires, de leurs propositions et de leurs demandes ciblées sur des points précis.

Si les permanences ont fait le plein d'intervenants on peut cependant noter :

- une participation relativement faible (47 personnes dont 7 couples) comparée aux 60 participants à la réunion publique, à la population permanente (1700) et à la population totale avec résidents saisonniers (4000),
- une participation essentiellement riveraine des deux projets,
- une pétition signée par 139 personnes en majorité du centre Bourg semble-t-il.

### **3.4.3 – Eléments de réponse apportés par la Municipalité**

A l'issue de l'enquête, une réunion bilan a été organisée le mercredi 24 août après-midi en mairie de St Gildas

Etaient présents :

Madame VANARD Dominique, Mairie de St Gildas  
Monsieur LAYEC Alain, Adjoint urbanisme  
Monsieur MUZART Vincent, chargé de mission en urbanisme

Un point des observations analysées au chapitre 2 a été fait. La municipalité a apporté des éléments de réponse oraux au Commissaire-Enquêteur et a souhaité confirmer ses réponses par écrit (voir appendice 1 – 8 pages)

### **3.5 – Conclusion partielle**

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions d'accueil des intervenants, le dossier étant resté en permanence à leur disposition dans une pièce réservée à cet effet.

L'analyse des observations a démontré l'intérêt porté à l'objet de l'enquête (modification n° 4 du POS) sur ses deux objectifs (centre Bourg et La Saline), les incidences sur la vie du Bourg dans son ensemble et sur l'évolution architecturale et environnementale des deux emprises concernées.

Dans ses réponses aux observations les plus techniques, la municipalité a fait ressortir la prise en compte des obligations supra-communales, les nombreuses réunions en interne ou avec intervenants qualifiés extérieurs à la commune (personnes publiques associées, cabinets d'études, architectes...) et sa volonté de poursuivre l'information des administrés tout au long de l'avancée du projet, surtout pour ce qui concerne le Centre Bourg.

## Réponses apportées par la municipalité aux observations formulées dans le registre d'enquête publique

### I - Compréhension des projets et de la procédure réglementaire, information et communication sur l'enquête publique et les projets

#### Informations et compréhension de la notice de présentation du projet de modification de POS :

- certains des principes à mettre en œuvre dans le règlement ne seraient pas décrits de manière exhaustive,
- deuxième partie (règlement avant/après) peu lisible et compréhensible.

#### Réponse apportée par Madame le Maire :

*Il suffit de s'en tenir à la page 3 de la notice de présentation qui expose les finalités de cette modification de POS, à savoir mettre en œuvre les projets de la Saline et de la zone Le Bot.*

*De plus, les pages 13 à 19 de la notice de présentation pour la zone Le Bot, et 32 à 36 pour la Saline, expliquent le pourquoi des modifications à apporter au règlement du POS, précisent et situent au sein du POS en vigueur, quelles sont les modifications envisagées, qui elles sont écrites littéralement dans la partie III intitulée « Annexes ».*

#### Insuffisance de la publicité sur le projet et l'enquête publique.

#### Réponse apportée par Madame le Maire :

*Deux avis d'enquête publique ont été publiés dans la presse (Ouest-France, le Télégramme) le 30 juin 2011 et le 19 juillet 2011. De même, la municipalité a relayé cette information sur son site internet et affiché en plusieurs points de la commune dont les sites concernés, l'arrêté municipal prescrivant l'enquête publique au format A3 sur les panneaux d'affichage réglementaire. Enfin, les dates de l'enquête publique n'ont pu être précisées dans le bulletin municipal en raison du fait qu'au moment de l'envoi à l'imprimeur des articles, les dates et horaires exacts de l'enquête publique et des permanences du commissaire enquêteur étaient encore incertains. A toutes fins utiles, il est bon de rappeler que le projet Le Bot a été présenté en réunion publique le 6 mai 2011 et que toute personne désireuse de s'enquérir sur le projet pouvait contacter Mme le Maire, l'adjoint à l'urbanisme ou les services concernés.*

#### Demande d'un autre mode de concertation et d'horaires plus tardifs pour les réunions publiques.

#### Réponse apportée par Madame le Maire :

*Suite aux deux réunions publiques de ce printemps portant sur le diagnostic du PLU et sur le projet de la zone Le Bot, et aux nombreuses réactions lors de cette enquête publique, les élus ressentent totalement ce besoin de communication et d'information de la part de la population. La démarche mise en place dans le cadre de l'élaboration du PLU avec les ateliers AEU auxquels une vingtaine d'administrés a pu participer en est une autre démonstration.*

*Que ce soit pour le PLU ou le projet de la zone le Bot, d'autres réunions d'information seront organisées. De même, d'autres supports de communication pourront éventuellement être envisagés.*

*Quant aux horaires des réunions publiques, il est bien difficile de trouver des dates et horaires convenant à tout le monde. Des horaires plus tardifs peuvent rebuter certaines personnes à se déplacer. Les dates et horaires de ces réunions étant affichés suffisamment à l'avance, il ne semble pas impossible de prendre ses dispositions pour s'y rendre.*



Enfin, que ce soit pour la présente enquête ou les réunions publiques, la municipalité a l'obligation morale, en tant que commune touristique, de réaliser ces moments de concertation aux périodes où le plus de résidents sont susceptibles d'être présents, d'où durant les congés scolaires.

#### **Données chiffrées des projets :**

- nombre de logements, surface utile, densité.

#### **Réponse apportée par Madame le Maire :**

*Dans un premier temps, il convient de rappeler que la surface utile est une notion qui s'applique au domaine de la construction de bâtiments et non à celui de l'aménagement et de l'urbanisme. Les surfaces évoquées dans ces affirmations correspondent à de la surface cessible et non à de la surface utile. De plus, le chiffre de 25 000 m<sup>2</sup> de surface « cessible » (ou utile tel qu'il l'est écrit dans une observation) sur la zone le Bot, projets communal et privé cumulés, est erroné et ne correspond à aucune donnée connue à ce jour. Enfin, cette association de données chiffrées (nombre de logements, surfaces) est trompeuse car elle conduit à affirmer ou déduire des choses fausses en matière de densité.*

## **II – Compatibilité des projets avec les documents de portée supérieure (PNR, SCoT, PLH)**

#### **Démesure des projets :**

- densité des projets
- nombre de logements au regard des objectifs du PLH,
- conséquences sur le foncier urbanisable existant,
- répartition de la croissance de la population de façon équilibrée sur tout le territoire,
- répartition résidents principaux/résidents secondaires
- rythme de construction.

#### **Réponse apportée par Madame le Maire :**

##### **Densité**

*La densité d'une opération d'aménagement se calcule sur l'ensemble du périmètre de l'opération et comprend donc l'ensemble des surfaces d'équipement liées à la réalisation de celle-ci, à savoir les voiries (chaussée, trottoir), les places, les espaces verts et les bassins de rétention, et non avec de la surface utile ou encore la superficie totale des lots constructibles. C'est d'ailleurs pour cette raison que l'on parle couramment de densité brute. Terme de densité brute qui est pourtant mentionné et expliqué dans le SCoT (page 25 du DOO) et le PNR (page 78 du projet de rapport de charte), documents auxquels il est souvent fait référence dans les observations. Les densités des projets sont donc :*

- de 29 logements à l'hectare pour la zone Le Bot, si l'on ne prend en compte que le programme du foncier communal, et de 24 logements à l'hectare si l'on cumule programmes et fonciers communal et privé ;
- de 13 logements à l'hectare pour le projet de la Saline.

*Ces deux projets sont donc parfaitement compatibles avec les dispositions du PNR et du SCoT en matière de densité, qui pour rappel font état :*

- d'une densité de 28 logements à l'hectare pour les nouvelles opérations situées en centre-bourg,



- d'une densité de 20 logements à l'hectare sur les franges des agglomérations sachant que lorsque ces opérations se situent en Espaces Proches du Rivage, ces densités doivent être moindres et ne pas excéder les densités environnantes.

### **Nombre de logements au regard des objectifs du PLH**

La municipalité est pleinement consciente que les 122 logements envisagés sur ces deux projets constituent une part non négligeable de l'objectif de production globale de logements neufs établi par le PLH (235 logements sur 6 ans). Enfin, bien que le souhait communal soit de développer au maximum la résidence principale, il est évidemment impossible d'affirmer que les 122 logements sur ces deux projets voire 104 (si on retire les 18 lots libres de la Saline pour lesquels il ne devrait pas être mis en place de conditions de vente) seraient tous destinés à des résidents principaux.

Pour information, les seuls outils permettant lors d'un projet d'aménagement de s'assurer que les logements édifiés soient affectés à de la résidence principale sont : la construction de logements aidés (location ou accession) par des bailleurs sociaux ou la mise en place de conditions de vente lors de la cession de lots dans le cadre d'un lotissement communal. Hormis ces deux dispositifs, il est impossible de maîtriser la répartition entre résidences principales et résidences secondaires au sein de la production neuve globale. On ne peut d'ailleurs pas refuser un permis de construire au motif que l'habitation est destinée à être de la résidence secondaire.

Il ressort donc que la tenue des objectifs du PLH tant en termes de répartition entre logements libres et logements aidés que de répartition entre résidences principales et secondaires, passe par une certaine maîtrise de l'urbanisation de la commune par la municipalité, que cette « maîtrise » se fasse par le règlement (POS / PLU), les projets ou la constitution de réserves foncières. Ces projets ne contrarient en rien l'initiative privée puisqu'en s'engageant à construire des logements destinés à la résidence principale sur du foncier qui lui appartient, la municipalité soustrait une partie des obligations qui pourraient être faites dans le futur PLU aux multiples propriétaires privés de la commune, comme le permet le Code de l'Urbanisme.

### **Conséquences sur le foncier urbanisable existant et répartition équilibrée de la croissance démographique sur l'ensemble du territoire**

Les lois Littoral (1986), SRU (2000) et Grenelle 2 (2010) incitent, directement ou non, de par leurs diverses dispositions, à une limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles, à favoriser le renouvellement urbain ou à défaut l'urbanisation au sein de l'enveloppe bâtie, à promouvoir une densification mesurée et adaptée au contexte local, à proximité des pôles de vie type centre-bourg et des arrêts de transports en commun, et à favoriser les mixités sociale, générale et fonctionnelle.

Les deux projets d'aménagement présentés dans le cadre de cette modification de POS participent donc pleinement, chacun à leur hauteur et selon leur contexte propre, à ces objectifs généraux comme en atteste indirectement l'avis favorable des services de l'Etat sur cette modification de POS.

L'élaboration du futur PLU étant en partie guidée par ces dispositions réglementaires, il va de soi que la gestion du foncier actuellement urbanisable (terrains non bâtis en U ou NAA) mais aussi des nouvelles capacités foncières issues de la suppression du seuil des 700 m<sup>2</sup>, sera appréhendée au mieux par la municipalité, tout en s'inscrivant dans le respect des objectifs du PLH, de l'application de loi Littoral et de la préservation du patrimoine paysager (bâti et naturel) et écologique.

Le souhait émis de voir la croissance démographique répartie de manière équilibrée sur l'ensemble du territoire est louable, mais si la commune de saint-Gildas possède un taux de résidences secondaires de 70%, et qu'il en est sensiblement de même sur la Presqu'île et d'une manière générale sur le littoral Morbihannais, c'est bien pour une raison : Le foncier est trop cher et seuls des ménages aisés peuvent acquérir du terrain et y faire construire, généralement une résidence secondaire.



*Enfin, il n'est pas inutile de rappeler qu'il existe un marché de l'immobilier dans le parc existant, que des maisons se vendent et s'achètent, que des maisons peuvent être acquises par succession, que des résidences secondaires peuvent de fait devenir des résidences principales et inversement. Des propriétés bâties, énergivores et/ou dans un état de dégradation avancée, peuvent aussi être rachetées puis démolies, et faire l'objet de nouveaux projets de constructions aussi bien pour des résidents principaux que secondaires, et par définition ces constructions existantes sont présentes sur tout le territoire de la commune.*

### **Rythme de construction**

*En moyenne, depuis la fin 2007, le processus de construction d'une maison neuve sur Saint-Gildas dure 17 mois entre le dépôt du PC et l'achèvement des travaux. Il va de soi que la construction d'environ 80 logements pour la zone Le Bot, de surfaces de services, de nouveaux espaces publics, sur un site de 2,7 ha, déjà bâti et habité, de surcroît classé au titre de la protection des monuments historiques, ne se fera pas en une fois mais sur un temps long. Cela signifie également que le projet se fera par phase, que la production des logements s'étalera dans le temps, que l'ensemble des logements envisagés sur la zone Le Bot ne sera pas forcément achevé d'ici la fin du PLH actuel et donc intégré à un nouveau PLH.*

*Pour rappel, le chiffre de 39 logements par an indiqué au PLH n'est pas un objectif mais un indicateur. L'objectif est celui de 235 logements neufs sur 6 ans avec une répartition de 52 % de résidences principales et de 48% de résidences secondaires.*

### **Utilisation des logements vacants.**

*Sur cette question de la vacance, il est juste et pertinent d'affirmer que ces logements seraient plus utiles à être habités que vides. Néanmoins, il convient d'apporter plusieurs bémols à cette proposition. Premièrement, la vacance constatée sur la presqu'île de Rhuys (2,1% en 2006) est bien inférieure à celle constatée sur le Pays de Vannes (6,3% en 2008) et qu'en-dessous d'un certain seuil, la vacance ne présente pas une contrainte majeure à l'établissement de résidents principaux sur notre territoire. Cela ne peut être considéré comme de la rétention foncière de grande ampleur. Deuxièmement, le chiffre de 530 logements vacants sur la Presqu'île est également du au fait que de nombreux logements sont actuellement l'objet de procédures de succession qui dans le cas d'indivision notamment peuvent être longues et complexes et sur lesquelles les collectivités ne peuvent intervenir.*

## **III – Aspects réglementaires et techniques de la modification de POS**

### **Suppression de seuil minimal parcellaire.**

#### **Réponse apportée par Madame le Maire :**

Pour rappel, il est interdit d'instaurer des superficies minimales constructibles au sein des documents d'urbanisme communaux depuis la loi SRU du 13 décembre 2000. Cette loi ainsi que celle dite « Urbanisme et Habitat » datant de 2003 ont introduit deux dérogations possibles à ce dispositif : une superficie minimale de terrain constructible ne peut être justifiée que pour des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.

### **Augmentation des CES.**

#### **Réponse apportée par Madame le Maire :**

Des parcelles plus petites étant proposées et permises, il est donc obligatoire de relever les CES pour que les constructions disposent de suffisamment de surface au sol, notamment pour les personnes à mobilité réduite et les réalisations de terrasses.



### Augmentation des hauteurs maximales autorisées.

#### Réponse apportée par Madame le Maire :

Le raisonnement est identique à celui utilisé pour le CES. Les surfaces pouvant être réduites, les hauteurs peuvent être augmentées. Les hauteurs maximales des projets ne dépasseront pas celles du centre-bourg (rue du Général de Gaulle, rue des Vénètes), soit R+2+c pour certaines constructions.

### Suppression de l'obligation de réaliser les toitures du bâtiment principal en double pente et avec de l'ardoise naturelle.

#### Réponse apportée par Madame le Maire :

La suppression de l'obligation ne signifie pas que toutes les constructions auront des toitures plates et que l'ardoise naturelle sera absente de tous ces bâtiments. En revanche, des contraintes trop importantes en matière de pente et de matériau seraient de nature à empêcher la réalisation de petits collectifs et de maisons intermédiaires, pourtant les seules typologies d'habitat, permettant qu'à l'échelle du projet, les objectifs de densité soient respectés. Enfin, ces nouvelles dispositions ne peuvent en aucun cas présager de la qualité des constructions. Toitures plates ou double-pente, ardoise ou zinc, la finalité est de donner le maximum de possibilités pour que le mariage entre architecture contemporaine et ancienne soit réussi et s'intègre au mieux à l'environnement existant, à fortiori pour les bâtiments publics pour lesquels il existe des contraintes architecturales et techniques particulières.

## **IV – Remarques spécifiques au projet de la Saline**

### Finalité du projet de la Saline.

#### Réponse apportée par Madame le Maire :

*Concernant le site de la saline, il ne s'agit pas de faire un projet pour faire un projet sinon celui-ci aurait été commencé voire achevé depuis longtemps. Il s'agit surtout de tirer parti d'un site déjà urbanisé et de valoriser cet ancien centre de vacances aujourd'hui laissé à l'abandon ; et donc par l'intermédiaire d'une opération de renouvellement urbain (utiliser du foncier déjà urbanisé, déjà connecté aux principaux réseaux tels que la voirie et l'assainissement), de proposer un programme d'habitat à la fois respectueux du site environnant (secteurs naturels à proximité de la mer, tissu bâti traditionnel du hameau de la Saline) et des objectifs du PLH (logements aidés, équilibre entre résidences principales et résidences secondaires).*

### **Devenir du chemin de Pen-Er-Pont.**

#### Réponse apportée par Madame le Maire :

*Le chemin de Pen-Er-Pont conservera son aspect actuel et n'a pas vocation à être aménagé. En effet, tel que suggéré par le plan masse du projet, le chemin de Pen-Er-Pont est hors périmètre opérationnel et constitue en partie un élément de paysage à conserver au titre du POS.*

### **Prise en compte des constructions édifiées mais n'apparaissant pas sur les plans de projet.**

#### Réponse apportée par Madame le Maire :

*Contrairement à une procédure d'élaboration ou de révision de PLU, une procédure de modification de POS est beaucoup moins lourde à mettre en place. C'est la raison pour laquelle l'actualisation du cadastre sur ce plan de POS n'est pas réalisée. En revanche, concernant le futur PLU mais aussi le projet de la Saline en particulier, notamment pour qu'un permis d'aménager puisse être déposé, le fond cadastral sera actualisé et à jour. La*



municipalité veillera à ce qu'EADM prenne en compte les constructions existantes environnantes dans la conception et la fonctionnalité de ce projet.

**Absence de services et d'équipement sur le projet de la Saline.**

**Réponse apportée par Madame le Maire :**

*Effectivement, le projet de la Saline n'a qu'une vocation d'habitat et ne s'inscrit évidemment pas à proximité du centre-ville dans une recherche de proximité des équipements, des commerces, des services et des transports collectifs. Néanmoins, pour rappel, ce projet consiste en du renouvellement urbain, et en soi participe pleinement à la gestion économe de l'espace, expression qui est d'ailleurs le titre de l'orientation N°6 du projet de charte du PNR. De même, un arrêt de bus est situé à 300 m de l'entrée de l'ancien centre de vacances, et la salle des fêtes des amis de la Saline, peut être considérée comme un lieu ou un équipement de proximité.*

*Enfin, au regard des doutes émis sur la faisabilité économique et sur la programmation de surfaces d'activités pour la zone Le Bot, en plein centre-bourg, il semble déraisonnable d'envisager sur ce secteur toute forme de services ou d'activités, qui au regard de l'éloignement du site au centre-bourg et de la faible densité de population environnante, ne serait pas rentable.*

**V – Remarques spécifiques au projet de la zone Le Bot**

**Insuffisance supposée des études préalables en matière de :**

- financement du projet,
- stationnements et circulations,
- programmation (habitat, commerces, services)

**Réponse apportée par Madame le Maire :**

*Il est dommageable que les études qui ont été menées sur ce site soient considérées comme insuffisantes en matière de financement, de réflexion sur les circulations ou de programmation globale.*

*Jusqu' à la présentation du projet en réunion publique le 6 mai 2011, la réflexion menée par le bureau d'études conjointement avec la commission urbanisme a donné lieu sur une durée d'un an à 9 réunions de travail. A ces réunions, s'ajoutent une réunion de présentation du projet à l'Architecte des Bâtiments de France ainsi que 6 réunions de concertation avec l'AFUL du Clos du Bourg. De plus, de nombreuses réunions ont eu lieu entre élus, sans le bureau d'études, pour valider pistes de travail et choix d'aménagement.*

*Comme leur appellation l'indique, ce ne sont que des études préalables qui ont été menées. La finalité de ces études préalables a été d'apporter une réponse fonctionnelle, spatiale, urbanistique, programmatique et financière aux demandes et questionnements initiaux de la municipalité. Ce ne sera qu'ultérieurement en phase pré-opérationnelle, puis opérationnelle, que deviendront respectivement définitifs, les tracés viaires et la délimitation des îlots à bâtir, les éléments de programme (habitat, commerces, services) et les formes architecturales attendues.*

*C'est ainsi qu'au niveau fonctionnel, des études de sols dites « étude géotechnique préliminaire de site » ont été réalisées en début d'année 2011, la faisabilité technique de la connexion à la RD 198 du chemin JB Le Bot a été étudiée par les ingénieurs du bureau d'études, l'aspect viaire et les stationnements ont été l'objet de nombreuses discussions afin de concilier les usages automobiles, qui à Saint-Gildas sont encore très présents et nécessaires, avec la pratique du vélo et des déplacements piétons qui, il faut le rappeler, constituent une évolution sociétale majeure de notre rapport à la mobilité. De même, le volet environnemental du projet a été plus qu'appréhendé puisque l'architecte du bureau d'études s'est évertué à proposer un plan masse favorisant*



*les apports solaires passifs, que la zone humide identifiée lors de l'Inventaire des Zones Humides sera préservée et valorisée en tant qu'espace vert public et que les conditions d'assainissement du projet ont été travaillées tant par le bureau d'études en charge de ces études préalables que par le cabinet réalisant le Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial à l'échelle de la commune.*

*Sur le volet spatial et urbanistique, le projet esquissé correspond au souhait de favoriser un tissu urbain (constructions, voies, places, espaces verts) plus dense que celui qui s'est créé depuis les années 70, qui en soi n'a rien de traditionnel et d'harmonieux et qui a été extrêmement consommateur d'espaces depuis maintenant plus de 40 ans. Il convient d'ailleurs de rappeler que c'est ce type d'urbanisation à la parcelle et sous forme de lotissements, couplé à des minimas de surface, qui est responsable de la multiplication des flux routiers, des ruptures de corridors écologiques par la création des nouvelles routes devant desservir toutes ces constructions de plus en plus éloignées du centre-bourg, mais aussi d'une certaine ségrégation sociale puisqu'un particulier voulant s'installer sur la commune doit déjà disposer des fonds suffisants pour acquérir au moins 700 m<sup>2</sup> à un prix compris entre 200 et 350 euros du m<sup>2</sup> avant d'y faire construire sa maison, et indirectement à la fréquentation des grandes zones commerciales en périphérie des villes au détriment des commerces de centre-ville. C'est ainsi que ce projet consiste en une réinterprétation du tissu ancien (mitoyenneté, hauteurs supérieures à R+combles, parcelles de taille modeste pour l'habitat individuel et emprises au sol plus importantes) tout en étant en phase avec notre époque (besoin d'espaces verts et de loisirs, de lieux de rencontre, permettre des formes architecturales contemporaines de qualité). Le projet tel que dessiné tend également à relier harmonieusement dans une sorte de transition le tissu ancien au chemin JB. Le Bot et la RD.*

*La programmation en logements, quant à elle, a été travaillée selon trois critères. Premièrement, les demandes en logement existantes au moment de la consultation qui a permis de choisir le bureau d'études. Deuxièmement, les objectifs de densité imposés par le PNR et le SCoT qui ont permis de dégager une programmation quantitative globale. Troisièmement, les objectifs du PLH ainsi que des entretiens avec des bailleurs sociaux ont permis à la municipalité d'établir une programmation réaliste tant en matière de mixité sociale que d'équilibre financier.*

*La programmation en termes de services et de surfaces commerciales, bien qu'elle reste à affiner, repose néanmoins sur des acquis solides, comme notamment le besoin des professionnels paramédicaux de la commune de disposer de locaux plus vastes et plus accessibles. De même, afin de répondre aux besoins actuels et à venir en matière d'accueil de la petite enfance mais aussi pour respecter les délais imposés par le service PMI (Protection Maternelle et Infantile) du Conseil Général visant à pérenniser la structure d'accueil existante et donc à sortir de la période transitoire actuelle, la construction d'un Pôle Petite Enfance est prévue. Ce pôle regroupera une crèche et un jardin d'enfants. Des locaux associatifs sont également envisagés sur le site. Si l'adéquation entre emplois sur la commune et résidents principaux visant à affirmer qu'il faut d'abord des emplois avant de penser à créer des logements peut paraître pertinente, il n'en est pas moins vrai que 129 des 256 emplois sur la commune sont occupés par des gens venant de l'extérieur. De plus, de nos jours, la localisation résidentielle des actifs est très complexe à appréhender car elle procède d'arbitrages privés entre chacun des membres du ménage. En effet, l'activité à temps plein pour les deux conjoints, les attaches familiales, la scolarisation des enfants, les possibilités d'avancement ou de promotion dans son emploi, la capacité à supporter des temps de transport plus long pour l'un des deux, sont autant de facteurs qui président au choix de résidence. A ce titre, il est juste de rappeler que bien que distante de Vannes et de son bassin d'emplois de plus de 15km, Saint-Gildas de Rhuys n'en est pas moins une de ses banlieues.*

*Le financement de l'opération tel qu'elle est projetée est équilibré. Le montant des travaux d'aménagement (voirie, espaces verts, réseaux) a été estimé avec toute la minutie qu'exige un travail d'études préalables, et les recettes envisagées par la vente des îlots à bâtir permettra de couvrir les dépenses d'aménagement.*

*Quoiqu'il en soit le projet n'est donc pas figé, tant au niveau de la programmation que du plan masse. Il va de soi que les grands principes du parti d'aménagement seront maintenus (programmation de logements compatible avec les objectifs de densité et de mixités prescrits par le PNR, le SCoT et le PLH, maintien et valorisation de la zone humide, maintien des usages automobiles tout en permettant les circulations douces au*

sein du projet, habitat diversifié tant dans ses formes architecturales que dans ses typologies) et que des ajustements pourront être réalisés. Les études pré-opérationnelles qui démarreront au dernier trimestre 2011, permettront au fil de leur avancement de définir plus précisément le projet. C'est une fois affiné, cadré et approuvé que pourront commencer les premiers travaux d'espace public, et enfin les premières constructions, au rythme souhaité par la municipalité.

**Flux automobiles, stationnement, circulations douces :**

- saturation des nouveaux parkings,
- dangerosité de la connexion à la RD 198,
- afflux de véhicules dans le centre-bourg.

**Réponse apportée par Madame le Maire :**

*Dans un premier temps, il faut souligner la difficulté de répondre à des problématiques aux intérêts opposés. Celle liée à l'usage automobile et celle liée aux circulations douces.*

*Il semble évident que le maintien voire l'augmentation du parking actuel n'aurait que des effets négatifs sur la circulation puisque cela créerait une sorte d' « appel d'air » et inviterait encore plus les automobilistes à circuler dans le centre-bourg. A ce titre, les aménagements réalisés dans le bourg de Sarzeau ces 10 dernières années (suppression de parkings « sauvages », construction d'immeubles), n'ont pas contraint plus que de raison la tenue du marché du jeudi matin ainsi que son accessibilité.*

*Pour améliorer le confort des piétons en centre-bourg, il est également possible d'envisager à l'avenir, en période estivale, un système de navettes tel que l'ont mis en place les communes d'Arzon et de Sarzeau.*

*Enfin, en ce qui concerne le stationnement des constructions, celui-ci sera assuré hors des voies publiques, soit en aérien sur les terrains d'assiette des constructions, soit en box privatif, soit en souterrain pour les petits collectifs.*

*Afin de s'assurer une meilleure gestion des flux automobiles rentrants, des aménagements en termes de signalisation électronique du type de ceux existant dans les villes pourront être réalisés.*

*Quant à une nécessaire étude de circulation, un Plan Global de Déplacements (PGD) est en cours d'élaboration à l'échelle communautaire.*

*Les conditions d'accès à la RD 198 seront évidemment discutées avec le Conseil Général, concessionnaire de cette route.*



4 <sup>E</sup> PARTIE : PIÈCES JOINTES
--

PJ n° 1	Ouest-France	Avis n° 1 du 30 juin
PJ n° 2	Ouest-France	Avis n° 2 du 19 juillet
PJ n° 3	Le Télégramme	Avis n° 1 du 30 juin
PJ n° 4	Le Télégramme	Avis n° 2 du 19 juillet
PJ n° 5	Modèle d'affichage	
PJ n° 6	Emplacement des panneaux d'affichage	
PJ n° 7	Certificat d'affichage	
PJ n° 8	Articles du 9 mai sur la réunion publique du 6 mai	
PJ n° 9	Article du 10 mai sur la réunion publique du 6 mai	
PJ n° 10	Bulletin municipal Été 2011	page 7
PJ n° 11	Bulletin municipal Eté 2011	page 8
PJ n° 12	Avis de la Direction Départementale des territoires et de la Mer en date du 13 Juillet 2011	
PJ n° 13	Remarques techniques émanant de la Communauté de Communes de la Presqu'île de Rhuys en date du 20 juillet 2011	
PJ n° 14	Réponse de la Mairie de Sarzeau en date du 7 juillet 2011	
PJ n° 15	Réponse de la chambre de commerce et d'industrie du Morbihan en date du 9 juillet 2011	
PJ n° 16	Réponse de Bretagne Sud Habitat en date du 21 juillet 2011	

CASABIANCA Bernard  
4, rue Olivier de Clisson  
56890 Saint Avé  
Tél. 02 97 61 87 32  
Commissaire-enquêteur

Saint-Avé, le 7 Septembre 2011

à

Madame Dominique VANARD  
Maire de Saint Gildas de Rhuys

<b>CONCLUSIONS ET AVIS</b>
----------------------------

De l'enquête publique concernant le projet de modification n° 4  
du Plan d'occupation des sols de la Commune de Saint Gildas de Rhuys.

**Vu :**

- Le respect des prescriptions de l'enquête publique,
- Le bon déroulement de l'enquête,
- Le dossier présenté par la mairie de Saint Gildas de Rhuys
- Les supports ayant contribué à l'information des habitants :
  - Dossier support à la réunion publique du 6 mai et articles de journaux la relatant,
  - Site internet de la commune,
  - Bulletin municipal été 2011,
- Les reconnaissances effectuées sur les emplacements des projets,
- La lecture du rapport de l'enquête publique concernant la modification n° 3 du POS,
- Les courriers des personnes publiques associées donnant un avis favorable au projet de modification n° 4 (règlement graphique – règlement écrit),
- Les entretiens avec Madame le Maire de Saint Gildas, l'adjoint à l'urbanisme, le chargé de mission urbanisme, qui se sont déroulés dans la meilleure coopération,
- Les observations écrites et orales des intervenants.

## Considérant

- que les motifs de contestation principaux :
  - compatibilité non avérée avec les documents d'urbanisme supra-communaux
  - observations en termes d'évolution de l'habitat (PLH)
  - observations en termes d'urbanisme
  - observations en termes de déplacement
  - observations en termes de développement économique
  - équilibre financier des projetsont reçu de la part de la municipalité des réponses précises et détaillées dans son courrier placé en 3<sup>e</sup> partie du rapport-appendice 1,
- que les observations ou demandes plus axées sur chacun des 2 projets ont reçu des réponses appropriées dans ce même document :

### Projet Centre Bourg

Le schéma spatial présenté dans le dossier d'enquête sera affiné et retravaillé afin que le projet définitif prenne en compte les besoins réels en logements, équipements publics, stationnement, déplacements.

L'avancement des études avec architectes et promoteurs sera porté à la connaissance des administrés et tout particulièrement des riverains par tous moyens officiels et réunions publiques.

La commune restera maître d'ouvrage.

Les terrains (hors AFUL) sont sa propriété. Cette précision a son importance si l'on rappelle le prix du m<sup>2</sup> des terrains constructibles (220 à 350 €) ce qui rend difficile l'accès à l'habitat principal pour de nombreux primo-accédants.

La recherche de l'équilibre financier sera une des priorités de la municipalité dans la finalisation de ce projet qui se fera par tranches de travaux.

### Projet La Saline

Si le maître d'ouvrage en est EADM, propriétaire foncier, soucieux de l'équilibre financier de l'opération, ce projet se fera en relation étroite avec la municipalité afin que le programme d'habitat soit conforme au règlement écrit et prenne en compte les aménagements paysagers et les contraintes apportées aux riverains les plus proches.

La municipalité confirme que le chemin de Pen er Pont conservera son identité actuelle et que la zone humide qui se trouve à l'entrée nord sera exclue de l'emprise du projet, préservée et aménagée.

- que les deux projets correspondent aux orientations de la municipalité :
  - favoriser la mixité sociale et inter-générationnelle,
  - améliorer l'offre de services publics ou privés,
  - maintenir et améliorer l'offre commerciale sans créer de concurrence inutile,
  - améliorer l'offre de stationnement lors des périodes de vacances scolaires et estivales en étudiant la faisabilité de parkings d'accueil de proximité avec navettes,
  - favoriser les cheminements piétons,

- préserver et aménager les zones humides,
- que les modifications du règlement écrit :
  - densification (surface des lots)
  - hauteur des constructions,
  - style des constructionssont dans la logique de l'évolution des matériaux et de l'adaptation de l'habitat aux besoins et aux obligations supra-communales,
- que la municipalité montre à l'évidence que les 2 projets présentés (surtout Le Bot) ont fait l'objet d'une réflexion globale sur le devenir de Saint Gildas de Rhuys.  
Cette réflexion s'est concrétisée et a mûrie par le biais de nombreuses réunions de travail au sein du conseil municipal (avec ou sans intervenants extérieurs) et de concertation avec l'association foncière urbaine libre (AFUL),
- que ces projets sont la centralité de la modification n°4 du POS, qu'ils se situent dans des secteurs disponibles sans avoir à envisager une enquête d'utilité publique avec expropriation éventuelle,
- qu'il est inutile d'attendre la finalisation d'un PLU à échéance incertaine et dont le règlement écrit reprendra certainement les éléments modificatifs concernant ces deux projets (zones UA et NAa),
- que la compatibilité de la procédure est conforme à l'article 123-13 du Code de l'urbanisme et ses mesures d'application.

**Pour tous ces motifs,**

le Commissaire-Enquêteur

EMET UN AVIS FAVORABLE

au projet de modification n° 4 du plan d'occupation des sols de la Commune de Saint Gildas de Rhuys tel qu'il a été présenté à l'enquête publique.

