



MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT GILDAS DE RHUYS (56730)

22 décembre 2021 – 02 février 2022

PARTIE 2 – CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

29 mai 2022

Bertrand QUESNEL, commissaire enquêteur

SOMMAIRE

Partie 2 – Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur	1
Sommaire.....	2
1 Le projet de modification du PLU	4
1.1 Justification du projet	4
1.2 Les objets de la modification du PLU.....	5
1.3 Les incidences sur l'environnement des modifications proposées.....	8
2 Bilan de l'enquête publique.....	9
3 Appréciations du commissaire enquêteur sur le contexte.....	12
4 Appréciations du commissaire enquêteur sur le projet, les observations du public, des PPA et le mémoire en réponse de la commune	13
4.1 CONSIDÉRATIONS GÉNÉRALES.....	13
1. Généralités	13
2. L'enquête publique.....	15
3. Le dossier	16
4. Le projet	17
5. Les Orientations d'Aménagement Programmées (OAP)	17
6. Le règlement écrit.....	18
7. Le zonage	18
8. Paysage	18
9. Les emplacements réservés	19
10. La circulation et les cheminements doux.....	19
11. Éléments du patrimoine.....	19
12. Les demandes de constructibilité	19
13. Autres considérations générales	20
4.2 CONSIDÉRATIONS PAR OBJETS.....	20
1. Objet 1 : Permettre la réalisation du projet d'aménagement de l'entrée de bourg	20
2. Objet 2 : Permettre l'extension du site de la Pierre Bleue, à vocation d'hébergement touristique	23
3. Objet 3 : Permettre l'installation d'un hôtel Rue du Bauzec.....	24
4. Objet 4 : Toilettage du règlement écrit pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme	26

5. Objet 5 : Assurer la réalisation d'une continuité motorisée dans le secteur soumis à OAP du Clos Roux.	32
6. Objet 6 : Mise à jour des annexes du PLU (classement sonore + cartographie du PPRL).....	32
5 Conclusions et avis sur le projet de modification du PLU.....	33
ANNEXE.....	35
<u>Tableaux de synthèse des observations et des avis des organismes et personnes publiques associées avec réponses de la commune et appréciations du commissaire enquêteur.....</u>	<u>35</u>

Dans le rapport d'enquête publique, constituant la première partie du présent document, a été présenté le projet objet de l'enquête publique prescrite par arrêté N° 20211202 en date du 02 décembre 2021 par le maire de Saint-Gildas-De-Rhuys, ayant pour objet la modification N°2 du PLU, la composition du dossier soumis à enquête, l'organisation et le déroulement de celle-ci.

Les observations formulées sur le projet de modification du PLU ont été résumées dans le rapport d'enquête et synthétisées par thèmes et objets pour en faciliter l'examen. Elles ont été analysées en tenant compte de la réglementation sur l'urbanisme en vigueur, des particularités inhérentes au territoire et des compléments d'informations apportés par la commune dans son mémoire en réponse.

Dans cette seconde partie, il m'appartient d'apporter des appréciations sur le projet de modification du PLU soumis à enquête, sur les observations recueillies (public et PPA) et présentées par thématiques puis d'émettre mon avis personnel.

1 LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU

La commune de Saint-Gildas-De-Rhuys dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) depuis le 26 septembre 2013, date de son approbation.

Il a depuis fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 23 octobre 2014 et une première modification de droit commun approuvée le 22 septembre 2016.

La présente procédure de modification N°2 du PLU, engagée par arrêté municipal en date du 02 juillet 2021, est donc la troisième évolution apportée au document d'urbanisme, afin de permettre la réalisation de projets d'aménagement, pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme et pour mettre à jour les annexes du PLU.

Le dossier, établi par la commune avec le concours du Bureau d'Études « EOL URBANISME » de Vannes (56000), concerne six objets à prendre en compte.

Par arrêté N° 20211202 en date du 02 décembre 2021 (annexe 1 du rapport), le maire de Saint-Gildas-De-Rhuys a prescrit l'ouverture de l'enquête publique ayant pour objet la modification N°2 du PLU.

Il est à noter que la commune vient aussi de lancer la révision de son document d'urbanisme le 8 novembre 2021, notamment pour intégrer les dernières évolutions législatives et réglementaires et celles résultant pour la commune du contexte supra-communal, ainsi que de la jurisprudence.

1.1 Justification du projet

Le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) de la Région Bretagne a été arrêté par le Préfet de Région le 16 mars 2021 et rendu exécutoire.

Le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération (GMVA) a été approuvé par délibération du conseil communautaire le 13 février 2020.

Les mises en conformité du document d'urbanisme de Saint-Gildas-de-Rhuys sont plus généralement prévues d'être incluses à la nouvelle procédure de révision du PLU évoquée ci-avant, engagée depuis le 8 novembre 2021.

La présente modification du PLU permet de reconsidérer des règles prévues par le document d'urbanisme en vigueur sans toutefois que l'évolution prévue ne porte pas atteinte aux orientations définies au PADD et ne comporte de graves risques de nuisances. Il n'est pas prévu de diminution des espaces boisés classés, ni des zones naturelles et agricoles, ni des zones de protection contre les risques de nuisances ni des sites et paysages protégés.

Elle est fondée comme adaptation normale du document d'urbanisme en référence aux articles L153-36 à L153-40 du Code de l'urbanisme suivant la Loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003.

Elle est établie et concerne les objets décrits au chapitre suivant.

En matière d'évaluation environnementale, la MRAe a été saisie par la voie de la procédure dite du cas par cas.

1.2 Les objets de la modification du PLU

Les ajustements du PLU de Saint-Gildas-de-Rhuys inclus au projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Gildas-de-Rhuys concernent les six objets listés ci-après et détaillés plus avant dans le présent document.

Le dossier soumis à l'enquête précise pour chacun de ces objets :

- la justification des choix retenus par le projet,
- une analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du projet sur l'environnement,
- la modification induite des pièces du PLU.

Objet N°1 : Permettre la réalisation du projet d'aménagement de l'entrée de bourg.

La commune porte un projet d'aménagement de l'entrée de bourg, qui comprend à la fois des travaux de réaménagement de la voirie (RD198/Route de Sarzeau) et l'aménagement de la zone 1AU située dans ce secteur au PLU en vigueur.

Les temporalités d'action des différents porteurs de projets (la commune de Saint-Gildas de Rhuys, GMVA et des propriétaires privés) dans ce secteur ne sont pas compatibles avec l'obligation d'aménagement d'ensemble fixée par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU et bloquent toute sortie d'opération à court terme.

Il est donc envisagé de revoir la vocation des secteurs et donner la possibilité de les aménager de manière indépendante en faisant évoluer les dispositions des zones à urbaniser (AU) inscrites au PLU :

- création d'une zone 1AUe dédiée aux équipements publics d'intérêt collectif : stationnements publics permettant de limiter les circulations motorisées dans le bourg en saison estivale ;
- création d'une zone 1AU, réalisation d'une petite opération à vocation d'habitat ;
- maintien d'une partie de la zone 1AU_i, foncier occupé par une activité économique existante (garage / station-service) et réalisation d'une zone d'activités économiques (ZAE) portée par GMVA.
- extension à la marge, vers l'Est, sur une bande de 10m de cette zone 1AU_i sur la zone 2AU, pour permettre un accès unique et sécurisé à la future zone d'activités économiques.

ZONES PLU	PLU en vigueur	PLU modifié	Tableau des surfaces des zones 1AU impactées par le projet d'aménagement d'entrée de bourg. L'enveloppe à urbaniser (AU) dans ce secteur reste la même, seule le découpage à l'intérieur de cette enveloppe évolue.
1AU	-	0,4ha	
1AUe	-	1,3ha	
1AUi	4,7ha	3,1ha	
2AUi	4,8ha	4,7ha	
TOTAL	9,5ha	9,5ha	

Objet N° 2 : Permettre l'extension du site de la Pierre Bleue, à vocation d'hébergement touristique.

La commune souhaite permettre la réalisation d'un projet d'aménagement en extension du site d'hébergement collectif de la Pierre Bleue, sur une partie d'une zone 2AU du PLU (secteur de la gare).

L'association qui gère le site de la Pierre Bleue souhaite aménager le foncier qu'elle possède à l'Est du site existant avec les objectifs suivants pour ce projet :

- Stabiliser le volume d'hébergements à son niveau actuel (entre 190 et 216 lits) ;
- Acquérir de nouveaux hébergements légers ou « insolites » pour diversifier sa clientèle.
- Ouvrir le site à des séjours d'entreprises : formations, séminaires, assemblées générales, séjours d'intégration, ...
- Par ces nouveaux produits, étendre la période d'activité au-delà de la saison estivale

Objet N° 3 : Permettre l'installation d'un hôtel Rue du Bauzec.

Depuis octobre 2018, la commune a perdu le label « station classée de tourisme » car elle ne propose plus d'offre d'hébergement en hôtel sur son territoire. Une offre en hébergement diversifiée est imposée depuis 2006 par la réforme du régime juridique des communes.

L'installation d'un hôtel sur la commune est une condition sine qua non pour que Saint-Gildas de Rhuy bénéficie à nouveau du label et pérennise son attractivité touristique.

Le PADD du PLU prévoit d'ailleurs ce projet (Orientation 4 : tendre vers plus de diversité des activités économiques - Objectif 1 : contenir l'activité touristique afin d'offrir un cadre de vie agréable, diversifier l'offre d'hébergement touristique en conservant les centres de vacances, type d'hébergement qui ont tendance à changer de destination et en permettant l'implantation d'un hôtel, type d'hébergement inexistant sur la commune).

Le projet s'inscrit dans une démarche de renouvellement de l'existant, sur un terrain déjà bâti et à vocation d'hébergement touristique, situé à la pointe Sud-est du secteur de Kercambre, au contact de zones résidentielles, desservies par un réseau de routes et rues maillé.

Il est donc prévu de créer un nouveau zonage dédié à l'implantation d'un hébergement hôtelier, classé ULh2, occasion de revoir les droits à construire dans cette zone, afin de les adapter au projet et au contexte urbain dans lequel il s'inscrit.

Par rapport aux règles fixées par la zone Ubla existante, les possibilités données en termes de construction sont réduites dans la zone ULh2. Les dispositions de la nouvelle zone sont plus proches de celles de la zone Ubb avoisinante.

Objet N° 4 : Toilettage du règlement écrit pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Le toilettage du PLU comprend les ajustements suivants :

1. Supprimer la dérogation aux règles de hauteur dans le cas de terrains en pente ;
2. Indiquer clairement l'interdiction des toitures monopentes pour les constructions principales dans les zones Uaa et Uab ;
3. Encadrer la réalisation des lucarnes dans les toitures ;
4. Préciser que le camping et le camping-caravaning sont interdits dans les zones humides ;
5. Assurer le suivi des démolitions de constructions principales ;
6. Préciser que la côte de plancher finie des rez-de-chaussée des constructions doit se situer entre 0 et 50cm par rapport au terrain naturel (encadrer les déblais/remblais) ;
7. Indiquer que les terrasses implantées à plus de 20cm du terrain naturel entrent dans le calcul de l'emprise au sol des constructions ;
8. Mettre à jour la liste des espèces végétales invasives interdites dans la constitution des projets de plantation ;
9. Permettre la réalisation d'abris de jardin en toit-plat ;
10. Permettre l'utilisation du zinc et encadrer le recours à des matériaux de substitution dans la réalisation des façades ;
11. Améliorer les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales ;
12. Améliorer la définition des voies et emprises publiques, pour faciliter l'instruction des projets d'implantations de constructions ;
13. Intégrer les dispositions des articles A111-7 et A111-9 relatives à l'occupation des emplacements dans les campings et les parcs résidentiels de loisirs ;
14. Clarifier les règles applicables en zone Ub par création d'une zone UL composée de sous-zonages
15. Clarifier les règles applicables en zone 1AU par création d'un chapitre par type de zones : 1AU, 1AUe, 1AUi, 1AULa ;
16. Interdire la réalisation d'annexes dans les zones A, conformément à la jurisprudence littorale.

Objet N° 5 : Assurer la réalisation d'une continuité motorisée dans le secteur soumis à OAP du Clos Roux.

Le secteur soumis à orientations d'aménagement et de programmation du Clos Roux a fait l'objet d'un premier projet d'aménagement, sur la partie Est. Afin de s'assurer que le principe de voie traversante soit respecté dans le cadre de l'aménagement du reliquat foncier, la commune souhaite faire figurer cette attente sur l'illustration des OAP.

Un emplacement réservé (n°9) est par ailleurs prévu au règlement graphique pour ce projet.

Le projet d'aménagement réalisé sur la partie Est prévoit bien la création d'une voie à cet endroit. Sa continuité Ouest est mise en attente.

Objet N° 6 : Mise à jour des annexes du PLU (classement sonore + cartographie du PPRL).

1. Classement sonore des infrastructures de transport routier :
Plan mis à jour du classement sonore des infrastructures de transport terrestre de la commune de Saint-Gildas de Rhuys, modifié par arrêté préfectoral du 4 mai 2018. La marge de recul acoustique a été réduite sur le tronçon en entrée de bourg, sur la RD198.

2. Intégration des cartes du PPRL dans les annexes du PLU :

Mise à jour des planches du règlement graphique incluant les données relatives au risque de submersion marine en concordances avec le Plan de Prévention des Risques Littoraux de la Presqu'île de Rhuy-Damgan déjà annexé au PLU par la procédure de modification n°1 approuvée le 22 septembre 2016.

1.3 Les incidences sur l'environnement des modifications proposées

Incidences prévisibles sur l'environnement des modifications apportées au PLU sur Natura 2000 :

- Les projets d'entrée de bourg, d'extension du site de la Pierre Bleue, situés à plus de 700m du périmètre protégé par Natura 2000. Golfe du Morbihan-Côte Ouest de Rhuy, et le projet d'hôtel Rue du Bauzec à plus de 1 200m, n'ont pas d'incidence directe sur les habitats préservés
- Le toilettage du règlement écrit et la mise à jour des annexes n'ont pas d'incidence sur Natura 2000.

Incidences prévisibles sur l'environnement des modifications apportées au PLU sur la trame verte et bleue :

- Incidence directe est donc limitée sur la trame verte et bleue. Les projets d'aménagement, en milieu urbain ou en continuité immédiate, de l'entrée de bourg, d'extension du site de la Pierre Bleue et d'hôtel Rue de Bauzec, situés à proximité de corridors écologiques (réseau bocager) ou de réservoirs de biodiversité, ne remettent pas en question le fonctionnement des milieux naturels, sauf les encadrer davantage.
- Les projets de toilettage du règlement écrit et de mise à jour des annexes du PLU n'ont pas d'incidence sur la trame verte et bleue.

Incidences prévisibles sur l'environnement des modifications apportées au PLU pour le projet d'aménagement de l'entrée de bourg (objet N°1) :

- Incidences sur les milieux naturels limitées : terrains déjà artificialisés.
- Réseaux publics existants et compatibles.
- Incidence positive sur la trame viaire : stationnements limitant le trafic urbain et littoral
- Amélioration de la gestion des eaux pluviales : stationnements perméables
- Amélioration de la qualité paysagère de l'entrée de ville
- Pas d'incidence sur l'artificialisation des sols et la consommation de terres agricoles et naturelles.

Incidences prévisibles sur l'environnement des modifications apportées au PLU pour le projet d'extension du site de la Pierre Bleue (objet N°2) :

- Peu d'incidences sur l'environnement : hébergement de plein air et espaces communs extérieurs « doux » et durables, site en dent creuse du bourg, dans la zone 2AU de la Gare Sud, à l'intérieur du tissu urbain, limitation de l'artificialisation des sols, de la consommation foncière et des déplacements motorisés pour les usagers du centre de vacances.
- Secteur déjà viabilisé, en dehors de tout périmètre de captage d'eau potable, et station d'épuration déjà dimensionnée.
- Intégration des objectifs des SDAGE Loire-Bretagne et SAGE Golfe du Morbihan-Ria d'Étel pour la gestion des eaux pluviales.

- Aménagement « doux », espaces communs végétalisés, peu marquant pour le site et le sol, constructions très limitées avec enjeux d'insertion urbaine et de proximité avec les quartiers résidentiels.
- Transition douce avec les habitations voisines : implantation et discrétion des constructions , préservation du chemin au Nord et création d'une haie tampon.
- Plantations assurant la connexion du site avec la trame verte et bleue de la commune (haies) et l'amélioration de la qualité écologique du site.

Incidences prévisibles sur l'environnement des modifications apportées au PLU pour le projet d'hôtel rue du Bauzec (objet N°3) :

- Renouvellement d'un site déjà artificialisé : **incidences sur l'environnement limitées**, mieux encadrées par le nouveau zonage ULh2 plus restrictif, amélioration de son insertion dans le quartier et le paysage.
- Ancien centre de vacances déjà desservi par les réseaux collectifs d'adduction en eau potable et d'assainissement des eaux usées, électrique et de télécommunication.
- Gestion des eaux pluviales : nouvelles dispositions pour mieux encadrer l'imperméabilisation des sols et favoriser la gestion des eaux de pluie la parcelle.
- Nouveaux droits à construire qui encadrent mieux les incidences sur l'environnement.

Incidences prévisibles sur l'environnement des modifications apportées au PLU pour le toilettage du règlement écrit(objet N°4) :

- Incidences positives sur le paysage, meilleure intégration de projets architecturaux.
- Espèces végétales invasives interdites : incidences positives sur les milieux naturels.
- Abris de jardin en toit-plat : incidence limitée sur les paysages, sans remise en cause des autres règles du PLU.
- Utilisation du zinc et matériaux de substitution en façades : incidences limitées sur les paysages, ouverture architecturale en maîtrisant les secteurs patrimoniaux (Uaa).
- Gestion des eaux pluviales : incidences positives sur les milieux naturels et la qualité de l'eau.
- Définition des voies et emprises publiques : incidences limitées sur les paysages urbains pour mieux encadrer les implantations des constructions.
- Pas d'incidence pour les autres points.

Incidences prévisibles sur l'environnement des modifications apportées au PLU pour assurer une continuité motorisés au clos Roux.

- Pas d'incidence.

Incidences prévisibles sur l'environnement des modifications apportées au PLU pour mettre à jour les annexes.

- Pas d'incidence pour la mise à jour du classement sonore des infrastructures routières.
- Incidence positive de l'information du public pour la mise à jour des zones concernées par le risque de submersion marine sur les planches graphiques du règlement.

2 BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête publique sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Gildas-de-Rhuys s'est déroulée du lundi 22 décembre 2021 à 09h00 au mercredi 02 février 2022 à 17h00 dans les conditions définies à l' **arrêté municipal n°20211202 en date du 02 décembre 2021** d'ouverture

d'enquête publique (*annexe1 du rapport d'enquête*), augmentées de la prolongation d'enquête décidée par le commissaire enquêteur le 06/02/2022. Elle s'est donc déroulée pendant 43 jours consécutifs.

La prolongation d'enquête (*cf. annexe 3 du rapport*) a été proposée par le commissaire enquêteur consécutivement au retard de la deuxième parution en presse de l'avis d'enquête publique, réalisée le 04/01/2022, soit avec 5 jours après les 8 premiers jours de l'enquête durant lesquels cette parution devait se produire suivant l'art. R123-11 du Code de l'environnement. Elle a été organisée suivant l'arrêté municipal n°20220117 en date du 17 janvier 2022 de prorogation d'enquête publique.

De plus, le commissaire enquêteur a demandé de **compléter le dossier par de nouvelles pièces du règlement graphique** (*cf. annexe 3 du rapport*) suite au constat lors de la permanence du 10 janvier 2022, que les pièces du règlement graphique du dossier initial comportaient certains manquements de repérage de zonage. Aucune erreur n'était à constater, mais des seulement des zones sans repères explicites. Ces éléments importants pour la bonne compréhension du dossier, sans remettre en cause les pièces initiales, ont été apportés en complément tant au dossier numérique mis en ligne qu'au dossier mis à disposition du public en mairie, avec un document bordereau mettant en évidence ces modifications au dossier et permettant au public l'ayant déjà consulté d'être alerté sur la mise à disposition de ces nouveaux plans de zonage.

L'information légale et les annonces officielles, l'affichage de l'avis d'enquête au format A2 en divers lieux distincts, annonce et mise en avant sur le site internet de la commune et les permanences du commissaire enquêteur, ont permis au public :

- d'être informé de la tenue de l'enquête publique unique ;
- d'être reçu et renseigné sur le projet de modification du PLU dans de bonnes conditions ;
- de formuler ses observations sur le registre en mairie, par courriers ou courriels à l'attention du commissaire enquêteur.

Certains documents justificatifs de la publicité légale mise en place n'ont pas été communiqués au commissaire enquêteur. Celui-ci a néanmoins constaté la réalité des affichages et parutions. Ces documents sont conservés par la mairie en marge du rapport aux fins de justification

Au cours des **6 permanences physiques** en mairie de Saint-Gildas-de-Rhuy, réparties sur différents jours de la semaine dont un durant le marché municipal, ainsi qu'**1 permanence téléphonique** - proposée en sus pour tenir permettre un accueil distant dans le contexte épidémique de la Covid 19, ou permettant un échange direct avec des occupants de résidences secondaires, nombreuses sur la commune, éloignés de Saint-Gildas-de-Rhuy durant la période d'enquête-, le commissaire enquêteur a rencontré ou entendu 85 personnes.

Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions matérielles et dans un excellent climat d'écoute et d'échanges. La grande salle mise à disposition pendant toute la durée de l'enquête avec une zone d'attente à proximité, a permis de recevoir le public en nombre.

Le dossier complet ainsi que le registre d'enquête ont donc été mis à la disposition du public durant toute la durée de l'enquête en mairie de Saint Gildas de Rhuy.

Le dossier était également consultable pendant la durée de l'enquête sur le site internet de la commune <https://www.saint-gildas-de-rhuy.fr/modification-n2-du-plu> et sur le registre dématérialisé à l'adresse suivante <https://www.registre-dematerialise.fr/2813> ainsi que sur un poste informatique mis à disposition du public l'accueil de la mairie.

Le dossier numérique en ligne a enregistré 3397 visites et 1772 consultations pour 24 documents, ce qui peut se traduire **par 73 consultations de la globalité du dossier**.

L'enquête publique sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Gildas de Rhuys a fait l'objet de **70 interventions** dont 7 en doublons, représentant **80 observations**. Elles ont été récapitulées dans un tableau synthétique où figurent également les réponses de la commune et l'appréciation du commissaire enquêteur. *Ce tableau est présenté en annexe de cette partie 2-Conclusions et avis.*

Des particuliers et un professionnel identifié ont contribué à l'enquête ainsi qu'un collectif de 15 particuliers. Certains des membres du collectif constitué sont aussi intervenus individuellement sur les mêmes observations, les items concernés sont repérés au tableau d'analyse. Il n'y a eu aucune intervention d'associations constituées.

Bon nombre des observations émises concernent le PLU dans sa version applicable, mais pas les objets définis au projet de modification, objet de la présente enquête. Néanmoins toutes ces observations sont rapportées au tableau récapitulatif des observations et nécessiteront une prise en compte par la mairie en dehors de la procédure de l'enquête.

2 interventions complémentaires reçues HORS DÉLAI DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ont été enregistrées aux interventions sur le tableau d'analyse, mais n'entraînent pas de traitement par le commissaire enquêteur, d'autant plus qu'elles concernent des modifications de zonage et de constructibilité, hors objets de l'enquête publique.

De même, les avis rendus par les organismes et personnes publiques associées ont été examinés par le commissaire enquêteur et référencés dans le tableau de synthèse des avis PPA *à la suite du tableau des observations du public présenté en annexe de cette partie 2-Conclusions et avis.*

Le 21 février 2022, en mairie de Saint-Gildas-de-Rhuys délocalisée à la salle communale Kercaradec, le commissaire enquêteur a rencontré en réunion :

- M. Bernard PITTET, directeur général des services de la commune,
- Mme Marie DEVIGNE, chargée d'opérations urbanisme de la commune,
- Mme Charlotte LE TALOUR, chargée du dossier chez EOL URBANISME, bureau d'études.

Cette réunion, initialement prévue le 9 février 2022, avait été reportée à la demande du commissaire enquêteur, puis organisée au 21 février 2022 en fonction de l'agenda de M. le maire de Saint-Gildas-de-Rhuys pour la présentation et la **remise du procès-verbal de synthèse de l'enquête publique** (cf. *annexe 4 du rapport*). Mais M. Alain LAYEC, maire de la commune de Saint-Gildas-de-Rhuys, a dû s'excuser, sa présence ayant été requise sur une urgence municipale juste à l'heure de cette réunion.

Cette rencontre a permis d'échanger et de mettre l'accent sur les thématiques ressorties de l'analyse des observations et de poser des questions.

En application de l'article L.123-18 du code de l'Environnement, le commissaire enquêteur a invité le maître d'ouvrage à produire ses observations éventuelles à la lecture du procès-verbal de synthèse ou du tableau récapitulatif dans un délai de 15 jours.

Le 14 mars 2022, la commune de Saint-Gildas-de-Rhuy transmettait par courriel au commissaire enquêteur **le mémoire en réponse** au procès-verbal de synthèse de l'enquête publique pour le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Gildas-de-Rhuy, document dactylographié de 10 pages.

Afin de se forger une opinion, de rédiger ses conclusions et de donner son avis, le commissaire enquêteur a :

- étudié attentivement le dossier présenté à l'enquête, les avis des personnes publiques associées, de la MRAe et du public ainsi que le mémoire en réponse du maître d'ouvrage
- procédé à la reconnaissance de certains sites, notamment de ceux concernés par les observations afin de visualiser la problématique évoquée par les intervenants.
- À partir des observations et de l'avis des personnes publiques associées, le commissaire enquêteur a défini des thématiques dont la synthèse figure ci-après ainsi que pour chaque objet et a si nécessaire posé des questions.

Les développements qui suivent ont pour objet de présenter les appréciations du commissaire enquêteur (encadré dans le texte) sur le projet de modification N°4 du PLU ; avis éclairé par sa propre lecture de la situation locale, son appréciation sur les différentes thématiques retenues après analyse des observations (Public et PPA) et prise de connaissance du **mémoire en réponse de la commune (sur fond grisé ci-après)**

3 APPRÉCIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE CONTEXTE

La commune de Saint-Gildas-De-Rhuy dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) depuis le 26 septembre 2013, date de son approbation.

Il a depuis fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 23 octobre 2014 et une première modification de droit commun approuvée le 22 septembre 2016.

Le présent projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Gildas-de-Rhuy est donc la **troisième évolution** apportée au document d'urbanisme, établi pour faire évoluer son document d'urbanisme afin de permettre la réalisation de projets d'aménagement, faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme et mettre à jour les annexes du PLU.

Le 8 novembre 2021, la commune vient de lancer la révision de son document d'urbanisme, notamment pour intégrer les dernières évolutions législatives et réglementaires et celles résultant pour la commune du contexte supra-communal, ainsi que de la jurisprudence, dont notamment la mise en compatibilité de certaines dispositions du PLU avec le SRADDET de la région Bretagne et le SCoT de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération.

C'est donc cette deuxième procédure de modification du PLU, engagée par arrêté municipal en date du 22 juillet 2021 sur le présent projet qui est proposée à l'enquête publique **par arrêté N° 20211202 en date du 02 décembre 2021 (annexe 1 du rapport)**. Le dossier du **présent projet** établi par la commune avec le concours du Bureau d'Études « EOL URBANISME » de Vannes (56000) **présente les 6 objets suivants à prendre en compte :**

- **Objet N°1 : Permettre la réalisation du projet d'aménagement de l'entrée de bourg ;**

- Objet N° 2 : Permettre l'extension du site de la Pierre Bleue, à vocation d'hébergement touristique ;
- Objet N° 3 : Permettre l'installation d'un hôtel Rue du Bauzec ;
- Objet N° 4 : Toilettage du règlement écrit pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme ;
- Objet N° 5 : Assurer la réalisation d'une continuité motorisée dans le secteur soumis à OAP du Clos Roux ;
- Objet N° 6 : Mise à jour des annexes du PLU (classement sonore + cartographie du PPRL).

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le travail de remise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Gildas-de-Rhuy est désormais engagé en date du 08 novembre 2021 par le conseil municipal en prescrivant une nouvelle procédure de révision du PLU.

Les objets concernés par le présent projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Gildas-de-Rhuy ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU, ne réduisent pas de zone agricole, naturelle ou forestière, ne réduisent pas un espace boisé classé, une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ne sont pas de nature à induire de graves risques de nuisances, n'ont pas pour effet d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou fait l'objet d'acquisitions significatives de la part de la commune ou de l'EPCI compétent, ne créent pas des orientations d'aménagement et de programmation valant création de zone d'aménagement concerté. Certaines évolutions apportées majorant de plus de 20% ou diminuent, selon les cas les possibilités de constructions résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan et justifient donc qu'une procédure de modification de droit commun, soumise à enquête publique soit engagée suivant l'Art. L153-41 du code de l'urbanisme. Une procédure de modification peut être menée (Article L153-31 et L153-36 du code de l'urbanisme)

Dans ce contexte, **le commissaire enquêteur considère cette démarche justifiée et approuve l'orientation générale du projet présenté.**

4 APPRÉCIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET, LES OBSERVATIONS DU PUBLIC, DES PPA ET LE MÉMOIRE EN RÉPONSE DE LA COMMUNE

4.1 CONSIDÉRATIONS GÉNÉRALES

1. Généralités

La CMA56 et la mairie de Sarzeau ont formulé un avis favorable au projet sans autres remarques.

La région Bretagne a invité la commune à anticiper et intégrer dès aujourd'hui les objectifs et règles générales du SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires, adopté le 18 décembre 2020, et qui sera intégré dans la prochaine révision du SCOT de GMVA.

Une observation anonyme du public interroge sur la légalité des objets du projet de l'hôtel du Bauzec et des détails du toilettage du règlement écrit : ceux-ci n'auraient pas été mis à l'ordre du jour de précédents

conseils municipaux, donc sans discussion préalable à l'enquête publique. Elle fait valoir que le présent projet de modification semble précéder la révision du PLU en donnant des gages sur certaines zones avant même la révision.

De même, un intervenant (M42a) a questionné la réalisation actuelle de travaux de voirie sur le chantier de l'aménagement du bourg avant même la réalisation de l'enquête publique en cours.

Question du commissaire enquêteur :

La commune pourra apporter des réponses ou des compléments d'information sur la prise en compte de ces 3 points (SRADDET, présentation des objets soumis à l'enquête lors de précédents conseils municipaux, anticipation des travaux sur l'acceptation du projet d'aménagement de l'entrée du bourg).

Réponse de la commune :

En ce qui concerne la prise en compte du SRADDET, la commune souhaite rappeler que la révision du PLU a été récemment prescrite. C'est par cette procédure que les objectifs du SRADDET vont être déclinés à l'échelle communale par le prisme du PLU.

Une observation interroge la légalité de la procédure, considérant que les objets de la modification du PLU n'ont pas été présentés en conseil municipal (article L153-37 du code de l'urbanisme). La commune rappelle qu'une procédure de modification du PLU est engagée par un arrêté du maire et qu'il n'y a pas lieu de faire valider le contenu par le conseil municipal. Seuls les projets soumis à ouverture d'urbanisation ont été soumis et votés en conseil municipal.

Il est aussi noté que plusieurs réunions de travail de la commission urbanisme ont été organisées et ont permis aux élus de débattre du contenu de la procédure.

Concernant le projet d'aménagement d'entrée de bourg, la commune rappelle également qu'il est important de ne pas confondre « urbanisme réglementaire » et « travaux d'aménagement ». Les travaux de voirie de l'entrée de bourg font partie d'un programme d'aménagement des espaces publics à cet endroit. Ils ne sont pas directement en lien avec les modifications apportées aux dispositions du PLU sur les zones 1AU et 2AU dans ce secteur, qui seront aménagées ultérieurement.

Par ailleurs, ce projet, réalisé avec l'équipe de maîtrise d'œuvre ARTOPIA et LEGAVRE, architecte-paysagiste et ingénieur VRD, a fait l'objet d'une large concertation avec la mise en place d'une exposition salle Keruzen 2 du 14 Avril 2021 au 12 mai 2021 et d'une exposition virtuelle sur le site internet de la commune en ligne depuis le 14 avril 2021. Ces expositions ont été annoncées sur différents supports de publications (journaux locaux, bulletin municipal, newsletter municipale « Quoi de neuf ? », par voie postale à chaque riverain).

Chacun pouvait ainsi donner son avis sur ce projet, découpé en 4 tranches de travaux définit selon le calendrier suivant :

- Tranche 1 et 2 : de novembre 2021 à mai 2022
- Tranche 3 et 4 : septembre 2022 à mai 2023 Le tableau sera ajouté au dossier avant l'approbation de la modification .

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur a bien compris que la mise en compatibilité du PLU avec les dernières évolutions législatives et réglementaires, dont notamment **SRADDET et SCoT** nécessite d'être pris en compte par la prescription de la prochaine révision du PLU engagée le 08/11/2021. Il considère donc **qu'il n'y a pas lieu de les inscrire immédiatement dans le présent projet** de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Gildas-de-Rhuys.

Il prend note et **reprend à son compte les arguments de légalité énoncés par la commune de Saint-Gildas-de-Rhuy sur la procédure de modification ici présentée.**

Il reconnaît la réalité des études et de l'ampleur de la concertation préalablement réalisées par la commune avant d'engager le projet de réaménagement de l'entrée du bourg.

Les travaux de la première tranche de travaux engagés aujourd'hui sur l'entrée de bourg sont communs au projet du PLU encore actuellement en vigueur et au projet présenté à l'enquête. En ce sens, ils ne sont donc pas à remettre en cause à cette étape. **Le commissaire enquêteur considère donc que l'orientation des dernières tranches de travaux devra se conformer au projet définitivement adopté.**

2. L'enquête publique

Durant l'enquête, les intervenants ont globalement fait part oralement de leur satisfaction quant à l'accueil, l'écoute et les explications apportées par le commissaire enquêteur. Certains ont même recommandé à leurs familles et amis de venir se faire expliquer les contours de l'enquête.

Néanmoins, 4 interventions du public sur ce thème regrettent que la période d'enquête publique ne se soit pas déroulée durant la période estivale, à tout le moins au cours d'une période de forte présence de résidents secondaires.

Question du commissaire enquêteur :

Quelles raisons ont conduit la commune à organiser cette enquête sur la période hivernale ?

Réponse de la commune :

Il n'existe pas d'obligation légale de réaliser une enquête publique en période estivale. La tenue de cette enquête publique en hiver fait suite au déroulé classique de ce type de procédure : phase de travail pour élaborer le projet, consultation de l'autorité environnementale et des personnes publiques associées puis enquête publique.

La commune souhaite toutefois rappeler que :

- d'une part elle a organisé l'enquête sur une période de vacances pour permettre aux résidents secondaires de venir consulter le dossier en mairie,
- d'autre part, une version dématérialisée du dossier et du registre a été organisée en ligne pour permettre au plus grand nombre de participer,
- enfin, bien que le code de l'environnement permette de réduire la durée de l'enquête à 15 jours pour les projets dispensés d'évaluation environnementale (ce qui est le cas ici), la commune a maintenu une durée supérieure à 30 jours, pour donner suffisamment de temps au public de se manifester.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La durée (43 jours) de l'enquête, les moyens d'accès au dossier d'enquête (consultation au format papier et numérique en mairie et sous forme dématérialisée sur le site de dématérialisation de l'enquête publique), **la publicité légale et complémentaire** informant de la tenue de l'enquête publique et l'organisation des permanences du commissaires enquêteur, **sont autant de mesures prises pour assurer une bonne participation du public**, y compris les dispositions prises pour adapter l'enquête au contexte pandémique de la Covid 19.

Les intervenants pouvaient se manifester par plusieurs canaux : inscription au registre, courriers postaux et courriers électroniques. Toutes les interventions numériques ont été publiées sur le site internet de l'enquête dématérialisée tandis que les interventions par courriers ou courriels ont été annexées au registre papier en mairie.

Le nombre de personnes reçues lors des permanences (85) et le nombre d'observations formulées (70) témoignent que le public a été correctement informé de la présente enquête et a eu la possibilité de s'exprimer.

Quant à la **période contestée de l'enquête**, le commissaire enquêteur a constaté que **la commune a volontairement pris les dispositions pour permettre son organisation durant la totalité des congés scolaires de Noël**, période universelle toutes zones nationales de congés, permettant ainsi à chacun, résident hivernal ou estival, de prendre connaissance du dossier notamment de façon numérique. Les consultations du **dossier dématérialisé**, estimées par le nombre de documents consultés, font apparaître un **équivalent remarquable de 73 lectures exhaustives du dossier**. De plus **trois des six permanences du commissaire enquêteur, dont une téléphonique ont été programmées durant cette période traditionnelle de congés**. Dès lors, chacun pouvait prendre connaissance du dossier, contacter le commissaire enquêteur et faire valoir ses observations. Il est à noter qu'une organisation estivale n'aurait certainement pas modifié sensiblement ces chiffres, beaucoup de résidences traditionnellement destinées aux locations saisonnières occupées par un public très nettement moins concerné par l'enquête.

Le commissaire enquêteur considère donc que les meilleures dispositions ont été prises pour la participation du public à cette enquête.

3. Le dossier

Le public est souvent venu prendre connaissance du dossier lors de la rencontre avec le commissaire enquêteur.

Lors de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a demandé par courriel à la commune le 14 janvier 2022 à ce qu'un plan complété par des repérages manquants sur la première version proposée au dossier. Les 2 plans complétés (Règlement Graphique Nord et Sud) ont ensuite été mis à disposition dans le dossier disponible en mairie et sur le dossier numérique en ligne le 20/01/22.

Un propriétaire du château de Kerver a demandé à éclaircir le repérage du zonage autour du château : ce point a été réglé lors de l'enquête par la production au dossier soumis à l'enquête du plan de zonage complété d'un repérage reconnu déficient sur la première version.

Sur le contenu du dossier, la CCI a réclamé de compléter la notice de présentation d'un tableau récapitulatif des superficies des secteurs en zone UL (comme pour les zones 1AU et 2AU).

Le préfet du Morbihan demande la correction des nouveaux noms de zonage dans la notice de présentation.

Question du commissaire enquêteur :

La commune pourra indiquer quelles suites elle compte donner aux points soulevés par le préfet et la CCI ?

Réponse de la commune :

La commune va effectivement prendre en compte les remarques du préfet et de la CCI sur les corrections et compléments à apporter à la notice de présentation. Elle sera modifiée dans la version pour l'approbation par le conseil municipal.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire prend acte des modifications et corrections que la mairie s'est engagée à opérer sur le document qui sera soumis à l'approbation du conseil municipal.

4. Le projet

Le projet a généré un avis de non-soumission à évaluation environnementale par la MRAe du fait de la faible incidence sur les équilibres environnementaux relevée par la présentation du projet. Elle a aussi obtenu l'assentiment général de la CCI sur les objets relatifs à l'aménagement du bourg, l'extension du site de la Pierre Bleue et le projet d'hôtel rue du Bauzec.

37 observations du public sont relatives au projet :

- 1 se félicite du projet d'hôtel envisagé (M06) ;
- 1 anonyme s'oppose à la totalité du projet soumis à l'enquête (anonyme M32) ;
- 30 remettent en cause le choix du site de la rue du Bauzec pour l'implantation d'un hôtel. Ces points sont détaillés plus avant au titre de l'objet détaillé (cf. *Considérations par objets - 3. ci-après*) ;
- 6 font des propositions différentes pour le projet d'aménagement du bourg dont 3 proposent d'y installer l'offre hôtelière discutée au Bauzec (M07b, M13C, M17b) et 2 font des propositions d'aménagement différentes de l'OAP projetée (M42 et M45).

Question du commissaire enquêteur :

La mairie pourra se saisir de ces observations du public pour apporter ses arguments notamment à ces oppositions à l'installation d'un hôtel rue du Bauzec et les choix retenus pour l'aménagement de l'entrée du bourg. Quelles raisons complémentaires peuvent-elles être apportées au dossier pour justifier ces deux objets de l'enquête ?

Ces points sont repris ci-après dans ce PV dans les considérations par objets, la mairie pourra aussi y apporter ses réponses.

Réponse de la commune :

Les réponses apportées par la commune aux observations formulées sont présentées de manière détaillées ci-après.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Ces points étant détaillés ci-après, le commissaire enquêteur apportera ses appréciations lors de leurs développement par objets.

5. Les Orientations d'Aménagement Programmées (OAP)

Le préfet a émis 3 points de modification ou de compléments à apporter à l'OAP d'aménagement de l'entrée du bourg, et a validé les 2 autres OAP (La Pierre Bleue et Le Clos Roux).

Ces OAP dans leurs définitions ont générés des questionnements de 3 intervenants sur le site de la Pierre Bleue (R04, M10) et le Clos Roux (L02)

Ces points sont repris dans les considérations par objets ci-après.

Pas de réponse de la commune :

Points repris dans les considérations par objets ci-après.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Ces points étant détaillés ci-après, le commissaire enquêteur apportera ses appréciations lors de leurs développement par objets.

6. Le règlement écrit

4 observations du public concernent ce point avec des questionnements (M39, M40, M45c, M45d).

Sont aussi relevés par ailleurs des manquements constatés au respect des règles établies, y compris sur des chantiers en cours.

5 avis du CD56/Direction des routes, de GMVA et du préfet (PREF56g, h, i) réclament des ajustements ou des rectifications du règlement écrit proposé dans sa nouvelle version .

Ces observations et avis liés aux objets du projet sont repris dans les considérations par objets ci-après.

Pas de réponse de la commune :

Points repris dans les considérations par objets ci-après.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Ces points étant détaillés ci-après, le commissaire enquêteur apportera ses appréciations lors de leurs développement par objets.

7. Le zonage

14 observations du public ont concerné des oppositions au zonage du PLU actuellement applicable, essentiellement pour des demandes de constructibilité des parcelles détenues, mais aucune n'a été identifiée comme faisant partie des objets inclus au présent projet soumis à enquête publique.

Elles nécessiteront certainement des réponses individuelles de la mairie à leurs auteurs, et peut-être devront-elles générer des modifications à intégrer lors d'un prochain projet de révision du PLU.

Le préfet demande de prévoir un zonage N dans la bande des 100 m. sur le site du Bauzec en soulignant la fragilité juridique de la réhabilitation du bâtiment existant au regard de la loi littoral (PREF56f).

Cet avis lié à cet objet du projet est repris dans les considérations par objets ci-après.

Pas de réponse de la commune :

Points repris dans les considérations par objets ci-après.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Ces points étant détaillés ci-après, le commissaire enquêteur apportera ses appréciations lors de leurs développement par objets.

8. Paysage

Le préfet a noté (PREF56d) qu'une autorisation expresse s'impose pour défricher les 2500 m² d'espace boisé (non classé ni protégé) nécessaire à l'extension de l'espace réservé 5 dans l'OAP du projet d'aménagement entrée de bourg. Il faut en sus que la commune soit propriétaire de ce massif forestier (L214-13 du code forestier).

Une personne anonyme a demandé des modifications de classement d'espèces végétales au règlement écrit (M03).

Ces observation et avis liés aux objets du projet sont repris ci-après dans les considérations par objets. réponses.

Pas de réponse de la commune :

Points repris dans les considérations par objets ci-après.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Ces points étant détaillés ci-après, le commissaire enquêteur apportera ses appréciations lors de leurs développement par objets.

9. Les emplacements réservés

L'avis du préfet ci-dessus évoqué au point 8. Paysage ci-dessus concerne l'espace réservé 5.

Pas d'autres avis ou observations n'ont été notées sur ce point.

Pas de réponse de la commune.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Pas d'avis faute de d'intervention des PPA ou du public.

10. La circulation et les cheminements doux

Pas de remarques générales sur ce sujet, mais les 2 objets soumis à OAP de la Pierre Bleue et du Clos Roux sont concernés par des questions relatives aux circulations douces et de véhicules.

Elles sont reprises ci-après dans les considérations par objet.

Pas de réponse de la commune :

Points repris dans les considérations par objets ci-après.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Ces points étant détaillés ci-après, le commissaire enquêteur apportera ses appréciations lors de leurs développement par objets.

11. Éléments du patrimoine

Pas de remarques émise sur ce point.

Pas de réponse de la commune.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Pas d'avis faute de d'intervention des PPA ou du public.

12. Les demandes de constructibilité

Certaines demandes de constructibilité, (8 en sus de celles du même type repérées ci-avant au chapitre zonage) émises par le public lors de la présente enquête mais hors objets de la présente modification du PLU, mériteront un examen par la collectivité lors de la prochaine révision du document d'urbanisme.

Pas de réponse de la commune.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Ces demandes de constructibilité ne font pas partie des objets visés par le présent projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Gildas-de-Rhuys. **Le commissaire enquêteur n'a donc pas à se prononcer sur ces demandes.**

La mairie pourra en assurer le suivi lors de la prochaine étude de la révision du PLU ou toute autre occasion opportune ou nécessaire.

13. Autres considérations générales

3 observations détaillées et argumentées avec photos explicatives (M08, M10b et M11) ont fait valoir des non-respects de règles d'urbanisme ou d'usage de lieux ne respectant pas les règlements édictés.

Ces points ne relèvent pas des objets du présent projet soumis à enquête publique.

Ils sont rappelés pour que la mairie puisse s'en saisir et prendre les mesures adaptées dans le cadre de ses procédures administratives ou de police.

Pas de réponse de la commune.:

Appréciation du commissaire enquêteur :

Ces points ne font pas partie des objets visés par le présent projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Gildas-de-Rhuys. **Le commissaire enquêteur n'a donc pas à se prononcer sur ces observations.**

La mairie en assurera la suite nécessaire.

4.2 CONSIDÉRATIONS PAR OBJETS

1. Objet 1 : Permettre la réalisation du projet d'aménagement de l'entrée de bourg

Cet objet consiste à modifier une OAP existante à cet endroit pour modifier la vocation des secteurs et donner la possibilité de les aménager de manière indépendante.

Cet objet a obtenu 7 avis des PPA :

- 1 avis favorable de la CCI (CCI56a) pour l'ouverture partielle de la zone 2AU à l'Est de la zone 1AU actuelle ;
- 1 avis défavorable (CCI56b) pour la soustraction de 0.5ha de la zone 1AU pour y créer une OAP à vocation d'habitat, craignant de masquer les commerces et générer des conflits d'usage ;

Réponse de la commune :

Le choix d'autoriser la réalisation d'une petite opération d'aménagement à vocation d'habitat à cet endroit a été débattu lors des travaux sur la modification du PLU en considérant qu'une zone d'habitat était propice en entrée de ville.

La commune considère qu'il ne va pas remettre en cause le développement économique du territoire.

- 1 demande de la préfecture (PREF56a) de porter la densité à 25 logts/ha sur la partie à vocation habitat pour respecter le SCoT de GMVA ;

Réponse de la commune :

Les dispositions des OAP sur cette zone seront modifiées avant l'approbation de la procédure afin de tenir compte de la remarque du préfet sur la compatibilité des dispositions avec le SCoT de GMVA.

- 1 demande de la préfecture (PREF56b) de phaser les secteurs de l'OAP : prioriser les secteurs 1 et 2, puis seulement 3,4 et 5 ;

Réponse de la commune :

Les dispositions des OAP sur cette zone seront modifiées avant l'approbation de la procédure afin de tenir compte de la remarque du préfet sur la nécessité de phaser l'aménagement du secteur.

- 1 demande d'instaurer des règles de hauteur maximale dans l'OAP (PREF56c) ;

Réponse de la commune :

Le règlement écrit édicte des règles de hauteur sur les zones 1AU_i et 1AU, zonages situés en entrée de bourg.

Ainsi, seule la hauteur des constructions et des équipements d'intérêt public n'est pas limitée. La vocation de la zone 1AU_e étant affectée aux équipements publics d'intérêt collectifs, il n'a pas été décidé d'instaurer des règles de hauteurs sur cette zone.

- La remarque de la préfecture (PREF56d) que pour défricher les 2500 m² d'espace boisé (non classé ni protégé) nécessaire à l'extension de l'espace réservé 5 dans l'OAP, une autorisation expresse s'impose dans la condition unique où la commune serait propriétaire de ce massif forestier (L214-13 du code forestier).

Réponse de la commune :

La commune procédera à toutes les démarches nécessaires à l'obtention des autorisations d'urbanisme, y compris une demande de défrichement le cas échéant.

Et 7 observations du public (M07b, M13a, M13c, M17b, M42a, M42c, M45b) ont été exprimées :

- Plusieurs indiquent qu'il serait préférable d'envisager la création d'un hôtel sur ce site plutôt que sur le site de la rue du Bauzec, aux motifs d'une plus grande proximité avec le bourg, les services et les transports et une meilleure adaptation aux besoins tant pour les habitants à l'année que les estivants durant toute l'année. (M07b, M13c, M17b) ;

Réponse de la commune :

Les zones 1AU_e, 1AU_a et 1AU_i n'ont pas vocation à accueillir un hôtel.

- 1 observation interroge sur les dépenses déjà engagées sur ce projet en soupçonnant des doublons onéreux pour la collectivité (M13a) ;

Réponse de la commune :

La commune a lancé cette réflexion d'aménagement d'entrée de bourg en 2018 et a souhaité, sur l'ensemble du linéaire et de ses quartiers nord adjacents, retenir une équipe de maîtrise d'œuvre

compétente en urbanisme, aménagements paysagers (cabinet ARTOPIA) et VRD (Bureau d'études LEGAVRE) pour créer un aménagement d'ensemble avec des objectifs communs :

- Repenser et réaménager l'entrée de ville avec un traitement paysager adapté,
- Sécuriser cet axe routier fréquenté
- Desservir les quartiers nouvellement créés
- Anticiper la desserte des quartiers futurs
- Désengorger le centre-bourg en saison en incitant les visiteurs à se garer en entrée de ville pour emprunter la navette depuis le pôle multimodal ou les voies douces en direction du centre bourg

Ce projet d'aménagement d'ensemble devait en effet permettre d'éviter cet écueil d'aménager ce secteur au « coup par coup ».

Ce projet d'aménagement a été établi sur 4 tranches avec un montant total de 1 639 000 € HT. Les zones 1AUe, 1AUa et 1AUi n'ont pas vocation à accueillir un hôtel.

- 2 intervenants (M42 et M45) rejettent cet objet dans sa forme actuellement présentée au projet et font des suggestions de nouvelles organisations des espaces et notamment le recours aux services du CAUE56 (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement du Morbihan) pour imaginer un projet amélioré ;

Question du commissaire enquêteur :

La mairie pourra apporter des réponses circonstanciées aux éléments ci-avant repris, en ayant soin de consulter le détail des propositions et arguments présentés par les intervenants dans les registres d'observations. Quelles dispositions au projet compte adopter la commune vis-à-vis de ces demandes ?

Réponse de la commune :

Les réponses sont apportées ci-dessus après chaque item.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Sur l'avis défavorable (CCI56b) pour la soustraction de 0.5ha de la zone 1AUi pour y créer une OAP à vocation d'habitat craignant de masquer les commerces et générer des conflits d'usage : **le commissaire enquêteur considère**, comme l'exprime la commune, **qu'une petite zone d'habitat reste cohérente** en entrée de ville, ce choix ressortant des débats sur la modification du PLU sans pour autant remettre en cause le développement économique du territoire.

Sur les demandes de la préfecture (PREF56a) de porter la densité à 25 logts/ha sur la partie à vocation habitat pour respecter le SCoT de GMVA, (PREF56b) de phaser les secteurs de l'OAP : prioriser les secteurs 1 et 2, puis seulement 3,4 et 5, (PREF56d) d'imposer une autorisation expresse pour défricher les 2500 m² d'espace boisé (non classé ni protégé) nécessaire à l'extension de l'espace réservé 5 dans l'OAP dans la condition unique où la commune serait propriétaire de ce massif forestier (L214-13 du code forestier : **le commissaire enquêteur prend acte des réponses de la mairie qui assure modifier le document soumis à l'approbation pour se conformer aux remarques émises.**

Sur la remarque de la préfecture (PREF56c) qui suggère d'instaurer des règles de hauteur maximale dans l'OAP : le commissaire enquêteur regrette l'absence de volonté de la commune d'envisager des règles de hauteur sur la zone 1AUe comme celles applicables sur les zones 1AUi et 1AU à proximité. Même si ces limitations ne concerneraient que des constructions et équipements d'intérêt public, il est **regrettable**

aux yeux du commissaire enquêteur qu'une **cohérence d'ensemble ne soit pas envisagée. Ce point fera donc l'objet d'une recommandation dans à l'avis du commissaire enquêteur.**

Sur les interventions du public (M07b, M13c, M17b) indiquant leur préférence pour l'implantation d'un hôtel sur ce site plutôt que sur le site de la rue du Bauzec : le commissaire enquêteur prend en compte les travaux d'études et de concertation préalables (point 4.1.1 ci-avant), il considère donc comme cohérent le choix de la commune pour ne définir que des zones 1AUe, 1AUa et 1AUi qui n'ont pas vocation à accueillir un hôtel sur ce site.

Sur les observations du public (M13a) interrogeant sur les dépenses déjà engagées sur ce projet et (M42 et M45) rejetant la forme présentée au projet en suggérant de nouvelles études : le commissaire enquêteur considère, ici encore, les travaux d'études avec une équipe de maîtrise d'œuvre dédiée et de concertation préalables (point 4.1.1 ci-avant) définissant les objectifs et formes que devait prendre ce projet avec une budgétisation et une programmation d'ensemble permettant un contrôle des coûts. Il renouvelle donc son accord avec les termes du projet ainsi défini par la commune.

2. Objet 2 : Permettre l'extension du site de la Pierre Bleue, à vocation d'hébergement touristique

Cet objet consiste à ouvrir à l'urbanisation un secteur jusqu'ici réservé à une urbanisation future en vue de l'extension du centre de loisirs et e vacances actuellement exploité par La Pierre Bleue.

Cet objet obtient l'assentiment de la CCI (CCI56) et de la préfecture (PREF56e) dans sa présentation au dossier.

3 observations ont été émises sur ce point par le public :

- 1 couple (R04) demande des précisions sur l'inclusion des parcelles AH15 et AH16 du périmètre 1AU actuel entre les secteur 2 et 3 de l'OAP globale (ces passage véhicules semblent non disponibles pour la fin d'aménagement de la zone ?) ;

Réponse de la commune :

Les parcelles AH15 et AH16 ne sont pas incluses au périmètre de la zone 1AULA créé par la procédure de modification car elles n'appartiennent pas aux propriétaires du site de la Pierre Bleue. L'évolution de ce secteur en zone 1AU pourra être étudiée dans le cadre de la procédure de révision du PLU.

- 1 personne (M10a) s'interroge sur l'accumulation de tant de liaisons douces sur les « petits secteurs » 2 et 3, ainsi que les coûts d'entretien liés et les risques d'y retrouver des cycles motorisés ;

Réponse de la commune :

Les liaisons douces prévues dans ce secteur doivent permettre d'améliorer les circulations douces entre le Nord du bourg et le centre.

Étant à terme un espace public communal, l'aménagement de ce réseau doux et son entretien seront réalisés par la commune.

Une attention particulière sera portée à l'aménagement pour éviter tout désagrément lié à la circulation des cycles motorisés.

- Elle demande (M10c) aussi de s'assurer que les nouveaux équipements du site de la Pierre Bleue ne génèrent pas de nuisances sonores et olfactives (animations et restauration).

Réponse de la commune :

Les activités du site de la Pierre Bleue sont compatibles avec le voisinage des zones d'habitat. La commune s'est d'ailleurs assurée par le biais des dispositions des OAP que des espaces tampons soient réalisés pour écarter les installations des habitations voisines.

Question du commissaire enquêteur :

Quelles réponses peut apporter la commune à ces remarques ?

Réponse de la commune :

Les réponses sont apportées ci-dessus après chaque item.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Sur la demande de précisions (R04) sur l'inclusion des parcelles AH15 et AH16 du périmètre 1AU actuel : La commune n'apporte de pas de réponse sur ce point, effectivement hors de l'objet concerné. **Le commissaire enquêteur n'a pas non plus à se positionner sur ce point non visé par l'objet de l'enquête publique.** Il sera néanmoins intéressant pour ces personnes d'obtenir de la mairie une réponse circonstanciée à leur question relative à l'OAP mitoyenne du site de la Pierre Bleue.

Sur l'interrogation (M10a) sur l'accumulation de tant de liaisons douces sur les « petits secteurs » 2 et 3, ainsi que les coûts d'entretien liés et les risques d'y retrouver des cycles motorisés : **le commissaire enquêteur prend en compte la réponse de la mairie** qui assumera ces liaisons douces et leur programmation dans un souci de quiétude environnante.

Sur l'inquiétude prononcée (M10c) de potentielles nuisances sonores et olfactives liées aux nouveaux équipements du site de la Pierre Bleue : **le commissaire enquêteur considère satisfaisantes les précisions apportées par la mairie** quant à la compatibilité avec le voisinage et la mise en place d'espaces tampons avec les habitations voisines prévue aux OAP. .

3. Objet 3 : Permettre l'installation d'un hôtel Rue du Bauzec

Cet objet consiste à proposer à l'urbanisation le site d'un ancien centre de vacances proche du littoral dans le secteur de la Pierre Jaune , rue du Bauzec (actuellement en zone Ubla), pour permettre l'implantation d'un hébergement hôtelier sur cet espace (nouveau classement zonage ULh2).

La définition des règles de zonage ULh2 n'existant pas au PLU actuel, le règlement écrit proposé à l'objet N°4 suivant contiendra ces nouvelles prescriptions.

Cet objet a obtenu 3 avis des PPA :

- 1 avis favorable de la CCI (CCI56d) qui se satisfait de l'attractivité touristique de la commune et le retour du label « station classée de tourisme » perdu en 2018 ;
- 1 prescription par la préfecture (PREF56f) de prévoir un zonage N dans la bande des 100m permettant la seule réhabilitation du bâtiment existant et soulignant fragilité juridique au regard de la loi Littoral ;
- 1 prescription de la préfecture pour le règlement écrit de la zone exprimant que les constructions sont possibles en partie Nord de la parcelles en continuité immédiate de l'agglomération (L121-8 code urbanisme) en incluant la limitation en hauteur et densité du quartier environnant (jurisprudence Soleil d'Or Menton 07/02/05).

Cependant, cet objet a généré la plus grosse mobilisation du public lors de l'enquête publique : 31 observations par 4 anonymes et 22 personnes incluant un collectif de 15 habitants à proximité. Bon nombre des membres du collectif sont aussi intervenus à titre individuel, en développant souvent les mêmes arguments.

- 1 seule observation s'est avérée positive sur ce projet (M06).

Les arguments relevés par les autres, opposants au projet, sont les suivants :

- activité hôtelière non adaptée au secteur résidentiel existant rue du Bauzec ;
- présence en saison d'énormément de touristes, de véhicules garés le long des rues, ainsi que de familles et d'enfants sur les routes d'accès aux plages, rendant les voies d'accès quasiment inutilisables pour les gros véhicules nécessaires au fonctionnement d'un hôtel (secours, bus et camions de livraisons) ;
- craintes pour les nuisances sonores et olfactives liées au fonctionnement d'un tel établissement : trafic routier et cuisines à toute heure ;
- méconnaissance et craintes de la capacité hôtelière envisagée sur cet espace nécessairement élevée pour justifier le fonctionnement économique d'un tel investissement ;
- incohérence avec la proximité immédiate de la zone naturelle et de la côte à proximité qu'il serait envisageable de protéger par un classement
- inclusion pour partie de l'espace dédié dans la bande littorale des 100 m et le reste en EPR (Espaces Proches du Rivage) ;
- les routes locales dédiées à l'accès à l'hôtel sont incluses au GR 34 ;
- présence constatée d'espèces animales protégées sur le secteur ;
- plage non surveillée et inadaptée à une augmentation de fréquentation sans remettre en cause les équilibres naturels des lieux ; autres activités nautiques impossibles ;
- inadaptation des terrains environnants à la gestion des eaux pluviales : certaines parcelles sont déjà régulièrement inondées en bordure littorale. Certains craignent que la perte de surfaces drainantes ne fasse empirer le phénomène ;
- interrogation sur la capacité des réseaux d'adduction et d'eaux usées pour accueillir un tel établissement ;
- indisponibilité des services pour les usagers de l'hôtel du fait de son éloignement du bourg et des activités économiques, d'où plusieurs propositions de créer une telle activité opportune pour la commune mais proche ou intégré au bourg ou à la zone d'activités économiques ;
- certains s'indignent de ne pas avoir été consultés préalablement à l'enquête sur cette proposition municipale, d'autres que cette idée est en contradiction avec des refus de constructibilité de la part de la commune vécus sur leurs propres terrains ;
- certains décrivent les avantages pour St Gildas de Rhuys de retrouver le classement « station de tourisme » sans pour autant y trouver à redire ;
- une personne souligne l'incohérence du respect des critères du PADD évoqué et du choix du site du Bauzec ;

- d'autres soulignent que l'association Monjoie avait pour obligation testamentaire lors de l'acquisition du lieu de l'affecter exclusivement à l'avenir à la mission sociale de réinsertion de jeunes en difficultés qui était la sienne ;
- d'autres s'interrogent si un nouveau propriétaire est désigné pour cet espace et si un projet est déjà défini ; pour quel dimensionnement ?

Questions du commissaire enquêteur :

- *Tous les points évoqués ci-avant par la préfecture ou le public intervenant sont évidemment porteurs de questions auxquelles la commune devra apporter une argumentation permettant de valoriser son choix pour cet espace.*
- *Les propositions d'un autre emplacement pour cette nouvelle offre hôtelière, dont la valeur ajoutée pour la commune a été majoritairement reconnue dans les interventions, sont-elles envisagées ou envisageables ?*

Réponse de la commune :

Compte-tenu des nombreuses remarques défavorables au projet d'implantation d'un hôtel rue du Bauzec, la commune a décidé de retirer ce point de la procédure de modification n°2 du PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur a constaté sur place la proximité immédiate de l'environnement maritime et de plages à grande fréquentation du site envisagé.

L'adjonction d'un hôtel de relative importance dans ce cadre, comme l'ont décrit l'essentiel des interventions, semble remettre fortement en cause un environnement naturel et social pouvant mener à des graves difficultés de fonctionnement d'ensemble.

Le commissaire enquêteur constate donc avec satisfaction la position de la commune qui décide de ne pas maintenir cet objet au projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Gildas-de-Rhuy.

Par précaution, ce point fera l'objet d'une réserve du commissaire enquêteur.

4. Objet 4 : Toilettage du règlement écrit pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme

Le toilettage du PLU prévu au présent projet de modification n°2 du PLU comprend les ajustements suivants :

- Supprimer la dérogation aux règles de hauteur dans le cas de terrains en pente ;
- Indiquer clairement l'interdiction des toitures monopentes pour les constructions principales dans les zones Uaa et Uab ;
- Encadrer la réalisation des lucarnes dans les toitures ;
- Préciser que le camping et le camping-caravaning sont interdits dans les zones humides ;
- Assurer le suivi des démolitions de constructions principales ;
- Préciser que la cote de plancher finie des rez-de-chaussée des constructions doit se situer entre 0 et 50cm par rapport au terrain naturel (encadrer les déblais/remblais) ;

- Indiquer que les terrasses implantées à plus de 20cm du terrain naturel entrent dans le calcul de l'emprise au sol des constructions ;
- Mettre à jour la liste des espèces végétales invasives interdites dans la constitution des projets de plantation ;
- Permettre la réalisation d'abris de jardin en toit-plat ;
- Permettre l'utilisation du zinc et encadrer le recours à des matériaux de substitution dans la réalisation des façades ;
- Améliorer les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales ;
- Améliorer la définition des voies et emprises publiques, pour faciliter l'instruction des projets d'implantations de construction ;
- Intégrer les dispositions des articles A111-7 et A111-9 relatives à l'occupation des emplacements dans les campings et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Clarifier les règles applicables en zone Ub par création d'une zone UL composée de sous-zonages ;
- Clarifier les règles applicables en zone 1AU par création d'un chapitre par type de zones : 1AU, 1AUe, 1AUi, 1AULa ;
- Interdire la réalisation d'annexes dans les zones A, conformément à la jurisprudence littorale.

Sur cet objet, 6 avis des PPA :

- CD56/Direction des routes , demande de rappeler au règlement que les plantations d'arbres et de haies à moins de 2m de la limite du DPRD sont interdites par l'art. 3.15 du Règlement Départemental de Voirie et l'art. R116-2 du code de la voirie routière ;

Réponse de la commune :

Les dispositions du règlement départemental de voirie relatif à la création de haie en bordure de RD seront rappelées dans le règlement du PLU.

- GMVA demande des prescriptions spécifiques dans le règlement écrit pour les projets d'hôtel et de la Pierre Bleue afin de garantir une maîtrise de l'énergie et/ou l'implantation de panneaux solaires thermiques et/ ou photovoltaïques, conformément au Plan Climat Air Énergie du Territoire ;

Réponse de la commune :

Des dispositions relatives à la performance environnementale et énergétique des constructions sont prévues aux OAP de la zone 1AULa de la Pierre Bleue

- La Région Bretagne Invite la commune à anticiper et intégrer dès aujourd'hui les objectifs et règles générales du SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement , de Développement Durable et d'Égalité des Territoires, adopté le 18 décembre 2020, et qui sera intégré dans la prochaine révision du SCOT de GMVA ;

Réponse de la commune :

Voir point 1 de la partie « considérations générales »

- Le Préfet du Morbihan (PREF56 h) signale que le règlement écrit zone Ulc est illégal pour le camping du Menhir (loi Littoral) : seules les extensions des constructions existantes sont autorisées. Les nouvelles constructions pourront être autorisées au camping du Gouvelin. Et demande (PREF56i) de rectifier une erreur de référence à la zone Ubla, remplacée par Ula, page 31.

Réponse de la commune :

En ce qui concerne la remarque relative au camping du Menhir, la commune tient à rappeler que la présente procédure ne modifie pas les droits à construire donnés par le PLU en vigueur mais seulement la dénomination des zones pour plus de lisibilité.
L'erreur de zonage page 31 de la notice de présentation sera corrigée.

5 observations du public concernant cet objet avec des questionnements :

- (M03) : demande à revoir le classement de certaines espèces végétales : invasive potentielle et non invasive avérée pour le laurier sauce, et invasive avérée et non invasive potentielle pour la berce du Caucase ;

Réponse de la commune :

La commune rappelle que la liste des espèces invasives est donnée par le conservatoire botanique de Brest. La proposition de modifier cette liste sera étudiée par la commission urbanisme avant l'approbation de la procédure en conseil municipal.

- (M39) : à propos de la réalisation de lucarnes dans les toitures, la notice de présentation (p. 48) présente des illustrations avec des saillies de toit mono fenêtre sur des maisons anciennes, et des ouvertures de toit style velux et ne fait pas état des saillies traditionnelles à plusieurs fenêtres ou des saillies contemporaines à toit plat très répandues sur la commune. Elle n'indique pas non plus le but recherché par la mise en place de cette restriction. Les questions sont donc :
 - o que considère-t-on comme une lucarne ?
 - o quels sont les éléments d'architecture concernés par cette limitation ?
 - o quel est le but recherché par la mise en place de cette restriction ?

Réponse de la commune :

Une lucarne est une ouverture aménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous combles.

La lucarne se différencie des tabatières, vasistas et fenêtres de toit par le fait que sa baie est verticale et qu'elle est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture.

- (M39 suite) La saillie de toit permet d'augmenter la surface habitable de l'étage sans augmenter ni l'emprise au sol, ni la hauteur de construction. Limiter leur occupation cumulée à 33% de la largeur de la construction paraît disproportionné et non justifié, d'autant que de nombreuses maisons existantes (maisons anciennes, maisons néo bretonne, maisons patrimoniales, maisons contemporaines) présentent de telles ouvertures qui dépassent cette restriction. (cf. planche photos jointe). Compte-tenu de ces éléments, nous demandons :
 - o que des précisions soient apportées sur la définition d'une lucarne, et sur les différentes formes qu'elle peut prendre ;
 - o que si des restrictions nouvelles sont mises en place, elles tiennent compte de l'architecture déjà existante sur la commune, et soient adaptées au type d'ouverture (fenêtres de toit style velux, saillies de toit mono-fenêtre, saillie de toit multi-fenêtres, saillies traditionnelles à toit pentus, saillie contemporaine à toit plat, ...)
 - o que la largeur de la saillie, ou la largeur cumulée des saillies de toit puisse atteindre les trois-quarts de la longueur de la façade, ce qui maintient l'unité architecturale d'ensemble des toitures présentes sur la commune, et n'a pas d'incidences négatives sur le paysage."

Réponse de la commune :

En complément de la définition susvisée, il est précisé, qu'en outre, par définition, **la lucarne est un élément de petite dimension** : La largeur de la lucarne, ou la largeur cumulée des lucarnes s'il y en a plusieurs, ne peut donc excéder le tiers de la longueur de la façade sur laquelle elle est projetée. **Au-**

delà, le volume en question est pris en compte et doit respecter les hauteurs à l'égout ou à l'acrotère fixées par le PLU

La fixation d'un critère limitant sa dimension (1/3 de la longueur de la toiture) est donc retenue par les auteurs du PLU. Il y a une nécessité d'encadrer la notion de lucarne puisque c'est un dispositif qui permet de déroger à la règle encadrant les hauteurs.

- (M40) Demande de corriger et expliciter clairement la notice de présentation p.60, paragraphe 12 Voie publique/voie privée : on pouvait comprendre au règlement écrit précédent que les voies de la commune sont publiques ou privées. En cas de lotissement communal, les voies sont publiques, comme celles du Clos Er Goh: la voirie est payée par la commune. En cas de lotissement privé, si la voirie est rétrocédée à la commune qui en assurera l'entretien, la circulation devient publique en cet espace, les voies deviennent publiques et appartiennent à la commune. Les précisions apportées ici (gauche p.60) ajoutent que "Les voies d'accès desservant plus de 1 construction issue de division foncière sont considérées comme des voies publiques ..., de même les sentiers piétons de plus de 3m de large sont considérés comme une emprise publique".
 - Est-ce à dire qu'il n'existerait plus de voies privées, ni de droit de passage ?
 - Comment la commune s'en rendrait-elle propriétaire ? Par une Enquête d'Utilité Publique ?
 - Quel en serait le coût pour la commune ? Est-ce un coût prévu ?
 - Dans le cadre juxtaposé (à gauche de la même page) sur fond rosé "Voies et emprises publiques", il s'agit des "voies...privées ouvertes à la circulation publique ". Est-ce bien à dire après rétrocession acceptée par la commune comme il est d'usage ?

Réponse de la commune :

Les modifications apportées à la définition des voies et emprises publiques par la présente procédure ne concernent QUE l'instruction des autorisations d'urbanisme pour l'article 6, relatif aux implantations des constructions. Les voies concernées sont considérées comme voies publiques UNIQUEMENT pour la gestion de l'implantation des constructions. Ces modifications n'ont aucune incidence sur le droit de propriété.

La commune souhaite rappeler que la rétrocession des voies de lotissement à la collectivité est encadrée par une délibération du conseil municipal du 21 janvier 2010, qui fixe les critères auxquels les voies doivent répondre pour être éligibles.

- (M45c) : avis favorable pour l'utilisation du matériau zinc en partie verticale des constructions qui apporte une esthétique aux constructions si bien conçu et utilisé en privilégiant le recours à un architecte plutôt qu'à un constructeur de maisons individuelles."
- (M45d) intégration de la surface des terrasses dans le calcul de l'emprise au sol à plus de 20 cm su sol naturel :
 - la notion de terrain naturel est rarement respectée par les chantiers de construction qui nécessitent souvent des terrassements qui modifient le niveau naturel du sol ;
 - la hauteur de 20 cm par rapport au terrain naturel est contraire à la législation sur le calcul de l'emprise au sol (cf. réponse ministérielle JO du Sénat du 22/05/14 p. 1185, joint en annexe) ;
 - si les terrasses sont intégrées dans le calcul de l'emprise au sol pour des terrains à bâtir de plus en plus de petit (environ 500 m2), les élus seront amenés à augmenter le Coefficient d'emprise au sol en vigueur.

Réponse de la commune :

L'article R. 420-1 du code de l'urbanisme donne, depuis le décret du 29 décembre 2011, une définition de la notion d'emprise au sol des constructions. Celle-ci, applicable depuis le 1er mars 2012, ne vaut, comme l'indique le texte même de cet article, qu'au sens du livre IV du code de l'urbanisme. Ainsi,

l'emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme sert de référence pour préciser le seuil d'application des différents types d'autorisations d'occupation du sol, c'est-à-dire la nécessité d'avoir recours à un permis de construire ou à une déclaration préalable.

En revanche, la notion d'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme ne coïncide pas nécessairement avec la définition de l'emprise au sol pouvant figurer, pour l'application de règles de fond, dans le règlement du PLU.

Sur ce point, la circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme a précisé que « *cette définition [de l'article R. 420-1 du code] ne remet pas en cause celle qui peut être retenue par les documents d'urbanisme pour l'application de leurs règles. Elle ne sert ainsi pas de référence, par exemple, pour l'application des coefficients d'emprise au sol ou des règles de prospect* ».

En l'occurrence, la règle d'emprise au sol a pour finalité de définir la consommation de terrain par la construction et peut répondre à plusieurs objectifs d'urbanisme dont la volonté de protéger certains espaces et paysages, de limiter l'imperméabilisation du sol ou encore de préserver des espaces pour l'implantation d'espaces verts.

Or, si les constructions enterrées ou au ras du sol (à l'image des terrasses de plain-pied) sont exclues de l'emprise au sol puisqu'elles ne permettent aucune projection verticale créatrice d'emprise, les constructions au-dessus du sol ou surélevées peuvent faire l'objet d'une projection verticale permettant de calculer une consommation d'espace.

Le PLU conserve donc toute son utilité pour préciser la situation des ouvrages réalisés au sol, à l'instar des terrasses, afin de déterminer à partir de quel niveau d'élévation la construction est constitutive d'emprise, sans se contenter d'une référence à une élévation « significative » peu opérationnelle.

La fixation d'un critère altimétrique fixe (0,20 mètre) est donc retenu par les auteurs du PLU comme le seuil à partir duquel les terrasses ne sauraient être exclues du calcul de l'emprise au sol puisqu'elles sont consommatrices d'espace.

Questions du commissaire enquêteur :

Les points et questions précisément soulevés ci-avant pourront chacun recevoir une réponse de la commune.

De plus le commissaire enquêteur regrette que le projet de règlement écrit n'ait pas contenu de sommaire permettant un usage facilité pour un document de ce type, toujours ardu à aborder par un public non initié. La mairie peut-elle envisager d'inclure un tel sommaire sur la version définitive ?

Réponse de la commune :

Un sommaire sera effectivement intégré à la version définitive du dossier afin d'améliorer sa lisibilité et sa compréhension.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Sur la demande de la direction des routes du Morbihan (CD56) de rappeler au règlement que les plantations d'arbres et de haies à moins de 2m de la limite du DPRD sont interdites par l'art. 3.15 du Règlement Départemental de Voirie et l'art. R116-2 du code de la voirie routière : le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune qui rappellera ces règles dans le règlement du PLU.

Sur la demande de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération (GMVA) de prescriptions spécifiques dans le règlement écrit pour les projets d'hôtel et de la Pierre Bleue afin de garantir une maîtrise de l'énergie et/ou l'implantation de panneaux solaires thermiques et/ ou photovoltaïques, conformément au Plan

Climat Air Énergie du Territoire : **le commissaire a bien constaté la présence au dossier de dispositions relatives à la performance environnementale et énergétique des constructions sont prévues aux OAP de la zone 1AU de La de la Pierre Bleue. L'abandon de l'objet d'hôtel rue du Bauzec permet de ne pas définir d'autres prescriptions relatives aux zonages envisagés et désormais inutiles**

Sur l'invitation de la Région Bretagne à anticiper et intégrer dès aujourd'hui les objectifs et règles générales du SRADDET adopté le 18 décembre 2020, et qui sera intégré dans la prochaine révision du SCOT de GMVA : **le commissaire enquêteur rappelle ici le point 1 de la partie « considérations générales » où il a pris en compte que la mise en compatibilité du PLU avec les dernières évolutions législatives et réglementaires, dont notamment SRADDET et SCoT sera intégrée par la prescription de la prochaine révision du PLU engagée le 08/11/2021**

Sur le signalement du Préfet du Morbihan (PREF56 h) que le règlement écrit zone Ulc est illégal pour le camping du Menhir (loi Littoral) : seules les extensions des constructions existantes sont autorisées. Les nouvelles constructions pourront être autorisées au camping du Govelin : la commune rappelle que le projet ne modifie pas les droits à construire donnés par le PLU en vigueur mais seulement la dénomination des zones pour plus de lisibilité. Néanmoins **le commissaire enquêteur souhaite indiquer le risque juridique** si le règlement de zone Ulc avait pour effet d'autoriser de nouvelles constructions autres que les extensions des constructions existantes dans des espaces non urbanisés au sens de la loi littoral, comme un camping. **Ce point fera l'objet d'une recommandation du commissaire enquêteur**

Sur la demande du Préfet du Morbihan (PREF56i) de rectifier une erreur de référence à la zone Ubla, remplacée par Ula, page 31 : **le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune qui corrigera l'erreur de zonage page 31 de la notice de présentation**

Sur la demande du public (M03) à revoir le classement de certaines espèces végétales : **le commissaire enquêteur considère pertinente l'inclusion au règlement par la commune de la liste des espèces invasives donnée par le conservatoire botanique de Brest. Néanmoins il note l'ouverture à la réflexion proposée avant la promulgation de règlement pour les espèces indiquées (laurier sauce, berce du Caucase, ...)**

Sur les questions posées par le public (M39) à propos des lucarnes dans les toitures et les saillies de toit : le commissaire enquêteur prend en compte les définitions de lucarnes proposées dans le son mémoire en réponse. **Il considère que ces définitions pourraient avantageusement être reprises dans les dispositions générales du règlement écrit. Ce point sera inclus aux recommandations du commissaire enquêteur**

Sur la demande (M40) de corriger et expliciter clairement la notice de présentation sur la notion de voie publique / voie privée : le commissaire enquêteur entend les explications des modifications apportées à la définition des voies et emprises publiques par la mairie à son mémoire en réponse, dans la seule gestion de l'implantation des constructions sans incidence sur le droit de propriété, ainsi que son rappel sur la rétrocession des voies de lotissement à la collectivité encadrée par une délibération du conseil municipal du 21/10/21 fixant les critères d'éligibilité de ces voies. **Le commissaire enquêteur considère néanmoins, que pour une meilleure lisibilité du règlement, il serait opportun d'y inclure une définition de la notion de « voie publique » vs « emprise publique ». Ce point sera inclus aux recommandations du commissaire enquêteur**

Aux remarques du public (M45d) à propos de l'intégration de la surface des terrasses dans le calcul de l'emprise au sol à plus de 20 cm au sol naturel : **le commissaire enquêteur entend et considère recevables les arguments techniques et juridiques explicités par la commune dans son mémoire en réponse sur les définitions des emprises au sol. Ainsi il est favorable à la fixation du critère altimétrique fixe de 0,20**

mètre retenu par les auteurs du PLU **comme le seuil à partir duquel les terrasses ne sauraient être exclues du calcul de l'emprise au sol** puisque consommatrices d'espace.

Au regret exprimé par le commissaire enquêteur du manque d'un sommaire au règlement écrit : **le commissaire enquêteur est satisfait** de la réalisation par la commune **d'un tel sommaire sur la version définitive à venir du règlement écrit**, nécessaire à sa lisibilité et sa compréhension.

5. Objet 5 : Assurer la réalisation d'une continuité motorisée dans le secteur soumis à OAP du Clos Roux.

Cet objet n'a occasionné qu'une seule observation (L02) du couple voisin immédiat (parcelle AD639) de la voirie prévue pour assurer la continuité de celle existante sur le projet d'OAP déjà engagée.

Ils s'inquiètent des nuisances sonores et visuelles prévisibles : 1 ou 2 sens de circulation ? Modifications chemin du Clos Roux ? Écartement ou clôture séparative prévus ?

Ils demandent d'écarter la voie de leur propriété par un espace arboré ou une clôture arborée et s'ils peuvent bénéficier d'informations complémentaires sur le projet et si une étude d'accès alternatifs par l'ouest ou le Nord a été réalisée.

Question du commissaire enquêteur :

La commune pourra apporter une réponse à ces interrogations bien légitimes de ce voisin dont la maison est proche de cette voirie projetée.

Réponse de la commune :

La commune tient à préciser qu'un emplacement réservé existe à cet endroit depuis l'approbation du PLU en 2013.

La procédure de modification a été l'occasion de mettre en cohérence les dispositions du règlement graphique et celles des orientations d'aménagement et de programmation au sujet de la traversée motorisée à réaliser entre l'Avenue Raymond Marcellin et le chemin du Clos Roux. Elle n'a pas créé de nouveaux principes de desserte.

Le sens de circulation sera étudié dans les études ultérieures ainsi que les aménagements aux abords de cette future voirie.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur a bien constaté la continuité de la proposition de cet objet avec l'OAP précédemment décrite au PLU applicable. La voirie traversante faisait bien partie du projet d'aménagement, mais son avancement n'avait pas encore permis d'arriver à cette phase.

Aujourd'hui que sa réalisation trouve sa justification, on peut entendre la demande des occupants de la parcelle, dont le côté actuellement naturel de sa mitoyenneté sera occupé par cette voirie, s'inquiète des désagréments visuels et sonores envisageables.

Le commissaire enquêteur souhaite que la commune définisse le détail de cette voirie en concertation avec ces résidents pour limiter les désordres perçus, tant pour définir le sens de circulation que la mise en place éventuelle d'une haie séparative.

Ce point fera l'objet d'une recommandation à l'avis du commissaire enquêteur .

6. Objet 6 : Mise à jour des annexes du PLU (classement sonore + cartographie du PPRL)

Ce point n'a amené aucune question, ni des organismes ou personnes publiques, ni du public, ni du commissaire enquêteur.

Réponse de la commune :

Ce point n'a pas amené de remarque de la commune de Saint-Gildas-de-Rhuy.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur considère justifiées les mises à jour des documents concernant ces deux points du règlement du PLU et y est favorable.

5 CONCLUSIONS ET AVIS SUR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU

En ramenant à l'essentiel l'examen des dispositions du projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Gildas-de-Rhuy, des observations formulées (avis des PPA et observations du public) et du mémoire en réponse à la commune, outre mes appréciations figurant en encadré dans l'analyse des thématiques et objets qui précède, je constate que :

- La commune de Saint-Gildas-de-Rhuy dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) depuis son approbation le 26 septembre 2013, qui a depuis fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 23 octobre 2014 et une première modification de droit commun approuvée le 22 septembre 2016.
- Le présent projet de modification du PLU, comporte 6 objets distincts afin de permettre la réalisation de projets d'aménagement, pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme et pour mettre à jour les annexes du PLU.
- Le 8 novembre 2021, la commune vient aussi de lancer la révision de son document d'urbanisme, notamment pour intégrer les dernières évolutions législatives et réglementaires et celles résultant pour la commune du contexte supra-communal, notamment le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la Région Bretagne arrêté par le Préfet de Région le 16 mars 2021 et le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération, approuvé le 13 février 2020. Le présent projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Gildas-de-Rhuy ne concerne pas ces objets.
- Une forte mobilisation du public, venu à la rencontre du commissaire enquêteur, a permis de constater la qualité de la publicité autour de l'enquête. Les bonnes conditions d'accueil et de respect durant les échanges ont permis de dispenser beaucoup d'explications sur le projet et les procédures environnantes sur la commune de Saint-Gildas-de-Rhuy et recueillir les observations. La période choisie pour l'enquête incluant la totalité des congés de fin d'année a permis une très large participation du public, en présentiel ou en distanciel.
- Certaines observations ont concerné des sujets éloignés de l'objet du présent projet soumis à l'enquête. J'ai pu l'expliquer à leurs auteurs, mais les ai néanmoins notées pour que la commune puisse leur apporter ultérieurement des réponses.

Les objets suivants soumis à l'enquête publique emportent de ma part un simple avis favorable :

- Objet 2 - Permettre l'extension du site de la Pierre Bleue, à vocation d'hébergement touristique ;
- Objet 6 - Mise à jour des annexes du PLU (classement sonore + cartographie du PPRL).

Après prise en compte des observations émises à l'enquête et les réponses apportées par la commune dans son mémoire en réponse, les objets suivants entraînent mes avis circonstanciés suivants :

- Objet 1 : Permettre la réalisation du projet d'aménagement de l'entrée de bourg : j'émet un avis favorable sur l'ensemble de ce projet avec néanmoins la recommandation d'instaurer des règles de hauteur sur le secteur 1AUe pour conserver une cohérence d'ensemble sur toute l'urbanisation du secteur concerné.
- Objet 3 - Permettre l'installation d'un hôtel Rue du Bauzec : j'ai pris en compte la réponse de la mairie à son mémoire en réponse qui indique abandonner ce projet d'hôtel sur ce site à environnement naturel et social sensible. Par précaution, j'émet une réserve si ce point venait à être proposé maintenu au projet soumis à approbation.
- Objet 4 - Toilettage du règlement écrit pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme : j'émet un avis favorable aux dispositions envisagées du règlement écrit avec la prise en compte des éléments proposés par la commune dans son mémoire en réponse. Néanmoins, cet objet emportera de ma part les recommandations suivantes :
 - S'assurer de l'absence de risque juridique si le règlement de zone Ulc avait pour effet d'autoriser de nouvelles constructions autres que les extensions des constructions existantes dans des espaces non urbanisés au sens de la loi littoral, comme un camping.
 - Les définitions des lucarnes dans les toitures et les saillies de toit pourraient être avantageusement reprises dans les dispositions générales du règlement écrit.
 - De même, pour une meilleure lisibilité du règlement, il serait opportun d'y inclure une définition de la notion de « voie publique » vs « emprise publique ».
- Objet 5 - Assurer la réalisation d'une continuité motorisée dans le secteur soumis à OAP du Clos Roux : j'émet un avis favorable au maintien de cette disposition déjà incluse à l'OAP du PLU actuel. Mais j'émet la recommandation que la commune définisse le détail de cette voirie en concertation avec les résidents actuels de la parcelle limitrophe pour limiter les désordres perçus, pour définir le sens de circulation et la mise en place éventuelle d'une haie séparative.

En synthèse, j'estime que le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Gildas-de-Rhuys répond globalement bien à l'essentiel des objets présentés, tout en satisfaisant aux objectifs d'équilibre et de protection environnementale et les besoins mis en évidence sur la commune.

En conséquence, **le commissaire enquêteur émet un avis favorable au projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Gildas-de-Rhuys assorti d'une (1) réserve et des trois (3) recommandations suivantes** ne remettant pas en cause l'équilibre global du projet :

Réserve N°1 : Il convient de supprimer l'objet 3 - Permettre l'installation d'un hôtel Rue du Bauzec du fait de la sensibilité du site aux risques pour l'environnement naturel et social.

Recommandations :

- Objet 1 - Permettre la réalisation du projet d'aménagement de l'entrée de bourg : instaurer des règles de hauteur sur le secteur 1AUe pour conserver une cohérence d'ensemble sur toute l'urbanisation du secteur concerné.
- Objet 4 - Toilettage du règlement écrit pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme :

- S'assurer de l'absence de risque juridique du règlement de zone Ulc dans les espaces non urbanisés au sens de la loi littoral, comme un camping.
- Reprendre les définitions des lucarnes dans les toitures et les saillies de toit, ainsi que les notions de « voie publique » et « emprise publique » dans les dispositions générales du règlement écrit.
- Objet 5 - Assurer la réalisation d'une continuité motorisée dans le secteur soumis à OAP du Clos Roux : définir le détail de la voirie traversante de l'OAP en concertation avec les résidents actuels de la parcelle limitrophe afin de limiter les désordres perçus.

Le 29 mai 2022



Bertrand QUESNEL

Commissaire enquêteur

ANNEXE

Tableaux de synthèse des observations et des avis des organismes et personnes publiques associées avec réponses de la commune et appréciations du commissaire enquêteur.

RÉCAPITULATIF DÉTAILLÉ DES OBSERVATIONS DU PUBLIC du 22/12/2021 au 02/02/2022

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Nature et détail de l'observation	Thème	Découpage	Avis du commissaire enquêteur
OBSERVATIONS ÉMISES AU REGISTRE PAPIER EN MAIRIE					
R01a	M. PINTO (signé)	Demande de retour de constructibilité sur parcelle 188 comme anciennement : 2 maisonnettes sur cette parcelle.	Constructibilité	Hors objets du projet modification n°2 du PLU	Non traité par le commissaire enquêteur
R01b	M. PINTO (signé)	Demande le classement Na du Nord de la parcelle 184 (comme le Sud de la parcelle), actuellement classée Nds et seule parcelle de ce type mitoyenne de la maison d'habitation : autrefois tennis incluant une citerne d'eau enterrée.	Zonage	Hors objets du projet modification n°2 du PLU	Non traité par le commissaire enquêteur
R01c	M. PINTO (signé)	Demande le prolongement du chemin du Grazo au travers des parcelles 192 et 226 pour désenclaver la propriété incluant les parcelles 224 et 39, dont le seul accès est un chemin en indivision.	Zonage	Hors objets du projet modification n°2 du PLU	Non traité par le commissaire enquêteur
R01d	M. PINTO (signé)	Demande de maintien en classement. Ubc des terrains 189, 190, 191, 192, 193.	Zonage	Hors objets du projet modification n°2 du PLU	Non traité par le commissaire enquêteur
R02	JP & M TERDIER (signé)	Riverain de la zone NLC. Demande de réimplanter le panneau de parking pour la partie stationnement. Le stationnement des camping-car y est possible, mais pas la pratique du camping (Pas d'eau, pas d'assainissement EU). Dans l'état actuel, opposition au camping dans cette zone.	Zonage	Hors objets du projet modification n°2 du PLU	Non traité par le commissaire enquêteur
R03	M. MAREC (signé)	Riverain de la zone NLC. Pas d'accord pour stationnement des camping-cars sur le parking.	Zonage	Hors objets du projet modification n°2 du PLU	Non traité par le commissaire enquêteur
R04	M. & Mme DUBUISSON (signé)	Demande de précisions sur l'inclusion des parcelles AH15 et AH16 au périmètre 1AU.	OAP	Extension du site La Pierre Bleue	cf. Avis et Conclusions motivées Chap 4.2.2
OBSERVATIONS REÇUES PAR COURRIER OU COURRIELS EN MAIRIE					
L01	M. BOIGEY (signé)	Signale que la parcelle 56 classée 3AU au PLU entre en contradiction avec sa destination de zone verte au cahier des charges du Lotissement du Grand Mont,	Zonage	Hors objets du projet modification n°2 du PLU	Non traité par le commissaire enquêteur
L02	M. & Mme P. GAPIHAN (signé)	Propriétaires de la parcelle AD639 jouxtant le futur tracé véhicules de l'OAP, inquiétude quant aux nuisances sonores et visuelles : 1 ou 2 sens de circulation, modifications chemin du Clos Roux, écartement ou clôture séparative prévus ? Demande d'écarter la voie de leur propriété par un espace arboré ou clôture arborée, Demande des informations complémentaires et une étude d'accès alternatifs Ouest ou Nord,	OAP	Continuité motorisée OAP du Clos Roux	cf. Avis et Conclusions motivées Chap 4.2.5
L03	C. SOMARÉ - SCI Somimmo (signé)	Propriétaire parcelles G186-G187-G185-G1226 (1939m²) au 11 chemin de Poul Prad (Kergoff), la limite Ubb établie lors de la modification n°1 du PLU au droit du pignon Ouest de la maison interdit son extension, avec inégalité de traitement dans le voisinage (les parcelles des n° 5, 7 et 9 sont Ubb à 100%), Demande l'extension de la zone Ubb selon 2 propositions jointes.	Zonage	Hors objets du projet modification n°2 du PLU	Non traité par le commissaire enquêteur
L04 (= M39)	P et JF KEDRAON (mail direct à la mairie)	Le contenu de ce mail a été publié en ligne en M39 en version plus détaillée.	--	--	Vu
L05	Y MULLER - Indivision CHUDEAU (copie de courrier au maire signé)	Demande de scinder la parcelle AL364 : partie Sud dans les 100m du rivage selon loi Littoral, partie Nord hors du réservoir de biodiversité identifié au PLU	Zonage	Hors objets du projet modification n°2 du PLU	Non traité par le commissaire enquêteur

RÉCAPITULATIF DÉTAILLÉ DES OBSERVATIONS DU PUBLIC du 22/12/2021 au 02/02/2022

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Nature et détail de l'observation	Thème	Découpage	Avis du commissaire enquêteur
L06	I et JF de BEAUREPAIRE (signé)	Propriétaire de la parcelle A142, 6 rue du Moulin (Kerfago) située en zone Ubb (constructibilité 20%), Demande classement Uaa (constructibilité 60%) comme la zone adjacente afin de construire un atelier garage à vélos (ou autorisation à 30 ou 40% de constructibilité)	Zonage	Hors objets du projet modification n°2 du PLU	Non traité par le commissaire enquêteur
L07 (= M12)	M. DELPECH (par mail en mairie)	S'adjoit au collectif des signataires de l'Observation M12 sur le registre dématérialisé	Projet	Projet d'hôtel rue du Bauzec	cf. Avis et Conclusions motivées Chap 4.2.3
L08 (= L09)	C. TRICOIRE - SARL Camping du Menhir (signé)	Courrier remis au maire, identique au courrier L08 adressé au commissaire enquêteur	--	--	
L09a	C. TRICOIRE - SARL Camping du Menhir (signé)	Demande de réintégration en classement Ubic pour 3 parcelles : - A144, A1317 : historiquement camping dans les années 1970, puis classée Nds dans les années 1990 ; -A1334 : achetée en 1990 à la commune, exploitée en camping (classement camping 4* préfectoral de 1993) puis reclassée Nds dans les années 1990,	Zonage	Hors objets du projet modification n°2 du PLU	Non traité par le commissaire enquêteur
L09b	C. TRICOIRE - SARL Camping du Menhir (signé)	Demande de permis d'aménager 6 parcelles historiquement exploitées sous classement loisir (ont contribué au classement 4* en 1993 pour 180 emplacements et obtention de la médaille du tourisme en 1995, Tout le camping respecte les critères de la charte paysagère) : - A139, A140, A141 : utilisées en parking depuis les années 1990 ; -A138, A142, A143 : utilisées en camping quand le reste du camping est plein en saison estivale,	Zonage	Hors objets du projet modification n°2 du PLU	Non traité par le commissaire enquêteur
L10	MT PIERRE	Demande de classer en zone constructible les parcelles A345 et A 695	Constructibilité	Hors objets du projet modification n°2 du PLU	Non traité par le commissaire enquêteur
L11	M. &Mme Y. NICOLAS	Propriétaire au 30 Ave R. Marcellin, 1200m² en zone Ubb, Demande un classement Uaa comme en proximité du centre urbanisé.	Zonage	Hors objets du projet modification n°2 du PLU	Non traité par le commissaire enquêteur
L12	M. BOUTIN	Email réceptionné en mairie le mercredi 02 février 2022 à 20h05 soit HORS DÉLAI Demande de modification de zonage 36 rue du Croiso (parcelles B1609, B1570 et B1572 aujourd'hui en zone Na) (les voisins parcelles B1608, B1571 et B1573 et B549 font une démarche identique) pour de petites constructions à énergie positive et bonne intégration environnementale pour séjourner plus souvent à St Gildas et pourquoi pas définitivement ? Proximité immédiate de la zone Ubb, les réseaux desservent le secteur	HORS DÉLAI ENQUÊTE PUBLIQUE	--	Non traité par le commissaire enquêteur
L13 (=M43)	C. LAURENT	Courrier dito Observation M43, mais reçus par courrier postal le 03/02/2022 en mairie soit HORS DÉLAI	HORS DÉLAI ENQUÊTE PUBLIQUE	--	Non traité par le commissaire enquêteur
OBSERVATIONS REÇUES SUR LE REGISTRE NUMÉRIQUE					
M01	C. ALEXIS	Pour parcelle avec lien cadastre inexploitable : - Demande classement NA pour parcelle 43 (et non Nds) comme parcelle 42 pour raison de logique ;, - Demande classement Ubc pour parcelles 45, 230, 225, 226 229 aujourd'hui classées Nds, éloignées du ru et enclavées entre des zonages Na et Ubc), pour raisons d'équité,	Zonage	Hors objets du projet modification n°2 du PLU	Non traité par le commissaire enquêteur
M02	A. et P. CORBIN	Demande de constructibilité pour parcelle au 35 rue Pierre Messmer, en extension immédiate d'urbanisation avec viabilisation à proximité . Souhaite s'installer et travailler à l'année à St Gildas de Rhuys,	Constructibilité	Hors objets du projet modification n°2 du PLU	Non traité par le commissaire enquêteur
M03	anonyme	- Demande le classement du laurier sauce (Laurus nobilis) comme plante invasive potentielle et non invasive avérée du fait de son adaptabilité au réchauffement climatique tout en étant aisée à maîtriser, -Demande classement de la berce du caucase (Heracleum mantegazzianum) comme invasive avérée et non invasive potentielle puisque envahissante et réglementée	Paysage	Toiletage règlement écrit	cf. Avis et Conclusions motivées Chap 4.2.4

RÉCAPITULATIF DÉTAILLÉ DES OBSERVATIONS DU PUBLIC du 22/12/2021 au 02/02/2022

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Nature et détail de l'observation	Thème	Découpage	Avis du commissaire enquêteur
M04a	F. GOUGEON - Indivision Jamont	À proximité du château de Kervert : - demande d'éclaircir le plan de zonage autour du château de Kerver (Nzh ou Nds ?) ;	Dossier	Autres	Non traité par le commissaire enquêteur
M04b	F. GOUGEON - Indivision Jamont	- demande de limiter la zone ULh1 injustifiée autour du château de Kerver pour repasser cert espace en Nds ;	Zonage	Hors objets du projet modification n°2 du PLU	Non traité par le commissaire enquêteur
M04c	F. GOUGEON - Indivision Jamont	Hameau de la Saline , demande de classement Ubb pour les parcelles 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 1289 et 238 (et non Na et Nds) justifié par le classement Ubb des parcelles voisines le long du chemin, dans un cadre acceptable dans la loi SRU.	Zonage	Hors objets du projet modification n°2 du PLU	Non traité par le commissaire enquêteur
M05	A. MENARD	Propriétaire parcelle A275, impasse des Gabiers - Village de la Saline, achetée constructible en 1988 (Ub), puis déclassé, apparait aujourd'hui comme une dent creuse du village : -demande de constructibilité au moins pour la partie enclavée dans le bâti existant	Constructibilité	Hors objets du projet modification n°2 du PLU	Non traité par le commissaire enquêteur
M06	JF HÉLAS	Favorable à l'installation d'un hôtel rue du Bauzec : manquant et perticipera à l'attractivité de la commune.	Projet	Projet d'hôtel rue du Bauzec	cf. Avis et Conclusions motivées Chap 4.2.3
M07a	C. LE PEN	Activité hôtelière non adaptée au secteur rue du Bauzec : incohérence avec habitat résidentiel et zone naturelle, nuisances envisagées sonores, trafic routier sur des voies inadaptées. Propose de classer l'espace en zone 1AU pour échanger avec un hôtel plutôt placé à l'entrée du bourg,	Projet	Projet d'hôtel rue du Bauzec	cf. Avis et Conclusions motivées Chap 4.2.3
M07b	C. LE PEN	Propose une implantation sur le site de Keroman dans le projet entrée de Bourg en lieu et place de la zone 1AU qui pourrait alors remplacer la zone prévu pour l'hôtel rue du Bauzec : - accès direct RD198, proche de l'arrêt de car en lien avec gare de Vannes, proximité du centre bourg, commerces et restaurants, des parkings, du pôle multimodal, des pistes cyclables et chemins de randonnée, hébergement idéal entre village d'artistes et entreprises de la ZAC ,meilleur fonctionnement estival,	Projet	Projet aménagement entrée de bourg	cf. Avis et Conclusions motivées Chap 4.2.1
M08	anonyme	Demande le respect des règles d'urbanisme, notamment pour les clôtures, Plusieurs exemples sont exposés avec photos et textes applicables en zones Ud, Na et Ubb, dimension d'extensions en zone Ud, et stationnement de caravanes en zone Ua,	Autres	Hors objets du projet modification n°2 du PLU	Non traité par le commissaire enquêteur
M09	G. LEFÈVRE	Activité hôtelière non adaptée au secteur rue du Bauzec : Kercambre est une zone naturelle et préservée toujours non commerciale et familiale avec de nombreux enfants. Voiries inadaptées pour une augmentation de circulation automobile, mais aussi de camions de prestataires, Nuisances sonores et orlfactives liées à la restauration dès le matin.	Projet	Projet d'hôtel rue du Bauzec	cf. Avis et Conclusions motivées Chap 4.2.3
M10a	T. PIERRON	Interrogations concernant le secteur 5-zone 1AU et 2AU secteur Est Gare Sud : - "Liaison douce accompagnée de plantations et/ou enherbé" : quel est l'intérêt d'en créer autant sur une zone si petite ? Qui aura en charge l'entretien de ces espaces ? Risque de "dérapage": des cycles motorisés pourraient emprunter ces liaisons.	OAP	Extension du site La Pierre Bleue	cf. Avis et Conclusions motivées Chap 4.2.2
M10b	T. PIERRON	- "Point d'accès piétons et cycles, continuité avec les voies existantes à respecter" : un de ces points (accès au Clos Guillemette) est actuellement pourvu d'une pancarte "résidence privée / accès interdit aux non-résidents" ...	Autres	Autres	Non traité par le commissaire enquêteur
M10c	T. PIERRON	La Pierre Bleue s'engage à créer une "zone tampon / frange boisée" : - dans le futur projet d'aménagement de ce centre, il conviendra également d'être vigilant sur les éventuelles nuisances sonores et olfactives générées (extracteur des cuisines par ex.)	OAP	Extension du site La Pierre Bleue	cf. Avis et Conclusions motivées Chap 4.2.2
M11	JP TERDIEU	Riverain de secteur NLC (chemin de Pen er Pont) : malgré des aménagements pour pique-nique, barrière et jeux d'enfants , des campings cars utilisent les lieux en hébergement et déversent leurs eaux usées. - Demande d'afficher l'usage en parking seul (remettre panneau) et aire de jeux avec un portique limitant l'accès si les abus persistent.	Autres	Hors objets du projet modification n°2 du PLU	Non traité par le commissaire enquêteur

RÉCAPITULATIF DÉTAILLÉ DES OBSERVATIONS DU PUBLIC du 22/12/2021 au 02/02/2022

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Nature et détail de l'observation	Thème	Découpage	Avis du commissaire enquêteur
M12	Collectif constitué des voisins de la rue du Bauzec (15 personnes) : - Mme Ledeveduc - M. et Mme Marin - Mme Rouxel - M. B. Guillier -M. et Mme Mathiolon - M. et Mme Guhur - M. Chevalier -Mme Javoy -M. Javoy -M. et Mme Devaux auxquels s'est adjoint (cf. L07) : - M.. Delpech	Passage en zone ULh2 semble une aberration en zone résidentielle en appui sur une zone naturelle. L'activité hôtelière serait mieux positionnée plus près du centre bourg afin de favoriser nos commerçants locaux. - circulation dans la rue du Bauzec, rue Toul Braz et Douar Santez déjà très compliquée surtout en période estivale. - La rue du Bauzec et la rue Toul Braz sont sur le parcours du chemin côtier GR34 - La rue du Bauzec est en période estivale très, très fréquentée par des familles accompagnées d'enfants allant vers la grève, elle sert aussi de stationnement en été et pendant les grandes marées pour les pêcheurs à pied. -Interrogations sur l'écoulement des eaux pluviales car déjà le chemin de Mr Carreau est inondé lors des grandes marées par temps pluvieux. Une zone humide en bas de la zone ULh2 en est le témoin. - Le chemin parcelle 672 qui dessert les parcelles 671,673,1476,678, est inadapté à un passage plus important de véhicules légers, camion d'approvisionnement, voir de bus, sans parler des camions pour les travaux. - Pour la faune passage constaté de chevreuils, renard, hermine, sangliers dans le chemin 672; salamandres et lézards verts sont présents dans ce secteur. - L'augmentation du trafic ne peut générer que des nuisances sonores dans cette zone résidentielle - Déjà 6 familles ont fait le choix d'habiter année entière rue du Bauzec.Il serait judicieux de préserver ces familles des inconvénients dus à un trafic plus important (bruit, circulation).	Projet	Projet d'hôtel rue du Bauzec	cf. Avis et Conclusions motivées Chap 4.2.3
M13a	M. AUDRA	Entrée de bourg. Souhaite connaître le total des dépenses engagées depuis 15 ans pour cet aménagement de l'entrée du bourg. Soupconne des doublons à défaut d'étude initiale.	Généralités	Projet aménagement entrée de bourg	cf. Avis et Conclusions motivées Chap 4.1.1
M13b	M. AUDRA	Accord sur un projet d'hotel à Saint Gildas de Rhuys, mais considère que l'emplacement envisagé rue du Bauzec n'est pas une bonne idée. Avantages du site : calme,vue éventuelle possible sur la mer pour quelques chambres. Inconvénients : pas vraiment de plage agréable à proximité, loin du centre du bourg donc inaccessible à pied, donc pénalisant pour les commerces, et limitera la fréquentation aux périodes estivales ou scolaires, accès rue du Bauzec compliqué. - Demande si un gestionnaire hôtelier a été consulté pour confirmer le viabilité d'un tel hôtel rue du Bauzec, avec quelle capacité, pour éviter des pré-études couteuses et éventuellement inutiles ?	Projet	Projet d'hôtel rue du Bauzec	cf. Avis et Conclusions motivées Chap 4.2.3
M13c	M. AUDRA	- Suggère qu'un tel hôtel serait plus judicieux au niveau de la zone artisanale car accès facile, proximité du centre bourg et des restaurants et des artisans implantés pour lesquels des stages artisansaux peuvent permettre le fonctionnement de l'hôtel à l'année.	Projet	Projet aménagement entrée de bourg	cf. Avis et Conclusions motivées Chap 4.2.1
M14	DA JOURDAIN	La création d'un hôtel rue de Bauzec, loin du centre-ville ne peut amener que des nuisances aux riverains de cette zone du littoral jusqu' alors protégé.	Projet	Projet d'hôtel rue du Bauzec	cf. Avis et Conclusions motivées Chap 4.2.3
M15	G. THEVENIAUT	Suite au projet d'un hôtel situé rue du Bauzec, qui en période estivale est une zone très fréquentée, je considère que l'installation d'un hôtel devrait plutôt se situer autour du bourg, cela effectivement favoriserait les commerces locaux et dynamiserait notre bourg.	Projet	Projet d'hôtel rue du Bauzec	cf. Avis et Conclusions motivées Chap 4.2.3
M16 (= R01)	M. PINTO	dito observation registre R01	--	--	Vu
M17a	C. LORTHIOIR	Activité hôtelière serait un atout pour la commune mais irréaliste rue du Bauzec : incohérence avec zone pavillonnaire , rues étroites déjà problématique en saison estivale, s'interroge sur l'opportnuité commerciale (priorité du terrain, capacité de l'établissement ?	Projet	Projet d'hôtel rue du Bauzec	cf. Avis et Conclusions motivées Chap 4.2.3

RÉCAPITULATIF DÉTAILLÉ DES OBSERVATIONS DU PUBLIC du 22/12/2021 au 02/02/2022

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Nature et détail de l'observation	Thème	Découpage	Avis du commissaire enquêteur
M17b	C. LORTHIOIR	Propose une implantation sur le site entrée de Bourg pour un meilleur accès au bourg et activités estivales.	Projet	Projet aménagement entrée de bourg	cf. Avis et Conclusions motivées Chap 4.2.1
M18	P. PRÉVOST	Favorable à un hôtel à Saint Gildas de Rhuys comme celui anciennement situé dans le bourg . Remercie la mairie de se préoccuper à nouveau de faire venir des touristes pour faire vivre nos commerçants. Cependant totalement défavorable qu'il soit implanté en périphérie du bourg. Depuis la construction du hameau de Kercambre (maisons et lotissements plus ou moins adaptés au quartier), mais implanter un hôtel serait illogique au regard des règles imposées aux riverains qui ne comprendraient pas ces règles spécifiques à cet hôtel. et ne se justifierait en aucun cas dans une partie préservée et à préserver avec sa faune : un des charmes de Saint Gildas est justement qu'il y reste des endroits calmes à préserver pour les générations à venir. Une implantation dans le bourg est logique pour l'activité commerciale , mais pourrait aussi se situer vers la plage et le club nautique de Kerpont.	Projet	Projet d'hôtel rue du Bauzec	cf. Avis et Conclusions motivées Chap 4.2.3
M19	anonyme	Mécontentement du au futur projet d un hôtel dans le bas de la rue du Bauzec, inadmissible de construire ceci à moins de 100 mètre de la mer avec un afflux de personnes dans un village où les rues sont toutes petites.	Projet	Projet d'hôtel rue du Bauzec	cf. Avis et Conclusions motivées Chap 4.2.3
M20	C. DE TUGNY	L'aménagement d'un hôtel peut-être un atout pour la commune, mais localisation envisagée ne semble pas très appropriée, il serait plus judicieux de prévoir son implantation à proximité plus immédiate de St Gildas. La rue du Bauzec bien fréquentée en période estivale par des familles avec enfants, la circulation dense, la plage non surveillée à la baignade, n'a plus de capacité d'accueil.. Un hôtel dans cette zone et accroissement de la circulation, d'où risque accru pour les promeneurs, perte de qualité de vie (nuisances sonores). Pour « pérenniser l' attractivité touristique de St Gildas, l'implantation de cet hôtel serait plus réaliste à proximité du bourg (proximité des commerces, restaurants, déplacements à pieds, éviter une circulation difficile durant la période estivale. Des hôtels ont déjà existés il y a des années dans St Gildas non loin des tennis, bonne chose pour l'activité et le dynamisme.	Projet	Projet d'hôtel rue du Bauzec	cf. Avis et Conclusions motivées Chap 4.2.3

RÉCAPITULATIF DÉTAILLÉ DES OBSERVATIONS DU PUBLIC du 22/12/2021 au 02/02/2022

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Nature et détail de l'observation	Thème	Découpage	Avis du commissaire enquêteur
M21	B. GUILLIER (déjà intervenu avec le collectif en M12)	Remarques quant à l’installation d’un hôtel sur la rue du Bauzec : A) Partie pour la mairie de Saint-Gildas de Rhuys L’implantation d’hôtel rue du Bauzec ne semble pas compatible avec la vocation d’habitat résidentiel de la zone depuis maintenant 50-60 ans. Implantation de nature à provoquer de nombreuses nuisances importantes, en particulier sonores vis-à-vis des zones d’habitat proches de l’hôtel ou situées à proximité des voies d’accès. D’où questions pour la mairie de Saint-Gildas de Rhuys : 1) Voie d’accès actuelle (au Nord ma propriété) pas dimensionnée pour passage important de véhicule, donc des travaux lourds (camions, toupies de béton ou autres) incompatibles avec taille du passage (- de 4m avec les bas-côtés) et (b) le trafic du au fonctionnement de la structure hôtelière extrêmement préjudiciable à la qualité de vie trouvée à Kercambre. Que pense faire la mairie pour cette voie étroite desservant mes voisins et moi-même en évitant toute nuisance ? Pour information, portail d’entrée actuel de la colonie 3.10 m de large avec un passage sous-terrain pour les eaux d’écoulement. De plus, comment est envisagé l'accès pompiers avec cette largeur voie ? 2) La partie « village de pêcheurs » (rue Douar Santez) en haut de Kercambre n'est pas dimensionnée pour un trafic plus élevé qu'actuellement (correct hors saison, mais pas en été malgré le sens giratoire (Rues Douar Santez – Bauzec –Toul Braz – Iliens) nécessaire pour la fluidité du trafic. Une forte augmentation du passage de camions (livraison...) et d'automobiles (hôtes et employés) ne semble pas compatible avec la taille des rues actuelles. Comment la mairie compte-t-elle réduire les nuisances apportées à Kercambre ?	--	--	
M21 suite1	B. GUILLIER (déjà intervenu avec le collectif en M12)	3) Au niveau humain, une plus forte fréquentation routière va à l’encontre de la tranquillité recherchée à Kercambre. Les familles du « haut de Kercambre » vont à pied à l’une des deux plages (par la rue du Bauzec ou la rue des Iliens) sécurisés par un faible trafic automobile haut-bas de Kercambre. Malgré la présence des parents, les enfants ne sont pas toujours contrôlables. Une augmentation du trafic serait donc extrêmement dangereuse pour ces flux piétons et surtout les enfants. La mairie devra donc sécuriser par des agencements latéraux. Qu'est-il prévu par la mairie ? Qui paiera? 4) Le dimensionnement actuel de la station de relevage est-il compatible avec cette augmentation de population (20 maisons actuellement pour un doublement voire triplement envisageable) ? Si non, qui paiera ? 5) Actuellement, les deux plages de Kercambre sont déjà de plus en plus saturées avec un accroissement d’estivants. L’hôtel va amplifier cette saturation avec les conséquences induites, le cadre de vie va donc se dégrader par manque de place sur les plages mais aussi par un accroissement des pollutions (crèmes solaires, urine...) remettant en cause du milieu aquatique. Quelles dispositions seront-elles proposées pour remédier à la dégradation du milieu de vie mer-plage (surdensité et pollution) et du cadre de vie ? D’autant que les "activités" nautiques devront être adaptées pour rester compatibles avec la baignade familiale (aujourd'hui non surveillée)et les rochers existant autour des plages de Kercambre ?	--	--	cf. Avis et Conclusions motivées Chap 4.2.5

RÉCAPITULATIF DÉTAILLÉ DES OBSERVATIONS DU PUBLIC du 22/12/2021 au 02/02/2022

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Nature et détail de l'observation	Thème	Découpage	Avis du commissaire enquêteur
M21 suite2	B. GUILLIER (déjà intervenu avec le collectif en M12)	6) Le rappel du PADD du PLU au dossier « Note méthodologique - p38» prévoit l'objectif de « contenir l'activité touristique afin d'offrir un cadre de vie agréable - Diversifier l'offre d'hébergement touristique en conservant les centre de vacances, type d'hébergement qui ont tendance à changer de destination et en permettant l'implantation d'un hôtel, type d'hébergement inexistant sur la commune. ». D'où ambiguïté municipale : a) Comment contreir l'activité touristique en développant un hôtel sur Kercambre avec sa surpopulation induite sans dégrader le "cadre de vie agréable" (alors détérioré pour les riverains directs et tout Kercambre)? b) Les centres de vacances (ou colonies de vacances) sont des accueils collectifs avec hébergement pour les jeunes : il semble que la « colonie MONTJOIE » doive être détruite. Sans le vouloir, la commune ferait ainsi de dicrimination négative en remplaçant cette population moins aisée par celle plus aisée de l'accueil hôtelier. Finalement, ce centre de vacances changerait de destination malgré les assertions de la mairie de s'y opposer. La position de la mairie sur ce point est donc à éclaircir avant de décider d'un hôtel sur Kercambre allant à l'encontre de la politique municipale déclarée.	--	--	cf. Avis et Conclusions motivées Chap 4.2.6
M21 suite3	B. GUILLIER (déjà intervenu avec le collectif en M12)	B) Partie liée à la défense de l'environnement 1) l'écoulement des eaux pluviales depuis le haut de Kercambre vers la plage génère des zones humides dans les terrains de MONTJOIE ainsi que chez moi. Est-il possible d'ajouter l'hôtel sans conséquences sur le système drainant ancestral et le maintien naturel de ces zones humides. Qu'est-il prévu pour maintenir cette diversité écologique liée aux écoulements d'eau ? 2) Sur cette zone peu habitée et relativement peu changée depuis les années 80, fort développement de faune quasi disparue dans les années 1980-2000 : observation d'animaux protégés/rares (hermine, lézard des murailles, fouine, mais aussi chevreuils, lapins et sangliers, d'où résilience du milieu peu densifié en humains. L'implantation d'un hôtel modifiant les équilibres écologiques, ne peut pas être envisagée sereinement. Puisque des espèces listées « rouge » par la région Bretagne existent sur site, je demande une campagne d'observations in-situ menée pour lister de manière exhaustive les espèces existantes sur place et suivant les observations, classer ce secteur en zone protégée (ZNIEFF ou Natura 2000 [prolongation de la Pointe de Men Maria vers la Pierre Jaune]).	--	--	
M21 suite4	B. GUILLIER (déjà intervenu avec le collectif en M12)	C) Partie liée à l'association MONTJOIE Depuis très longtemps le terrain appartient à l'association MONTJOIE, dédiée à la construction et à la « sociabilisation » des jeunes, (témoignage : « Que fût pas notre surprise en découvrant les lieux, avec un bel espace vert et une magnifique vue sur la mer depuis la terrasse. Nous tenons à vous remercier pour le cadre idyllique de la maison de St Gildas de Rhuys en bord de mer. La maison est bien située, à proximité de la plage. Cela nous a permis de bien nous reposer, de se ressourcer et de passer de bons moments. Nous en avons profité pour faire des activités du type char à voile, promenade en bateau qui nous ont beaucoup plu et permis de ressouder le groupe. Quel dommage de devoir partir si vite... En espérant pouvoir y retourner bientôt ». L'association MONTJOIE est-elle consciente de ne pas bien faire son travail vis-à-vis des jeunes qu'elle encadre en supprimant ce bonheur, certes éphémère, que les jeunes pouvaient avoir ? Je ne dirais certainement pas que la présence de MONTJOIE est de « tout repos » pour les personnes séjournant aux alentours, mais ces périodes plus « mouvementées » sont sans doute nécessaires pour ces jeunes et supportables socialement parlant. J'ai à ce sujet quelques questions.	--	--	cf. Avis et Conclusions motivées Chap 4.2.8

RÉCAPITULATIF DÉTAILLÉ DES OBSERVATIONS DU PUBLIC du 22/12/2021 au 02/02/2022

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Nature et détail de l'observation	Thème	Découpage	Avis du commissaire enquêteur
M21 suite5	B. GUILLIER (déjà intervenu avec le collectif en M12)	1) Le terrain est actuellement une propriété de l'association MONTJOIE. Cette association a reçu ce terrain par donation qui, me semble-t-il (dixit mon défunt père), n'était pas révocable, donc avec une impossibilité de vendre le terrain par/pour l'association. Pourriez-vous donc nous indiquer comment MONTJOIE a acquis le site de Kercambre ? et la vente de ce patrimoine immobilier est-elle possible actuellement ? et dans quelles conditions ? 2) Dans le rapport d'activité 2020 de l'association MONTJOIE, il est écrit :« Parmi les projets, il y a toujours celui de St Gildas pour lequel il nous faut désormais avoir une réelle ambition, avec un modèle économique équilibré faute de quoi la vente est envisagée. » Que doit-on en conclure : MONTJOIE n'a pas d'ambition ou que son modèle économique est déséquilibré et donc pas viable ? Cette vente s'inscrit-elle dans un bouchage de trou financier de l'association ?	--	--	
M21 suite6	B. GUILLIER (déjà intervenu avec le collectif en M12)	Conclusion : Je considère comme légitime que la mairie veuille/puisse développer une structure hôtelière sur son périmètre dans le cadre d'une labellisation touristique. Mais l'implantation d'un hôtel rue du Bauzec ne me semble pas l'endroit adéquat pour les raisons exposées (et je ne suis pas le seul), mais aussi à cause de l'incompatibilité de ce projet avec les ambitions affichées de la mairie. En tout état de cause, je ne peux pas me permettre moralement, socialement ou Kercambrement de soutenir ce changement de PLU et je m'oppose donc catégoriquement à cette « modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Gildas de Rhuys ». Accessoirement, une dernière remarque. Je ne doute pas que tout est fait légalement vis-à-vis de la loi (c'est bien le moins quand on voit ce que la mairie dépense en avocats et autres). Cependant un peu de considération pour les personnes vivant aux alentours des zones impactées par les changements de PLU serait assez courtois. Il est évident que de nombreux riverains ne sont pas là de manière permanente et ne peuvent donc pas vérifier constamment les changements de PLU. Il serait donc de bon ton de « prévenir » ces riverains, même si la loi n'y oblige pas, c'est juste une question de courtoisie et finalement de bon sens.	Projet	Projet d'hôtel rue du Bauzec	
M22	C. DUHIL MENASSE	Habitant 3 rue du Bauzec, il y a quelques années, j'ai donné un terrain constructible à ma fille se situant à côté de la propriété de l'association MONT JOIE. Malgré l'avis du commissaire enquêteur, la mairie a décidé de changer le PLU, rendant inconstructible mon terrain alors que des maisons étaient présentement tout autour pour motif que l'on entendait la mer... Et maintenant, pour des intérêts non formulés, la mairie propose une modification du PLU. De qui se moque t-on?	Projet	Projet d'hôtel rue du Bauzec	cf. Avis et Conclusions motivées Chap 4.2.3
M23	E. PERREAU	S'il paraît opportun d'installer un hôtel sur la Commune, le choix du lieux ne paraît des plus appropriés. En effet : - le bourg de Kercambre est éloigné du centre de Saint-Gildas et les clients de l'hôtel devront utiliser un véhicule pour aller faire leurs courses ou aller au restaurant; s'ils doivent prendre un véhicule, ils préféreront peut-être se diriger vers Sarzeau qui propose plus de choix; - il n'y a pas de véritable plage à Kercambre ou à proximité; là encore il faut un véhicule pour aller profiter d'une plage; -le bourg de Kercambre n'est pas très accessible pour les personnes qui ne connaissent pas les lieux; au surplus, le passage devant la déchetterie pour réserver des surprises; - enfin, et ce n'est pas le moindre des inconvénients, la circulation et le stationnement dans le bourg de Kercambre sont très difficiles durant les période de vacances; il n'est donc peut être pas utile de rajouter du trafic pour desservir un hôtel situé au fond d'une impasse.	Projet	Projet d'hôtel rue du Bauzec	cf. Avis et Conclusions motivées Chap 4.2.3

RÉCAPITULATIF DÉTAILLÉ DES OBSERVATIONS DU PUBLIC du 22/12/2021 au 02/02/2022

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Nature et détail de l'observation	Thème	Découpage	Avis du commissaire enquêteur
M24	V. ARNAUD	La modification n°2 du PLU n'est pas appropriée et ne correspond aucunement à une réalité concrète pour cette zone de Kercambre totalement résidentielle. Il n'y a aucun commerce à proximité. Aussi, l'installation d'un hôtel dans le hameau de Kercambre engendrerait des problèmes de sécurité liés à la circulation fréquentes de camions sur des passages étroits notamment vis à vis de nombreux enfants et familles circulant dans cette zone paisible et non commerciale. L'activité d'un hôtel impliquerait le passage fréquent de véhicules de maintenance, etc... et occasionnerait des nuisances sonores et olfactives dans cette zone familiale, naturelle et préservées depuis des décennies. L'implantation éventuelle d'un hôtel devrait se situer à proximité du centre bourg ce qui engendrerait de l'activité pour les restaurants du centre si cette activité hôtelière était financièrement viable pour un exploitant. En vous remerciant pour la préservation des équilibres urbains et paisibles de Kercambre.	Projet	Projet d'hôtel rue du Bauzec	cf. Avis et Conclusions motivées Chap 4.2.3
M25	H. MATHIOLON (déjà intervenu dans le collectif en M12)	La création d'un hôtel sur la commune de Saint-Gildas de Rhuys n'a de sens qu'à partir du moment où celui-ci est situé à un emplacement proche d'un certain nombre d'activité. La zone de Kercambre et en particulier la rue du Bauzec est éloignée de tout commerces (épiceries, bars/restaurants, ou autre), activités sportives (nautiques ou autres), ou culturelles. Cette zone est actuellement exclusivement une zone familiale ou il n'y a aucune activité touristique, puisque aucun endroit pour accueillir les touristes eux-mêmes, contrairement au centre-bourg qui possède déjà, commerces de proximité, supermarché et autres bars/restaurant, sans compter les activités culturelles associées. En tout état de cause, la création d'un hôtel dans la zone de Kercambre, n'a pas de réalité économique. Je vous enjoins donc à reconsidérer la question et à envisager la création d'un hôtel sur une zone plus propice à ce type d'activité	Projet	Projet d'hôtel rue du Bauzec	cf. Avis et Conclusions motivées Chap 4.2.3
M26	E. GIBON	Je trouve ce projet pas adapté à cet emplacement. Ce lieu est une zone de nature, bordée de maisons. Ce projet commercial n'est pas adapté à la configuration des lieux : la voirie actuelle n'est pas adaptée à un accroissement de la circulation, les espaces naturels seront abimés...	Projet	Projet d'hôtel rue du Bauzec	cf. Avis et Conclusions motivées Chap 4.2.3
M27 (= M28)	C. GUILLOTIN pour indivision Guillotin	Intervention remplacée par l'intervention suivante M28 après relecture par son autrice.	--	--	Vu
M28a	C. GUILLOTIN pour indivision Guillotin	(texte rectifié suite relecture) Demande de revoir certains déclassements de parcelles constructibles sur la commune, concernés par nos parcelles qui sont passées de Udd à Ud pour motif de la loi littoral. Ce qui nous semble inégalitaire au vue de nombreuses constructions et autres travaux qui font face à l'océan ou face à l'étang de Kerpont. Dans ces cas la loi littoral ne semble pas être un frein. Pourquoi ce traitement inégalitaire des concitoyens d'une même commune ? Nous vous joignons le courrier adressé au Maire afin de demander l'évolution de notre zonage : - projet de construction 10 route du Rohu, parcelles A425, A426 (bâtie), A1420, A1409, A1408, A1420 toutes constructibles à l'achat (CU en 1993). Achat parcelle 1583 au CG56 en 2005 pour réaliser une sortie du terrain. Dépot PC en 2012, nouveau PLU en 2013, d'où sursis à statuer, demande de maintien en zone Ubb à l'enquête publique suivie par le commissaire enquêteur, non retenue par la municipalité, et refus du PC en 2015. - Demande de classer la parcelle A425 en Ubb pour permettre ce projet familial de construction (continuité d'agglomération de Kerpont ou de la route du Croiso, non compris en EPR, ni loi Littoral, comblement de dent creuse). Ceci permettra de partir d'une maison aujourd'hui en zone inondable.	Constructibilité	Hors objets du projet modification n°2 du PLU	Non traité par le commissaire enquêteur
M28b	C. GUILLOTIN pour indivision Guillotin	Dans ces cas la loi littoral ne semble pas être un frein. D'ailleurs le projet d'Hôtel rue du Bauzec en est aussi l'illustration. Pourquoi ce traitement inégalitaire des concitoyens d'une même commune ?	Projet	Projet d'hôtel rue du Bauzec	cf. Avis et Conclusions motivées Chap 4.2.3

RÉCAPITULATIF DÉTAILLÉ DES OBSERVATIONS DU PUBLIC du 22/12/2021 au 02/02/2022

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Nature et détail de l'observation	Thème	Découpage	Avis du commissaire enquêteur
M29 (=M05)	A. MENARD	Demande de modifier son nom mal orthographié en observation M5 (et corrigé à ce tableau)	--	--	vu
M30 (=L08 =L09)	C. TRICOIRE - SARL Camping du Menhir	Copie du courrier déjà parvenu 2 fois et enregistré en M09	--	--	vu
M31 (=L10)	MT PIERRE	copie du courrier déjà enregistré en M10	--	--	vu
M32	anonyme	Installation d'un hôtel rue du Bauzec. Opposition à ce projet. Opposition au projet de modification n°2 du PLU. On ne peut que s'opposer à ce projet opaque dont la seule justification est de regagner un label perdu depuis 6 ans. La construction d'un hôtel devrait apporter une plus-value au bénéfice de l'activité touristique de la commune, dans le cadre du développement durable de l'urbanisation. Localisé à +de 2 km du bourg, au 14 Rue du Bauzec, le site est mal "choisi". Il semble n'être qu'une "opportunité" que la commune avalise en "taillant sur mesure", le règlement applicable à la zone littorale. La justification de cette adaptation est trompeuse. Au PLU en vigueur (Les tissus urbains: répartition des noyaux bâtis selon la loi Littoral) cette zone n'est pas dans le tissu urbain car "les constructions sont isolées ou elles ne sont pas assez nombreuses et regroupées pour être qualifiées de hameau ou d'espaces urbanisés. Par ailleurs, elles ne se trouvent pas en continuité de l'agglomération car séparées de celle-ci par des espaces naturels ou des routes qui constituent des coupures". Plusieurs parcelles constituent le site retenu. Seule, la parcelle 669 porte une habitation construite en majeure partie dans la zone inconstructible des 100m du rivage; l'autre partie - minime- est en zone d'Espace Proche du Rivage (EPR). Les autres parcelles se situent en zonage des 100m du rivage et en EPR. Quelle surface serait "terrain d'assiette du projet avec une emprise au sol maximum des constructions et installations fixée à 30%" (nouveau zonage ULh2 dédié, article 9) ? Combien seraient "limitées" les constructions ? Combien de chambres sont prévues avec covisibilité de la mer ? Quel sera l'opérateur ? Est-il déjà connu ?	Projet	Projet d'hôtel rue du Bauzec	cf. Avis et Conclusions motivées Chap 4.2.3
M32 suite	anonyme	On ne peut que douter de la compatibilité de ce projet avec la loi Littoral, le Schéma de Mise en Valeur de la Mer, la Charte du Parc Naturel Régional... Sans aller plus en détails (accès, voirie, assainissement, risque incendie, 20% de logements/surfaces à prix abordables pour tout programme immobilier comportant 5 logements et plus, etc.), quel serait l'impact de ce projet très proche de la mer sur la zone de baignade et de pêche à pied ? Les parcelles jouxtent l'espace protégé (23ha) de la Pierre jaune que le Département projette de labelliser Espace Naturel Sensible cette année. Ne serait-il pas judicieux de les y intégrer ? Ainsi, la qualité de vie à Saint Gildas de Rhuys serait aussi préservée.	--	--	
M33	P. MEYNARD	Résidents de Saint Gildas, nous regrettons que ce projet vienne encore accroître la pression touristique et immobilière dans un espace côtier naturel qui va forcément en souffrir. Nous regrettons vivement que cet hôtel ait une chance de voir le jour aussi près de la mer avec les nuisances qui en découleront. Une implantation plus éloignée de la côte nous aurait paru plus acceptable	Projet	Projet d'hôtel rue du Bauzec	cf. Avis et Conclusions motivées Chap 4.2.3
M34	L. CAPPIZZI	Demande agrandissement zone U sur la parcelle B 02 N° 1171 (au bout du chemin des Aubépines), sur une partie du terrain ou sa totalité, suivant découpage le plus cohérent : densification urbanisation sur les parcelles voisines et l'environnement très proche, raccordement aux réseaux possible et accès déjà présent.	Constructibilité	Hors objets du projet modification n°2 du PLU	Non traité par le commissaire enquêteur

RÉCAPITULATIF DÉTAILLÉ DES OBSERVATIONS DU PUBLIC du 22/12/2021 au 02/02/2022

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Nature et détail de l'observation	Thème	Découpage	Avis du commissaire enquêteur
M35	anonyme	Le projet d'un hotel à Kercambre me semble une abération ,petit village tranquille avec son littoral qui ne semble pas adapté à une clientèle hôtelière qui souhaitera des services correspondant à leur attente :une voie bitumée des abords transformés que les Kercambrais souhaitent conserver tel quel ; le trafic routier se trouvera augmenté d'ou risques accrus d'accidents! Pourquoi ne pas opter pour un hôtel à St Gildas ?	Projet	Projet d'hôtel rue du Bauzec	cf. Avis et Conclusions motivées Chap 4.2.3
M36	G. SCHOCHER	Le projet hôtelier rue du Bauzec s'inscrit dans un environnement de voiries inadaptées à une augmentation des flux routiers. Le hameau de Kercambre se caractérise par d'anciennes petites maisons de pêcheurs autour de voiries étroites. La circulation y est très difficile pendant les périodes estivales et de nombreux véhicules y stationnent. Les riverains sont d'ailleurs très sensibilisés à la fréquentation des routes par les familles et les enfants qui n'ont pas d'autre alternatives que de les emprunter pour accéder aux plages avoisinantes. La commune de Saint Gildas dispose d'espaces mieux adaptés qu'un cul de sac pour envisager un projet hôtelier. Les infrastructures existantes sont inadaptées pour un tel projet alors que la commune a bénéficié sur d'autres secteurs d'aménagements à même de répondre à ce type de développement. Le classement en « station de tourisme » offre les avantages suivants : • la majoration de l'indemnité des maires et adjoints, • le surclassement démographique permettant de recruter des agents d'un grade supérieur, ou de créer des emplois fonctionnels supérieurs à ce que permet le seuil démographique recensé de la collectivité, • le produit de la taxe additionnelle aux droits d'enregistrement ou à la taxe de publicité foncière, • un taux réduit à 0% des droits de mutation pour les communes dont la population est inférieure à 5000 habitants situées dans les zones de revitalisation rurale.	Projet	Projet d'hôtel rue du Bauzec	cf. Avis et Conclusions motivées Chap 4.2.3
M36 suite	G. SCHOCHER	Est-ce que les habitants de Saint Gildas sont à la recherche de ces avantages pour leurs élus dont ils ne méconnaissent pas l'engagement dans l'intérêt général, souhaitent-ils un surclassement démographique et un alourdissement de leur fiscalité locale pour faire face à l'accroissement d'emplois fonctionnels alors que les taxes foncières ne bénéficient pas directement à la localité ou souhaitent ils préserver leur environnement et leur qualité de vie ? c'est la vrai question qu'il faut leur poser.	--	--	
M37	JP CARO	Le projet hôtelier rue du Bauzec s'inscrit dans un environnement de voiries inadaptées à une augmentation des flux routiers. Le hameau de Kercambre se caractérise par d'anciennes petites maisons de pêcheurs autour de voiries étroites. La circulation y est très difficile pendant les périodes estivales et de nombreux véhicules y stationnent. Les riverains sont d'ailleurs très sensibilisés à la fréquentation des routes par les familles et les enfants qui n'ont pas d'autre alternatives que de les emprunter pour accéder aux plages avoisinantes. La commune de Saint Gildas dispose d'espaces mieux adaptés qu'un cul de sac pour envisager un projet hôtelier. Les infrastructures existantes sont inadaptées pour un tel projet alors que la commune a bénéficié sur d'autres secteurs d'aménagements à même de répondre à ce type de développement. Le classement en « station de tourisme » offre les avantages suivants : • la majoration de l'indemnité des maires et adjoints, • le surclassement démographique permettant de recruter des agents d'un grade supérieur, ou de créer des emplois fonctionnels supérieurs à ce que permet le seuil démographique recensé de la collectivité, • le produit de la taxe additionnelle aux droits d'enregistrement ou à la taxe de publicité foncière, • un taux réduit à 0% des droits de mutation pour les communes dont la population est inférieure à 5000 habitants situées dans les zones de revitalisation rurale.	Projet	Projet d'hôtel rue du Bauzec	cf. Avis et Conclusions motivées Chap 4.2.3

RÉCAPITULATIF DÉTAILLÉ DES OBSERVATIONS DU PUBLIC du 22/12/2021 au 02/02/2022

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Nature et détail de l'observation	Thème	Découpage	Avis du commissaire enquêteur
M37 suite	JP CARO	Est-ce que les habitants de Saint Gildas sont à la recherche de ces avantages pour leurs élus dont ils ne méconnaissent pas l'engagement dans l'intérêt général, souhaitent-ils un surclassement démographique et un alourdissement de leur fiscalité locale pour faire face à l'accroissement d'emplois fonctionnels alors que les taxes foncières ne bénéficient pas directement à la localité ou souhaitent ils préserver leur environnement et leur qualité de vie ? c'est la vraie question qu'il faut leur poser.	--	--	
M38	JP MARY	Nous ne sommes pas opposés à la création d'un complexe hôtelier qui permettrait à Saint Gildas de Rhuys de reconquérir le label touristique perdu en 2018. Néanmoins, nous sommes fermement opposés au choix du site de la colonie de vacances de la rue du Bauzec pour la mise en place de ce projet pour plusieurs raisons : - la voirie est totalement inadaptée pour l'accroissement que ne manquerait pas de causer l'installation d'un hôtel dans la rue du Bauzec, - Kercambre est un charmant petit hameau de maisons de pêcheurs historiques irrigué par une voie centrale donnant sur la rue du Bauzec est très étroite où la circulation est extrêmement difficile dès que la fréquentation touristique s'élève durant les périodes de vacances, - de plus la rue du Bauzec elle-même peut être dangereuse pour les nombreux enfants qui l'empruntent en période d'affluence touristique pour accéder aux plages. - Le charme de Kercambre tient essentiellement dans son aspect tranquille et dans son atmosphère familiale (Tout le monde se connaît) que ne manquerait pas de détériorer un afflux supplémentaire et localisé de touristes, - enfin, les deux petites plages à proximité sont déjà actuellement tout juste de taille appropriée pour l'accueil des familles résidant dans le village en période de vacances estivales et elles ne pourraient supporter une population plus élevée de touristes.	Projet	Projet d'hôtel rue du Bauzec	cf. Avis et Conclusions motivées Chap 4.2.3
M39	P et JF KERDRAON	La modification numéro 2 du PLU de la commune de Saint Gildas de Rhuys prévoit d'encadrer la réalisation de lucarnes dans les toitures en indiquant « Par définition, la lucarne est un élément de petite dimension : La largeur de la lucarne, ou la largeur cumulée des lucarnes s'il y en a plusieurs, ne peut donc excéder le tiers de la longueur de la façade sur laquelle elle est projetée » et en précisant que ce choix peut avoir une « Incidences positives sur le paysage : meilleure intégration de projets architecturaux. », La page 48 de la notice de présentation présente des illustrations avec des saillies de toit mono fenêtre sur des maisons anciennes, et des ouvertures de toit style velux. Elle ne fait pas état des saillies traditionnelles à plusieurs fenêtres ou des saillies contemporaines à toit plat très répandues sur la commune. Elle n'indique pas non plus le but recherché par la mise en place de cette restriction. Les questions sont donc : - que considère-t-on comme une lucarne ? - quels sont les éléments d'architecture concernés par cette limitation ? - quel est le but recherché par la mise en place de cette restriction ?	--	--	

RÉCAPITULATIF DÉTAILLÉ DES OBSERVATIONS DU PUBLIC du 22/12/2021 au 02/02/2022

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Nature et détail de l'observation	Thème	Découpage	Avis du commissaire enquêteur
M39 suite	P et JF KERDRAON	En effet, dans le contexte de densification de l’habitat et de limitation de l’imperméabilisation des sols, la création ou modification de saillie(s) de toit permet d’augmenter la surface habitable de l’étage sans augmenter ni l’emprise au sol, ni la hauteur de construction. Limiter leur occupation cumulée à 33% de la largeur de la construction paraît disproportionné et non justifié, d’autant que de nombreuses maisons existantes (maisons anciennes, maisons néo bretonne, maisons patrimoniales, maisons contemporaines) présentent de telles ouvertures qui dépassent cette restriction. La planche photos en pièce jointe illustre ces propos. Compte-tenu de ces éléments, nous demandons : - Que des précisions soient apportées sur la définition d’une lucarne, et sur les différentes formes qu’elle peut prendre - Que si des restrictions nouvelles sont mises en place, elles tiennent compte de l’architecture déjà existante sur la commune, et soient adaptées au type d’ouverture (fenêtres de toit style velux, saillies de toit mono-fenêtre, saillie de toit multi-fenêtres, saillies traditionnelles à toit pentus, saillie contemporaine à toit plat, ...) - Que la largeur de la saillie, ou la largeur cumulée des saillies de toit puisse atteindre les trois-quarts de la longueur de la façade, ce qui maintient l’unité architecturale d’ensemble des toitures présentes sur la commune, et n’a pas d’incidences négatives sur le paysage.	Règlement écrit	Toiletage règlement écrit	
M40	S. RODRIGUEZ	Voie publique/voie privée Toiletage du règlement écrit, page 60, paragraphe 12. Améliorer la définition des voies et emprises publiques, pour faciliter l’instruction des projets d’implantations de constructions. On pouvait comprendre au Règlement écrit précédent (modification n°1 au PLU, approuvé le 22.09.2016) que les voies de la commune sont publiques ou privées. En cas de lotissement communal, les voies sont publiques, comme celles du Clos Er Goh: la voirie est payée par la commune (Compte rendu du Conseil Municipal du 23.05.2019, € 251 213.76). En cas de lotissement privé, si la voirie est rétrocédée à la commune qui en assurera l'entretien, la circulation devient publique en cet espace, les voies deviennent publiques et appartiennent à la commune. Les précisions apportées ici (partie à gauche de la page) ajoutent : "Les voies d'accès desservant plus de 1 construction issue de division foncière sont considérées comme des voies publiques. De même les sentiers piétons de plus de 3m de large sont considérés comme une emprise publique". Est-ce à dire qu'il n'existerait plus de voies privées, ni de droit de passage ? Comment la commune s'en rendrait-elle propriétaire ? Par une Enquête d'Utilité Publique ? Quel en serait le coût pour la commune ? Est-ce un coût prévu ? Dans le cadre juxtaposé (à gauche de la même page) sur fond rosé "Voies et emprises publiques", il s'agit des "voies...privées ouvertes à la circulation publique". Est-ce bien à dire après rétrocession acceptée par la commune comme il est d'usage ? Nous demandons que cette page soit corrigée et clairement explicitée.	Règlement écrit	Toiletage règlement écrit	cf. Avis et Conclusions motivées Chap 4.2.4

RÉCAPITULATIF DÉTAILLÉ DES OBSERVATIONS DU PUBLIC du 22/12/2021 au 02/02/2022

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Nature et détail de l'observation	Thème	Découpage	Avis du commissaire enquêteur
M41a	M M MARIN (déjà intervenus avec le collectif en M12)	Nous sommes voisins du Centre Montjoie, directement impactés par ce projet et par conséquent conscients des problèmes qui en découleront. La circulation sera difficile, voire dangereuse par l'afflux de véhicules (norias de camions pour la logistique, voitures ou même cars de transports de groupes ...) traversant le village ou empruntant la route du bourg ou le direction de Kersaux. Si le projet voyait le jour, sur quelle partie du terrain se ferait l'hôtel ? En partie haute ou sur l'actuel bâtiment ? Il faudrait prévoir un parking, d'où "bétonisation". Le bas de la parcelle est en zone humide et aurait du mal à absorber le surplus d'eaux pluviales, voire inondations sur le chemin en contre-bas qui dessert deux habitations, chemin déjà inondé lors d'épisodes pluvieux accompagnés de grandes marées. Dans ce secteur, la faune est très très importante, donc DEVOIR DE LA PROTEGER. L'actualité nous démontre qu'il est temps de prendre tout cela à coeur pour les générations futures. Nous espérons que toutes ces remarques seront étudiées avec sérieux, dans l'intérêt général, et qu'une décision pleine de sagesse sera prise.	Projet	Projet d'hôtel rue du Bauzec	cf. Avis et Conclusions motivées Chap 4.2.3
M41b	M M MARIN (déjà intervenus avec le collectif en M12)	P.S. : Il aurait été peut-être plus judicieux qu'une étude soit diligentée pendant la saison estivale, les résidents du secteur étant plus nombreux en cette période.	Enquête publique	Autres	cf. Avis et Conclusions motivées Chap 4.1.2
M42a	JP VAN DUK	Mes observations concernent le projet de modification d'entrée du bourg. En particulier je m'oppose à l'aménagement de la ZAE le long de la RD198, ce qui défigurerait le caractère champêtre de l'entrée du bourg, préservée jusqu'à maintenant. Dans le document joint j'ai regroupés mes remarques et propositions pour que la commune puisse développer encore sa réflexion pour le réaménagement de l'entrée du bourg. En particulier je fais une proposition pour un autre aménagement pour la ZAE, qui préserve l'entrée champêtre du bourg et améliore le développement phasé d'une ZAE.	Projet	Projet aménagement entrée de bourg	cf. Avis et Conclusions motivées Chap 4.1.1
M42b	JP VAN DUK	Je constate par ailleurs que des travaux de voirie ont déjà été entamés à ce sujet alors que le PLU est encore en cours de consultation.	Enquête publique	Autres	cf. Avis et Conclusions motivées Chap 4.2.1
M42c	JP VAN DUK	Pour le projet de modification du PLU mes remarques concernent la partie "projet d'entrée du bourg" en particulier sur le projet de ZAE et j'émet les objections et remarques suivantes. - Poursuivre la réflexion d'aménagement pour développer et réaliser quelque chose de plus abouti que le projet actuel qui préserve le cadre champêtre d'entrée du bourg, améliore la réflexion entamée et le plan d'aménagement. La commune démontre en général un souci d'esthétique au global et au détail, ce que confirme aussi divers éléments dans le projet de PLU. Le projet d'entrée du bourg ne peut pas être en retrait de cette recherche d'améliorations que mène la commune. - Limiter l'impact visuel : Avant tout limiter l'impact de cette ZAE pour préserver le cadre champêtre de l'entrée du village, qui est fort apprécié et un vrai point fort de la commune. En plus de 50 ans de développement on a su échapper à une défiguration de l'entrée du bourg, contrairement aux nombreuses villes et villages en France qui ont subi ce sort et qui font maintenant partie d'une problématique nationale très difficile à résoudre. En 2022 on ne peut pas comprendre que St Gildas dans son développement tombe dans cette erreur. - Améliorer la forme et l'emplacement : La ZAE sur sa taille, sa forme et son emplacement doit être plus limitée et son développement / mise à disposition phasée. Ceci pour développer une ZAE qui est pertinente pour la commune et qui ne dépare en rien le cadre actuel de l'entrée du bourg. A ce titre : - je m'oppose formellement à la proposition actuelle de ZAE, 2AU1, qui englobe des parcelles le long de la RD d'entrée du bourg en particulier celles boisées. - je demande à ce que ceci soit remplacé, si nécessaire et dans une phase ultérieure, par une surface à l'arrière, coté Nord Est, parallèle à la zone 1AU1.	Projet	Projet aménagement entrée de bourg	cf. Avis et Conclusions motivées Chap 4.2.1

RÉCAPITULATIF DÉTAILLÉ DES OBSERVATIONS DU PUBLIC du 22/12/2021 au 02/02/2022

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Nature et détail de l'observation	Thème	Découpage	Avis du commissaire enquêteur
M42c suite 1	JP VAN DUK	Dans le projet existant pour l'entrée du bourg je demande donc la modification suivante: - une zone ajoutée, à l'arrière, avec prolongement de la route d'accès proposée - une zone retirée, le long de la RD, avec maintien des deux activités existantes - dans la zone maintenue le long de la RD, augmenter la zone verte, rustique, à créer puisque actuellement un champ. Pour le projet d'entrée du bourg cela permet de : - au global : d'améliorer les éléments de synergies entre la zone ZAE, la zone de stationnement de débord et la circulation en général - pour la ZAE : une surface plutôt rectangulaire plus compacte, facile à aménager et à valoriser, amenant une plus grande flexibilité d'aménagement ainsi qu'une utilisation phasée ; Un impact visuel limité, soustrait de la vue de la route ; Une simplification des contraintes sur les bâtiments et activités ZAE pour les artisans amenés à s'y installer. Tout ceci pour encourager le développement de la réflexion sur les différents objectifs et la recherche des synergies et optimisations: - L'aménagement de la voirie de l'entrée du bourg - Le développement d'une ZAE - Le développement d'une zone de stationnement de débord, d'absorption du trafic dès l'entrée, pour les événements d'affluence en particulier le marché du dimanche en saison.	--	--	
M42c suite 3	JP VAN DUK	La forme et la taille : Néanmoins le SCOT appelle aussi à éviter la dispersion d'activités artisanales au gré des parcelles et de veiller au regroupement en ZAE. La taille de la zone et la forme des activités doivent être pertinentes et liliées. Ceci peut donc plaider pour une ZAE à Saint Gildas en évitant une dispersion, en poussant à un regroupement, mais en évitant de définir une ZAE qui validerait une dispersion parcellaire et la perpétuerait. Mais en limitant la surface : la surface indiquée pour le projet de ZAE est à limiter, ou tout au moins à libérer par phase: ne pas faire de projet qui ne soit en proportion avec le village et sa vocation balnéaire avant tout.	--	--	
M42c suite2	JP VAN DUK	Concernant les dimensionnements: Pour l'entrée du bourg au global : les objectifs de la commune pour l'entrée du bourg doivent être des dimensions maîtrisées, pertinents aux activités actuelles. Avec une maîtrise des flux et sans engendrer des flux supplémentaires, car il faut reconnaître que en saison la saturation est atteinte. Son dépassement nuirait à tous ceux qui sont établis, serait au détriment de la commune en tant que village balnéaire et aux résidents actuels et aux visiteurs qui viennent pour rechercher cette qualité. Concernant le dimensionnement de la ZAE: La création d'une ZAE à Saint Gildas est à placer dans la réflexion plus large par ailleurs cadrée par le SCOT GMVA, économiquement sur son besoin et son apport : urbanistiquement sur son impact. Le GMVA donne des indications concernant les ZAE, en particulier à partir de la page 100. Le besoin : Au niveau de l'inventaire des ZAE, celles de proximité : le SCOT n'en identifie pas pour Saint Gildas, soit parce que le besoin n'est pas là, pas reconnu ou pas identifié. Le SCOT indique pour la presque île que les ZAE existantes sont à améliorer dans leur utilisation. La ZAE de Kerollaire, qui est la plus proche et résidente de Saint Gildas en particulier. Il appartient aux autorités responsables du SCOT de juger de la pertinence de créer une ZAE supplémentaire à quelques kilomètres de celle existante de Kerollaire. En notant que au même moment Saint Gildas cherche à renforcer son profil et statut de village balnéaire.	--	--	
M43	C. LAURENT	Demande de modification de zonage 38/40 rue du Croiso (parcelles B1608, B1573 et B459 aujourd'hui en zone Na) (les voisins parcelles B1609, B1570 et B1572 font une démarche identique) pour de petites constructions à énergie positive et bonne intégration environnementale pour séjourner plus souvent à St Gildas et pourquoi pas définitivement ? Proximité immédiate de la zone Ubb, les réseaux desservent le secteur	Constructibilité	Hors objets du projet modification n°2 du PLU	Non traité par le commissaire enquêteur

RÉCAPITULATIF DÉTAILLÉ DES OBSERVATIONS DU PUBLIC du 22/12/2021 au 02/02/2022

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Nature et détail de l'observation	Thème	Découpage	Avis du commissaire enquêteur
M44a	C. DUHIL (déjà intervenue en M22)	Si le projet d'un hôtel sur st Gildas de Rhuys peut parfaitement se concevoir, son implantation sur Kercambre ne paraît pas du tout appropriée pour plusieurs raisons. 1) La petite plage attenante est adaptée à la population familiale actuelle et n'est pas destinée à accueillir une affluence de touristes 2) L'implantation de l'hôtel qui sera dé facto enclavée dans un environnement pavillonnaire engendrera fatalement une multitude de nuisances pour les habitations environnantes 3) Les petites ruelles du hameau ne sont pas adaptées pour un passage intensif de véhicules qui pourrait au demeurant s'avérer dangereux, vu la fréquentation importante en été par les enfants. 4) Le passage de nombreux touristes va amplifier la détérioration des dunes fragiles et aggraver l'état du chemin côtier qui est à ce jour, très endommagé. 5) Un tel projet va à l'encontre de la préservation de la faune (biches, lapins, renards, sans compter les oiseaux et les petits rapaces) 6) L'impact visuel d'un hôtel tant au niveau maritime que côtier est contraire aux souhaits affichés dans le PLU actuel. Par ailleurs, le projet est incongru par rapport aux objectifs affichés par la commune. Pour rappel, dans une procédure récente, la mairie s'est opposée à la construction d'une maison individuelle (distant de 160 m du rivage) sur le terrain jouxtant la parcelle de terrain convoité (pour ce faire, la commune a déclassifié le terrain situé initialement en zone UB (constructible) en zone NA (inconstructible). L'argumentation évoquée était à l'époque les suivantes : Je cite : " les auteurs du plan de la commune de st Gildas de Rhuys ont décidé de n'autoriser aucune extension de l'urbanisation dans l'espace proche du rivage (page 208 du rapport de présentation).	--	--	
M44a suite	C. DUHIL (déjà intervenue en M22)	Il résulte du PADD que la parcelle fait partie d'un secteur sensible à protéger en limitant les nouvelles constructions (cf page 11 et 12 du PADD) Le PADD affiche comme partie d'aménagement celui de contenir l'essentiel du développement urbain au sein des limites actuelles de l'agglomération de la frange littorale" En conclusion, l'intérêt touristique d'un hôtel est essentiellement son emplacement avec comme principaux atouts : - la proximité et l'accès aisé à de grandes plages, - la proximité des commerces - le stationnement avec la création de parkings Dans ce projet, tous ces critères ne sont pas respectés, pour ces raisons, je suis opposée à la création sur Kercambre d'une zone d'urbanisme affectée à un tel ouvrage.	Projet	Projet d'hôtel rue du Bauzec	cf. Avis et Conclusions motivées Chap 4.2.3
M44b	C. DUHIL (déjà intervenue en M22)	En observation, il est regrettable que cette consultation ait été présentée en plein hiver, sachant que la plupart des résidents sont absents sur les lieux à cette époque de l'année et donc, n'ont pas pu être informés.	Enquête publique	Autres	cf. Avis et Conclusions motivées Chap 4.1.2
M45a	P. PETITPREZ (via M. JB Sizun de la mairie de St Gildas pour difficultés techniques informatiques)	Sur le point 3 sur "l'installation d'un hôtel rue du Bauzec , il paraît opportun qu'une unité hôtelière puisse s'installer sur le territoire communale car les structures hôtelières sur la presqu'île sont insuffisantes . L'emplacement envisagé de ce futur hotel lui confère une attractivité touristique liée à la présence de la plage à proximité , ce que recherche la municipalité pour retrouver son label de commune touristique . Par contre il semble également nécessaire d'envisager une implantation d'un hôtel ouvert toute l'année pour les déplacements d'une clientèle non touristique et notamment pour les activités professionnelles. Cet emplacement devrait être réservé dans la zone d'activité envisagée à l'entrée de la commune, le plus visible et le plus accessible possible .	Projet	Projet d'hôtel rue du Bauzec	cf. Avis et Conclusions motivées Chap 4.2.3

RÉCAPITULATIF DÉTAILLÉ DES OBSERVATIONS DU PUBLIC du 22/12/2021 au 02/02/2022

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Nature et détail de l'observation	Thème	Découpage	Avis du commissaire enquêteur
M45b	P. PETITPREZ (via M. JB Sizun de la mairie de St Gildas pour difficultés techniques informatiques)	Le sujet principal qui m’interpelle le plus est le point 1 “l'aménagement de l'entrée du bourg” . La commune de Saint Gildas est une commune remarquable par son paysage naturel , maritime , urbain , architectural et paysager , d'où notre décision d'y venir vivre de manière presque permanente. Les communes d'Arzon et de Sarzeau se sont laissés tenter à enlaidir leurs entrées de bourg par la création de la Zone de Kerollaire et de la ZA du Redo entre le Casino et le Super U. Pourquoi les élus municipaux veulent également transformer la perception rurale et paysagère de l'entrée Est de la commune de Saint Gildas. Les éléments succincts présentés dans le dossier soumis à enquête ne montre aucune réflexion préalable d'urbanisme sur ce secteur permettant d'apprécier la trame viaire , la trame paysagère , et l'organisation spatiale des futurs batiments d'activité , et aucune prescriptions architecturales et environnementales ne sont précisées pour contrôler l'impact des futures constructions .	Projet	Projet aménagement entrée de bourg	cf. Avis et Conclusions motivées Chap 4.2.1
M45b suite 1	P. PETITPREZ (via M. JB Sizun de la mairie de St Gildas pour difficultés techniques informatiques)	Professionnel de l'urbanisme au sein de l'Etat et également dans le secteur privé , j'ai fait partie du Comité National des Entrées de Ville dans les années 1995 à 2000 , sous la présidence du sénateur Ambroise Dupont qui a beaucoup oeuvré pour inciter toutes les collectivités locales à mener des réflexions d'aménagement et d'urbanisme avant d'ouvrir à l'urbanisation les secteurs disponibles dans les entrées des villes , des communes et des bourgs Ce ancien sénateur Mr Ambroise DUPONT demeurant dans le Calvados à Viocot Pontfol s'était inquiété de l'impact négatif des petites zones artisanales et d'activités à l'entrée des bourgs , et avait présenté un amendement durant 1' approbation de la Loi dite BARNIER du 2 février 1995 n°095 -101 . il en est sorti , à son insu , que le sujet s'est transporté sur les entrées des agglomérations et des villes et le principe de cette loi est d'obliger , par l'article LI 11-1-4 du code de furbanisme , les communes qui souhaitent développer l'urbanisation dans leur entrées de ville , à mener au préalable, une réflexion sur la qualité urbaine , paysagère et architecturale de l'aménagement dans les documents d'urbanisme . Certes, cette loi s'appliquent essentiellement aux grandes infrastructures routières de circulation par une interdiction de construire dans une bande de 75 m , de part et d'autre, des routes classées à grande circulation , ce qui n'est pas le cas de la RD 198 mais la beauté naturelle et actuelle des entrées Est et Ouest du bourg mérite bien une réflexion en amont , par les élus , d'aménagement et d'urbanisme avant toute urbanisation .	--	--	
M45b suite 2	P. PETITPREZ (via M. JB Sizun de la mairie de St Gildas pour difficultés techniques informatiques)	L'enjeu de ce secteur est primordial pour l'image de la commune et je ne souhaite pas voir ce que bons nombres de commune ont laissé faire sous prétexte de recettes fiscales par la perception de la Taxe professionnelle aujourd'hui CICE. Il est regrettable que 25 ans après tous les débats sur les entrées de bourg , de commune et de ville , nous voyons encore apparaître des intentions d'urbanisation dans ces secteurs sensibles avec des pseudo- réflexions d'urbanisme tel que les représentants de l'état ingénieurs et techniciens savent faire, alors qu'il existe des organismes publics au service des communes tel que le CAUE avec des architectes et urbanistes capables de mieux conseiller les communes . Mais il n'est pas trop tard pour mieux faire si les élus en ont la volonté . Pour cela , j'invite la commune à suspendre ce point dans la procédure de modification n° 2 du PLU et de l’intégrer dans le future révision du PLU car le sujet à traiter mérite ce niveau de réflexion pour l'avenir et la sauvegarde de l'image qualitative de la commune .	--	--	

RÉCAPITULATIF DÉTAILLÉ DES OBSERVATIONS DU PUBLIC du 22/12/2021 au 02/02/2022

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Nature et détail de l'observation	Thème	Découpage	Avis du commissaire enquêteur
M45b suite3	P. PETITPREZ (via M. JB Sizun de la mairie de St Gildas pour difficultés techniques informatiques)	J'émetts donc un avis défavorable sur ce point de manière conservatoire pour solliciter les élus à mener cette réflexion à travers une commission extra municipale et avec le soutien du CAUE ou autres compétences . Pour la cas où mon avis ne serait pas entendu , je propose a minima une modification du périmètre d'urbanisation de ce secteur de manière d'éviter l'effet corridor de cette urbanisation sur le côté de la RD 198 . il convient de supprimer partiellemnt la zone à urbaniser tel que suggérer dans les propositions ci-jointes 1 et 2 , je suis plutôt favorable à la proposition n°2 car elle évite l'effet d'urbanisation sur plus de 500 m le long de la RD 198 et de préserver l'espace naturel boisé existant, voir à renforcer et de démarrer l'urbanisation à compter de l'excitence du garage automobile actuel. L'équivalence de superficie de la future zone d'activités peut se faire, si nécessaire, en augmentant la zone 1AU en fond de secteur sur la zone Ab , je dis bien si nécessaire . Pour cela il faudrait avoir une étude du marché et des besions en matière de développement économique. J'invite les élus à suspendre de la procédure en cours le point 1 sur l'aménagement de l'entrée de bourg.	--	--	
M45c	P. PETITPREZ (via M. JB Sizun de la mairie de St Gildas pour difficultés techniques informatiques)	En ce qui concerne le point 4 “ toilettage du règlement écrit pour faciliter l'instruction des deamndes de PC “ Pour ce qui est de l'utilisation du matériau zinc en partie verticale des constructions , c'est une excellente idée car ce matériau apporte de plus en plus une esthétique aux constructions s'il est bien conçu et utilisé . Pour celail vaut mieux consulter un architecte qu'un constructeur pour la construction de maison individuelle.	Règlement écrit	Toilettage règlement écrit	cf. Avis et Conclusions motivées Chap 4.2.4
M45d	P. PETITPREZ (via M. JB Sizun de la mairie de St Gildas pour difficultés techniques informatiques)	Pour ce qui est de l'intégration de la surface des terrasses dans le calcul de l'emprise au sol si celle -ci est à plus de 20 cm su sol naturel. 1° la notion de terrain naturel est rarement respecté par les chantiers de construction nécessitent souvent des terrassements qui modifient le niveau naturel du sol . De plus la hauteur de 20 cm par rapport au terrain naturel est contraire à la législation sur le calcul de l'emprise au sol et notamment au vu d'une réponse ministérielle publié au JO du Sénat du 22 mai 2014 page 1185 dont je joins le texte en annexe . Enfin , si les terrasses sont intégrées dans le calcul de l'emprise au sol et comme il est constaté que la superficie des terrains à bâtir , mis sur le marché , sont de plus en plus de petite de l'ordre de 500 m2 , les élus seront amenés à augmenter le Coefficient d'emprise au sol en vigueur .	Règlement écrit	Toilettage règlement écrit	cf. Avis et Conclusions motivées Chap 4.2.4

RÉCAPITULATIF DÉTAILLÉ DES OBSERVATIONS DU PUBLIC du 22/12/2021 au 02/02/2022

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Nature et détail de l'observation	Thème	Découpage	Avis du commissaire enquêteur
M46	JJ CHEVALIER (déjà intervenu avec le collectif en M12)	la desserte dangereuse de cet équipement du fait de voies d'accès étroites, sans trottoir, en sens unique, probablement insuffisante pour les véhicules de secours, ainsi que pour les camions de chantier ou les cars de tourisme, des problèmes de stationnement induits dans un environnement déjà saturé l'été, des problèmes d'assainissement et eaux usées, de protection naturelle (faune et flore) de plages étroites et sur occupées en période estivale, Absence de commerces de proximité etc ... A noter que l'obligation du changement de zonage pour permettre la réalisation du projet démontre que cet emplacement n'a jamais été, dans le passé, considéré comme devant recevoir ce type de construction, notamment par son environnement d'habitat résidentiel, sa proximité à la mer et ses graves insuffisances de desserte ? Nous souhaitons, également, obtenir des réponses aux questions suivantes : Qui est propriétaire du terrain d'assise de cet équipement ? A-t-il été étudié d'autres lieux d'implantation mieux adaptés, mieux « zonés », mieux desservis, plus « touristiques » ce qui ne manquent certainement pas sur la commune de Saint-Gildas ? Quelles sont les raisons objectives qui justifient le choix exclusif de la rue du Bauzec au détriment de tous les autres sites ? De combien de chambres sera composé l'hôtel ? Un parking sera-t-il prévu ? Combien de temps durera sa construction ? Les réponses à ces questions éclaireront certainement la future décision que sera amenée à prendre la municipalité gildasienne. En toute hypothèse, nous sommes fermement opposés au projet de construction d'un hôtel rue du Bauzec dans le village de Kercambre.	Projet	Projet d'hôtel rue du Bauzec	cf. Avis et Conclusions motivées Chap 4.2.3
M47		Je suis résidente permanente de la rue du Bauzec face à l'entrée du chemin menant à la colonie Montjoie, colonie très active dans les années 60/80 puis peu à peu laissée à l'abandon. Depuis quelques années, des chantiers de reinsertion laissent entrevoir une reprise possible de ce site à vocation de colonie de Vacances, mais en aucun cas à destination d'un hôtel. Quid de la route aux ralentisseurs très prononcés jusque Kernolives, puis de la traversée du village de pêcheur rue Douar Santé ou les maisons très fréquentées par de jeunes enfants en période estivale ne disposent pas de trottoir - à mon avis l'étroitesse de cette rue ne permet pas la réalisation de trottoir et de plus de nombreux riverains sont obligés d'y stationner leur véhicule - puis de la descente de la rue du Bauzec très fréquentée par ces mêmes jeunes enfants qui descendent à pieds à notre petite plage familiale ? Qu'envisagez-vous pour le flux de toute cette circulation supplémentaire engendrée par un hôtel ?	Projet	Projet d'hôtel rue du Bauzec	cf. Avis et Conclusions motivées Chap 4.2.3
M48	C JAVOY (déjà intervenue avec le collectif en M12)	Nous espérons obtenir un avis défavorable pour ce projet tellement surprenant. Je suis très inquiète pour notre village et ses rues attenantes qui ne peuvent absolument pas être transformées pour une circulation intense et difficile, déjà pour nos enfants n'ayant aucun trottoir pour se protéger. Etant originaire de ce beau village de pêcheurs, protégeons notre nature, notre tranquillité et la protection du littoral. Je pense que proche du bourg serait plus adapté pour faire vivre nos petits commerçants si sympathiques. A votre bon sens merci	Projet	Projet d'hôtel rue du Bauzec	cf. Avis et Conclusions motivées Chap 4.2.3
M49	anonyme	Il nous semble que l'endroit choisi pour implanter un hôtel ne semble pas très approprié. C'est actuellement un endroit résidentiel et avec des rues étroites pas adaptées à un flux plus important.	Projet	Projet d'hôtel rue du Bauzec	cf. Avis et Conclusions motivées Chap 4.2.3

RÉCAPITULATIF DÉTAILLÉ DES OBSERVATIONS DU PUBLIC du 22/12/2021 au 02/02/2022

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Nature et détail de l'observation	Thème	Découpage	Avis du commissaire enquêteur
M50a	N. COLIN	L'idée de l'implantation d'un hôtel peut être intéressant pour la commune de St Gildas , Mais le label est attribué à une commune qui remplit certains critères en matière de tourisme : Disposer d'un office de tourisme classé. Organiser des animations culturelles, artistiques, gastronomiques ou sportives. Le site envisagé ne réunit aucun de ses critères ! Tout est à St Gildas BOURG Par conséquent envisager un hôtel à Kercambre, petit hameau familial, serait une aberration car il n'y a aucune des infrastructures pour accueillir un surplus de touristes qui ne se déplaceront qu'en voiture, étant éloignés de tous les centres (commerces, club nautique, grande plage surveillée) , et qui plus est sur des routes étroites où nous n'avons aucun chemin d'accès piétonnier pour aller en sécurité avec enfants et petits enfants à la plage , alors n'ajoutons pas de trafic routier supplémentaire! Notre Plage est de plus très petite et tout juste suffisante actuellement les personnes déjà sur le hameau. Enfin , nous riverains de toutes les rues avoisinantes et d'accès à l'impasse n'auront qu'à en subir toutes les nuisances occasionnées. Il y a déjà beaucoup trop de circulation aujourd'hui , nous n'en voulons donc pas plus! Il serait beaucoup plus positif et profitable à cet hôtel d'être très proche du bourg et du côté des grandes plages de st Gildas et des activités nautiques. Il faut tout faire pour éviter les déplacements motorisés et permettre aux personnes d'aller à pieds (sachant que passé le Km les gens prennent la voiture!).	Projet	Projet d'hôtel rue du Bauzec	cf. Avis et Conclusions motivées Chap 4.2.3
M50b	N. COLIN	Je déplore que cette consultation soit faite à une période où il y a le moins de monde sur place, alors que certains des riverains sont présents 4,5 voir 6 mois de l'année. Et donc concernés	Enquête publique	Autres	cf. Avis et Conclusions motivées Chap 4.1.2
M51	anonyme	Autant l'entrée du bourg et son aménagement ont été à l'ordre du jour des conseils municipaux, autant le projet de l'hôtel et les autres sujets (voiries, lucarnes, changement des zones "hôtelières", toilettage du règlement) n'ont pas été mis à l'ordre du jour. Donc sans discussion préalable, en fait, sinon cette enquête publique. Légal ? pas légal ? Cette modification n° 2 semble précéder la révision du PLU en donnant des gages sur certaines zones avant même la révision du PLU.....	Généralités	Autres	cf. Avis et Conclusions motivées Chap 4.1.1
M52a	V DEGY	Nous sommes opposés au projet de construction d'un hôtel à Kercambre pour les raisons suivantes: - L'attractivité du hameau est basée sur une ambiance calme et familiale qui serait fortement dégradée avec un tel projet (Qui d'autre part reste à décrire) - L'environnement est encore un peu protégé avec un littoral naturel (Petite plage déjà bien utilisée) - l'ajout d'un flux important de circulation dans le hameau est déjà rendu dangereux en période estivale De plus, nous sommes étonnés: - Que ne puissent être réhabilités les anciens hôtels qui existaient dans le bourg de St gildes de Rhuys dont l'emplacement est bien plus approprié.	Projet	Projet d'hôtel rue du Bauzec	cf. Avis et Conclusions motivées Chap 4.2.3
M52b	V DEGY	De plus, nous sommes étonnés: - Que cette consultation soit réalisée pendant la période hivernale où la majorité des personnes concernées est absente et donc limitera considérablement le nombre d'observations	Enquête publique	Autres	cf. Avis et Conclusions motivées Chap 4.1.2

RÉCAPITULATIF DÉTAILLÉ DES OBSERVATIONS DU PUBLIC du 22/12/2021 au 02/02/2022

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Nature et détail de l'observation	Thème	Découpage	Avis du commissaire enquêteur
M53	JP CARO déjà intervenu en M37, cett intervention est annoncée complémentaire	Aucune information n’est donnée quant à la contenance du projet immobilier lié à l’implantation hôtelière. Ce projet ne peut que s’inscrire dans deux orientations possibles. Soit il consiste à réhabiliter le site Montjoie dans les limites de l’immobilier existant et il est fort probable que sa rentabilité restera très aléatoire à la simple estimation des hébergements hôteliers possibles au regard du bâti actuel. Soit il se conçoit avec un opérateur hôtelier dont la rentabilité reste un objectif déterminant ce qui est normal et compréhensible. Cela sous entend un nombre de chambres et d’infrastructures qui conduiront à une densification importante de la parcelle y compris des parcelle voisines aujourd’hui inexploitablees du fait des limites du PLU. La ligne de conduite initiale d’élaboration du PLU est reniée. Les arguments de protection du littoral oubliés. Transformer le PLU au détriment des propriétaires existants pour satisfaire ce type de projet est un pari d’avenir dont les élus doivent mesurer le haut niveau de risque pour une faisabilité très aléatoire. Les éventuelles mesures d'expropriation sous jacentes ne sont pas évoquées.	Projet	Projet d'hôtel rue du Bauzec	cf. Avis et Conclusions motivées Chap 4.2.3
M54	F MORIN	Nous nous posons la question de la validité de la modification n°2 du PLU concernant les points autres que l'Entrée du Bourg et la Pierre Bleue, sachant qu'ils n'ont pas été soumis à l'approbation du Conseil Municipal. Il faut donc les retirer de cette modification.	Généralités	Autres	cf. Avis et Conclusions motivées Chap 4.1.1
M55	M LE BOT (MAUFFRET)	Propriétaire de deux terrains situés au cœur de la Saline (parcelles 312 et 313) parties intégrantes de ma propriété (+ parcelles 309 et 311). Ces deux terrains étaient classés en zone constructibles lors du POS et jouxtent sur 3 côtés des zones constructibles avec des constructions installées. Ces parcelles sont depuis 2013 gelées en zone 3 AU, malgré l’avis du commissaire enquêteur de l’époque, et nous ne pouvons rien faire pour nos enfants et petits-enfants. Très âgée, je parle désormais pour mes enfants. Famille nombreuse (11 enfants) mon époux, décédé, et moi-même espérons voir nos enfants, petits-enfants (23) s’installer dans notre commune natale, sur la propriété familiale. Mes terrains 309 et 311 permettent tous les accès aux réseaux pour ces parcelles. Ces terrains sont une dent creuse. Au sud, le Clos d’Arzhig (36 habitations) a densifié la Saline en continuité avec l’agglomération (cf document joint). La loi Littoral ne s’oppose pas aux constructions en continuité de l’agglomération. Selon un jugement rendu par le Tribunal Administratif de Rennes le 12 novembre 2021, « le lieu-dit La Saline ne peut, dès lors, plus être regardé comme une zone d’habitat diffus » (cf jugement page 6 – paragraphes 21 et 23 ; page 8 – paragraphe 38. Document joint) mais en continuité avec l’agglomération. En 2016, la mairie m’a refusé un CUO sur mes terrains à ce titre, « habitat diffus » - ce qui est désormais en contradiction avec ce jugement - et ce, malgré la reconnaissance par la mairie de l’accès à tous les réseaux pour mon terrain en 2016. Un permis de construire a été accordé en 2019, à 50 m de ma propriété. Un autre dans la résidence « Les jardins de la Saline » et une construction nouvelle a été réalisée jouxtant le Clos d’Arzhig, à la limite de la zone submersible.... (cf plan). Nous vous demandons donc de bien vouloir accéder à ma demande de reclasser mes terrains en zone Ubb, immédiatement constructibles selon les règles d’urbanisme en vigueur. Nous trouvons qu’il y a iniquité avec ces autorisations et celles que donneront la modification n°2 du PLU.	Constructibilité	Hors objets du projet modification n°2 du PLU	Non traité par le commissaire enquêteur

RÉCAPITULATIF DÉTAILLÉ DES AVIS DES ORGANISMES ET PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Réf. Avis	Personnes Publiques Associées(PPA) ou Commissions consultées	Date de l'avis	Nature et détail de l'avis	Thème	Découpage	Avis du commissaire enquêteur
MRAE	Mission Régionale d'Autorité environnementale Bretagne	05/10/2021	La modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Saint Gildas de Rhuys (56) n'est pas soumise à évaluation environnementale sans dispenser le projet des autres obligations par ailleurs.	Projet	--	Vu
PREF56a	Préfet du Morbihan - DDTM 56 Service Urbanisme et Habitat - Unité Aménagement	15/10/2021	Porter la densité de 20 lgts/ha à 25lgts/ha du secteur n°5 à vocation habitat de l'OAP afin de respecter le SCoT de GMVA approuvé le 13/02/20,	OAP	Projet aménagement entrée de bourg	cf. Avis et Conclusions motivées Chap 4.2.1
PREF56b			Procéder au phasage des secteur dans l'OAP: prioriser les secteurs 1 et 2 à l'ouest, puis les secteurs 3, 4 et 5 à l'est après un taux suffisant de remplissage du secteur ouest.	OAP	Projet aménagement entrée de bourg	cf. Avis et Conclusions motivées Chap 4.2.1
PREF56c			Instaurer des règles de hauteur maximale dans l'OAP	OAP	Projet aménagement entrée de bourg	cf. Avis et Conclusions motivées Chap 4.2.1
PREF56d			Pour défricher les 2500 m² d'espace boisé (non classé ni protégé) nécessaire à l'extension de l'espace réservé 5 dans l'OAP, une autorisation expresse s'impose dans la condition unique où la commune serait propriétaire de ce massif forestier (L214-13 du code forestier),	Paysage	Projet aménagement entrée de bourg	cf. Avis et Conclusions motivées Chap 4.2.1
PREF56e			Pas de remarque pour l'extension 1AULa du site de La Pierre Bleue	OAP	Extension du site La Pierre Bleue	Vu
PREF56f			Prévoir un zonage N dans la bande des 100m permettant la seule réhabilitation du bâtiment existant (fragilité juridique au regard de la loi Littoral)	Zonage	Projet d'hôtel rue du Bauzec	cf. Avis et Conclusions motivées Chap 4.2.3
PREF56g			Les constructions sont possibles en partie Nord de la parcelles en continuité immédiate de l'agglomération (L121-8 code urbanisme): inclure la limitation en hauteur et densité du quartier environnant (jurisprudence Soleil d'Or Menton 07/02/05),.	Règlement écrit	Projet d'hôtel rue du Bauzec	cf. Avis et Conclusions motivées Chap 4.2.3
PREF56h			Règlement écrit zone Ulc illégal pour le camping du Menhir (loi Littoral) : seules les extensions des constructions existantes sont autorisées, Les nouvelles constructions pourront être autorisées au camping du Govelin.	Règlement écrit	Toiletage règlement écrit	cf. Avis et Conclusions motivées Chap 4.2.4
PREF56i			Page 31 : rectifier erreur de référence à la zone Ubla, remplacée par Ula.	Règlement écrit	Toiletage règlement écrit	cf. Avis et Conclusions motivées Chap 4.2.4
PREF56j			Corriger la rapport de présentation du fait des nouveaux noms de zonages.	Dossier	Notice de présentation	cf. Avis et Conclusions motivées Chap 4.1.3
PREF56k			Pas de remarque pour la mise à jour de l'OAP du Clos Roux	OAP	Continuité motorisée OAP du Clos Roux	Vu

RÉCAPITULATIF DÉTAILLÉ DES AVIS DES ORGANISMES ET PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Réf. Avis	Personnes Publiques Associées(PPA) ou Commissions consultées	Date de l'avis	Nature et détail de l'avis	Thème	Découpage	Avis du commissaire enquêteur
REGBZH	Région Bretagne	23/09/2021	Invite la commune à anticiper et intégrer dès aujourd'hui les objectifs et règles générales du SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement , de Développement Durable et d'Égalité des Territoires, adopté le 18 décembre 2020, et qui sera intégré dans la prochaine révision du SCOT de GMVA.	Généralités	Toilettage règlement écrit	cf. Avis et Conclusions motivées Chap 4.1.1 + Chap 4.2.4
GMVA	Golfe du Morbihan Vannes Agglomération	21/10/2021	Préciser des prescriptions spécifiques dans le règlement écrit pour les projets d'hôtel et de la Pierre Bleue afin de garantir une maîtrise de l'énergie et/ou l'implantation de panneaux solaires thermiques et/ ou photovoltaïques, conformément au Plan Climat Air Énergie du Territoire	Règlement écrit	Toilettage règlement écrit	cf. Avis et Conclusions motivées Chap 4.2.4
CD56	Conseil Départemental du Morbihan - Direction des Routes et de l'Aménagement	01/10/2021	Rappeler au règlement que les plantations d'arbres et de haies à moins de 2m de la limite du DPRD sont interdites par l'art. 3.15 du Règlement Départemental de Voirie et l'art. R116-2 du code de la voirie routière.	Règlement écrit	Toilettage règlement écrit	cf. Avis et Conclusions motivées Chap 4.2.4
CMA56	Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Morbihan	25/10/2021	Pas de remarques à formuler	Généralités	--	Vu
CCI56a	Chambre de Commerce et d'Industrie du Morbihan	16/09/2021	Avis favorable pour l'ouverture partielle de la zone 2AU à l'Est de la zone 1AUj actuelle : permet de créer un accès direct à la future zone d'activités économiques depuis la route départementale 198,	Projet	Projet aménagement entrée de bourg	Vu
CCI56b			Avis défavorable pour la soustraction d'une partie de la zone 1AUj pour 0,5ha pour y créer une OAP à vocation d'habitat. Ce sous-secteur n°5 situé en bordure de route départementale masquerait les futures constructions à vocation économique et créerait une enclave d'habitat risquant d'occasionner des conflits d'usage et de voisinage avec les activités économiques.	Projet	Projet aménagement entrée de bourg	cf. Avis et Conclusions motivées Chap 4.2.4
CCI56c			Avis favorable pour l'évolution du secteur de la gare et la volonté d'accompagner le projet de développement du site d'hébergement touristique de La Pierre Bleue,	Projet	Extension du site La Pierre Bleue	Vu
CCI56d			Avis favorable pour la création du zonage ULh2 pour requalifier l'ancien centre de vacances en hôtel : développement de l'attractivité touristique de la commune et prétention au label "station classée de tourisme" perdu en 2018,	Projet	Projet d'hôtel rue du Bauzec	cf. Avis et Conclusions motivées Chap 4.2.3
CCI56e	Mairie de Sarzeau	04/10/2021	Demande de fournir un tableau récapitulatif des superficies des secteurs en zone UL (comme pour les zones 1AU et 2AU)	Dossier	Notice de présentation	cf. Avis et Conclusions motivées Chap 4.1.3
SARZEAU			Avis favorable sur le projet de modification de PLU	Généralités	--	Vu