



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

22 décembre 2021 – 02 février 2022

PARTIE 1 – RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

29 mai 2022

Bertrand QUESNEL, commissaire enquêteur

SOMMAIRE

Partie 1 – Rapport d'enquête publique	1
Sommaire.....	2
Préambule.....	4
1 Le projet de modification du PLU	4
1.1 La commune de Saint-Gildas-de-Rhuy	4
1.2 Compatibilité de la procédure	5
1.3 Les objets de la modification du PLU et leurs justifications.....	6
1.4 Les incidences sur l'environnement des modifications proposées.....	14
1.5 La modification des pièces du PLU.	16
2 La composition du dossier d'enquête	17
3 Déroulement de l'enquête publique	18
3.1 Phase préalable à l'ouverture de l'enquête.....	18
3.1.1 Désignation du commissaire enquêteur	18
3.1.2 Réunion préalable avec l'organisateur de l'enquête	18
3.1.3 Arrêté d'ouverture de l'enquête publique.....	19
3.1.4 Publicité de l'enquête (<i>annexe 2</i>)	19
3.1.5 Transmission du dossier d'enquête au commissaire enquêteur	20
3.2 Phase d'enquête publique	20
3.2.1 Déroulement de l'enquête	20
3.2.2 Accès au dossier d'enquête et dépôt des observations.....	21
3.2.3 Ambiance générale de l'enquête.....	21
3.2.4 Prolongation de l'enquête publique (<i>annexe 3</i>)	22
3.2.5 Mise à jour du dossier d'enquête publique (<i>annexe 3</i>)	22
3.2.6 Clôture de l'enquête	23
3.3 Phase postérieure à la période d'enquête.....	23
3.3.1 Visites sur place	23
3.3.2 Communication du procès-verbal de l'enquête au maître d'ouvrage (<i>annexe 4</i>).....	24
3.3.3 Mémoire en réponse du maître d'ouvrage (<i>annexe 5</i>)	24
4 Les avis des personnes publiques associées et commissions consultées sur le projet	25
4.1 Avis formulés par Personnes Publiques Associées, Chambres Consulaires.....	25
4.2 Avis formulé par la MRAe.	27
5 Les observations du public	27

5.1	Bilan des observations	27
5.2	Synthèse des observations du public	28
5.2.1	CONSIDÉRATIONS GÉNÉRALES	28
1.	Généralités	28
2.	L'enquête publique	29
3.	Le dossier	29
4.	Le projet	29
5.	Les Orientations d'Aménagement Programmées (OAP)	30
6.	Le règlement écrit	30
7.	Le zonage	30
8.	Paysage	31
9.	Les emplacements réservés	31
10.	La circulation et les cheminements doux	31
11.	Éléments du patrimoine	31
12.	Les demandes de constructibilité	31
13.	Autres considérations générales	31
5.2.2	CONSIDÉRATIONS PAR OBJETS	32
1.	Objet 1 : Permettre la réalisation du projet d'aménagement de l'entrée de bourg	32
2.	Objet 2 : Permettre l'extension du site de la Pierre Bleue, à vocation d'hébergement touristique	33
3.	Objet 3 : Permettre l'installation d'un hôtel Rue du Bauzec	33
4.	Objet 4 : Toilettage du règlement écrit pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme	35
5.	Objet 5 : Assurer la réalisation d'une continuité motorisée dans le secteur soumis à OAP du Clos Roux.	37
6.	Objet 6 : Mise à jour des annexes du PLU (classement sonore + cartographie du PPRL)	38
7.	Communication du procès-verbal de synthèse de l'enquête et mémoire en réponse du maître d'ouvrage	38
8.	Conclusion de la première partie et clôture du rapport d'enquête publique	38
	ANNEXES	40

PRÉAMBULE

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 est donc la troisième évolution apportée au document d'urbanisme. En effet, la commune souhaite aujourd'hui faire évoluer son document d'urbanisme, pour permettre la réalisation de projets d'aménagement, pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme et pour mettre à jour les annexes du PLU.

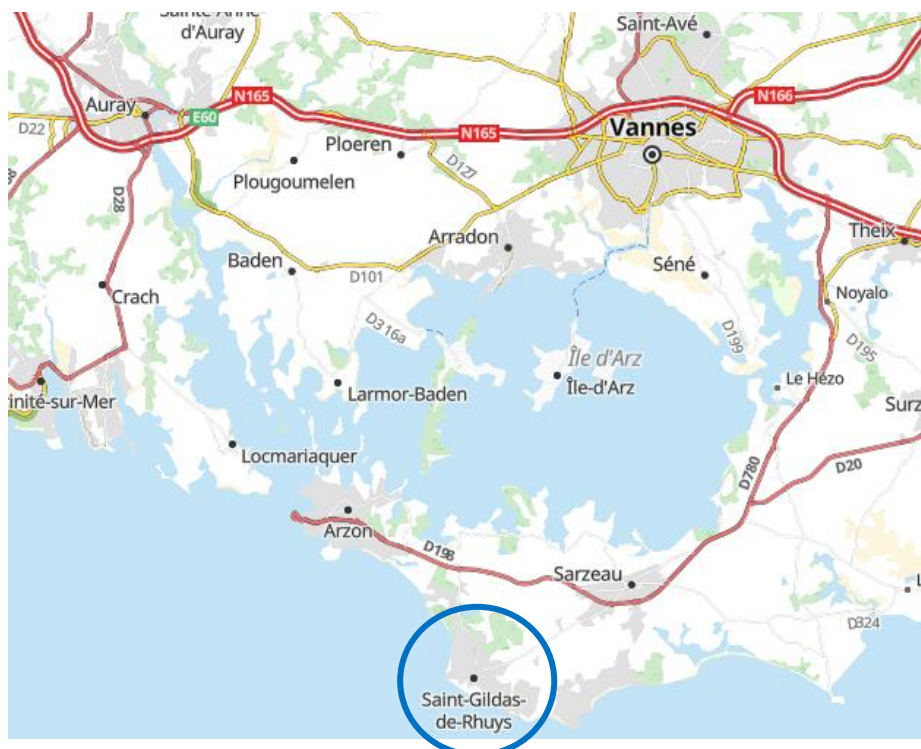
Il est à noter que la commune vient aussi de lancer la révision de son document d'urbanisme le 8 novembre 2021, notamment pour intégrer les dernières évolutions législatives et réglementaires et celles résultant pour la commune du contexte supra-communal, ainsi que de la jurisprudence.

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

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

1 LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU

1.1 La commune de Saint-Gildas-de-Rhuys



Plan de situation
de la commune
(source : Viamichelin)

Commune littorale du Morbihan (superficie de 1500 hectares, , Saint-Gildas-de-Rhuy se situe au Sud la presqu'île de Rhuy, dans le département du Morbihan, sur le territoire de « Golfe du Morbihan -Vannes Agglomération ». Elle compte 1734 habitants à l'année (INSEE 2013), population qui, en haute saison, varie entre 16 000 et 18 000.

La commune est classée « Commune Touristique ».



Périmètre de la commune
(source : Google Maps)

Les limites territoriales de la commune de Saint-Gildas-de-Rhuy sont bordées :

- Au Nord-Ouest : de la commune d'Arzon,
- À l'Est : de la commune de Sarzeau,
- Au Sud et Sud-Ouest : 12 kilomètres de côtes sur l'océan Atlantique
- Au Nord : 1 kilomètre de côtes sur le golfe du Morbihan

1.2 Compatibilité de la procédure

Une procédure de modification peut être menée (Article L153-31 et L153-36 du code de l'urbanisme) car les objets du présent projet 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.

De plus, certaines évolutions apportées majorant de plus de 20% ou diminuant, 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.

1.3 Les objets de la modification du PLU et leurs justifications

Le dossier soumis à l'enquête précise pour chacun des objets présentés dans le cadre de la présente procédure :

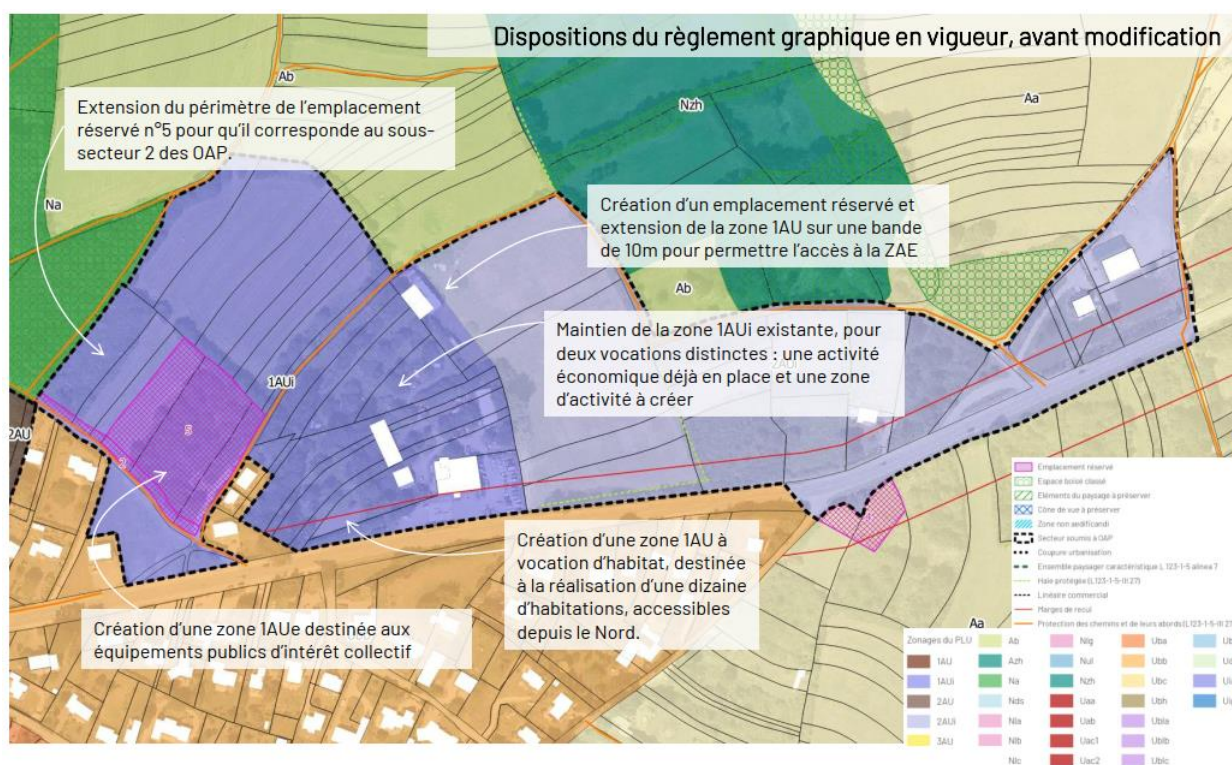
- la justification des choix retenus incluant un état actuel de la réglementation applicable,
- la teneur des différentes dispositions envisagées.

Ces ajustements et justifications sont décrits succinctement ci-après.

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

La commune de Saint-Gildas de Rhuy 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 Rhuy, 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.



- création d'une zone 1AU dédiée aux équipements publics d'intérêt collectif, et notamment la réalisation de stationnements publics permettant de limiter les circulations motorisées dans le bourg en saison estivale ;
- création d'une zone 1AU permettant la réalisation d'une petite opération à vocation d'habitat ;
- maintien d'une partie de la zone 1AU_i, correspondant d'une part au foncier occupé par une activité économique existante (garage / station-service) et d'autre part à la 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. Le conseil municipal a délibéré le 12 avril 2021 pour motiver l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU sur cette bande de 10m. Elle est donc intégrée au périmètre de la zone 1AU_i.

Zonages du PLU

1AU	Aa	Nlg	Ubb	ULb
1AUe	Ab	Nul	Ubc	ULc
1AUeLa	Azh	Nzh	Ubh	ULd
1AUI	Na	Uaa	Ubp	ULh
1AUIa	Nds	Uab	Ud	ULn2
2AU	Nla	Uac1	Uia	
2AUI	Nlb	Uac2	Uip	
3AU	Nlc	Uba	ULA	

Légende des symboles :

- Emplacement réservé
- Espace boisé classé
- Éléments du paysage à préserver
- Cône de vue à préserver
- Zone non aedificandi
- Secteur soumis à OAP
- Coupure urbanisation
- Ensemble paysager caractéristique L 123-1-5 alinéa 7
- Haie protégée (L123-1-5-III 27)
- Linéaire commercial
- Marges de recul
- Protection des chemins et de leurs abords (L123-1-5-III 27)

ZONES PLU	PLU en vigueur	PLU modifié
1AU	-	0,4ha
1AUe	-	1,3ha
1AUi	4,7ha	3,1ha
2AUi	4,8ha	4,7ha
TOTAL	9,5ha	9,5ha

L'enveloppe à urbaniser (AU) dans ce secteur reste la même, seule le découpage à l'intérieur de cette enveloppe évolue.

Ce projet d'aménagement d'entrée de bourg et ces modifications s'inscrivent dans les orientations et les objectifs suivants du PADD :

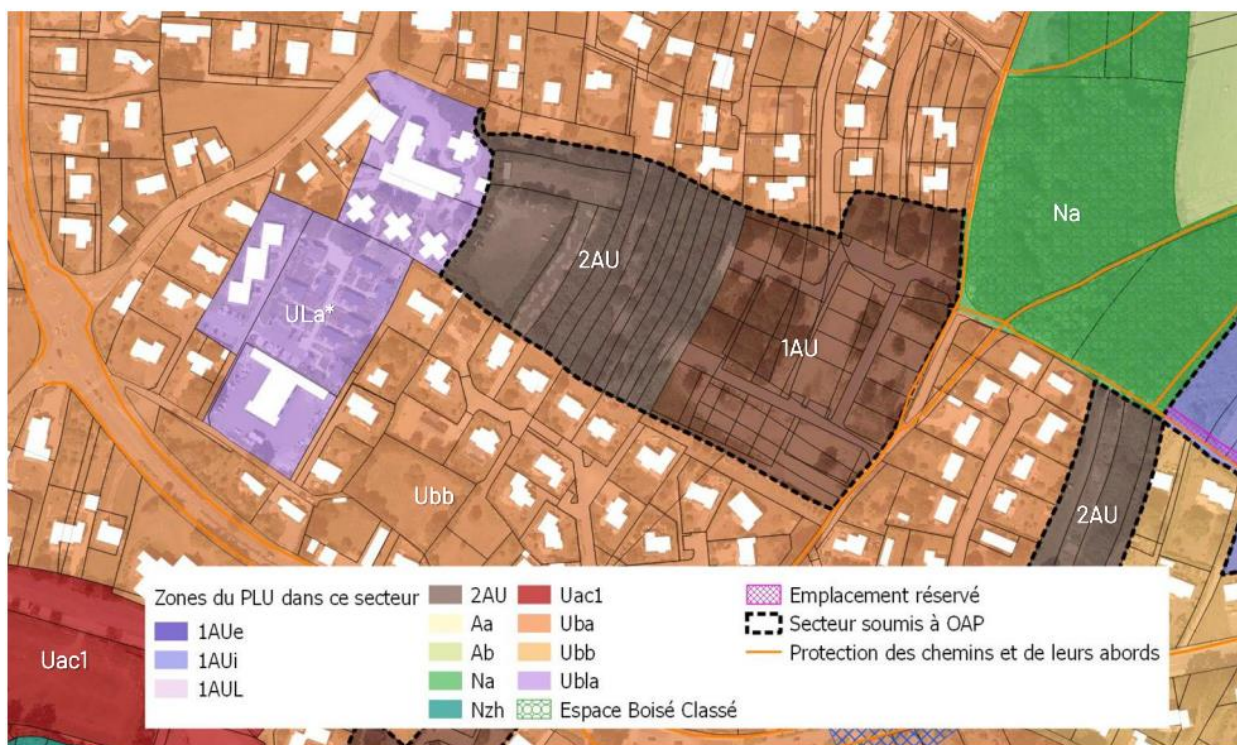
- Orientation 4 – Tendre vers plus de diversité des activités économiques
 - Objectif 1 : Contenir l'activité touristique afin d'offrir un cadre de vie agréable
 - Organiser l'accueil de camping-cars par le réaménagement d'aires adaptées
 - Canaliser les stationnements anarchiques en maintenant et en prévoyant des aires naturelles de stationnement dans les bourg. Ces aires seront paysagées de manière à bien s'insérer dans le paysage environnant
- Orientation 5 – Améliorer l'accessibilité sur l'ensemble du territoire et pour tous les moyens de transport
 - Objectif 1 : sécuriser les déplacements et améliorer les conditions de circulation
 - Sécuriser l'ensemble des déplacements sur les grands axes (RD) de plus en plus fréquentés
 - Sécuriser les déplacements des piétons
 - Objectif 3 : Anticiper et répondre aux différents besoins de stationnements
 - En maintenant des parkings relais en entrée d'agglomération les jours d'affluence (marché par exemple)

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

La commune de Saint-Gildas de Rhuy 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).

En effet, l'association qui gère le site de la Pierre Bleue souhaite aménager le foncier qu'elle possède à l'Est du site existant.

Règlement graphique avant modification

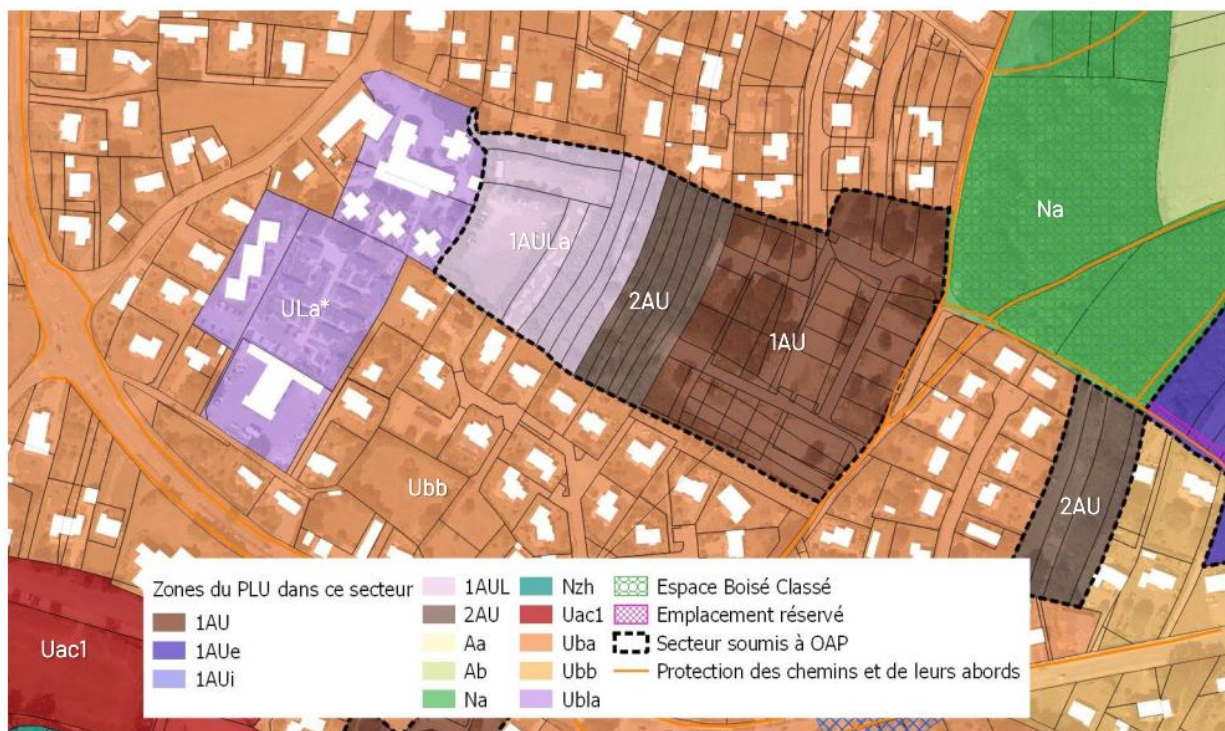


Les objectifs poursuivis par ce projet sont :

- Stabiliser le volume d'hébergements à son niveau actuel (entre 190 et 216 lits) en anticipant les pertes de capacité dues à la maintenance et à la rénovation des logements, soit 30 lits envisagés en moins.
- Acquérir de nouveaux hébergements légers ou « insolites » pour répondre aux attentes des vacances, dans une optique de diversification de la clientèle.
- Ouvrir le site à des séjours d'entreprises : formations, séminaires, assemblées générales, séjours d'intégration, ...

Ces nouveaux produits permettraient d'étendre la période d'activité au-delà de la saison estivale.

Modifications apportées au règlement graphique : création d'une zone 1AULa



Il est prévu d'y aménager :

- Un bâtiment d'environ 300m² sur un seul niveau, comprenant :
 - Salles de réunions modulables (200m²) avec espace de rangement et coin cuisine.
 - 2 à 4 salles non modulables pour accueillir, en fonction de la redistribution des équipements du village : salle fitness et bien-être, salle de jeux, bibliothèque, salle du personnel, espaces de rangement, sanitaires (WC et douches) accessibles par l'intérieur et par l'extérieur.
 - Possibilité d'y accoler un préau ouvert sur 2 des 4 côtés afin d'héberger des tables de pique-nique et barbecue en cas d'intempéries.
- Trois Hébergements type chalet dont deux 6/8 places et un PMR (ce qui représente 16 à 18 lits)
- Quatre chalets pour personnes à mobilité réduite, chalets pour les familles de l'association ayant un enfant handicapé, soit 16 lits) – partenariat avec l'association PASSERELLE)
- Cinq hébergements « insolites » : lodges, bateaux, autre... (soit environ 20 lits)
- Des jeux pour enfants et pour adultes, boîtes d'échange de livres, etc.
- Un local à vélos avec bornes de rechargement pour les vélos à assistance électrique

- 3 ou 4 emplacements pour accueillir exceptionnellement des tentes, caravanes ou camping-car sur une durée limitée, visiteurs souhaitant retrouver des résidents vacanciers, regroupement familial par exemple.

Les terrains concernant le projet d'extension représentent une surface d'environ 9690m², largement végétalisés, avec poulailler, jardin de plantes aromatiques dans un esprit de permaculture. Les aménagements feront la plus grande place aux énergies renouvelables et aux matériaux écologiques.

Le projet sera accessible aux véhicules motorisés par l'impasse de Kerdélan (accès actuel au site de la Pierre Bleue) et sera connecté, à terme, par des liaisons douces aux quartiers résidentiels situés au Nord et au Sud, une fois la totalité du lotissement communal réalisé.

Par délibération du conseil municipal en date du 12 avril 2021, la commune a motivé l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU pour permettre la réalisation du projet.

Ce projet, qui permet à un centre de vacances labellisé « tout handicap » et donc favorable à l'inclusion sociale, s'inscrit dans les orientations du PADD du PLU qui visent à maîtriser et diversifier l'offre en hébergement touristique. Il y est fait mention de l'enjeu de préservation des centres de vacances. Permettre à la Pierre Bleue de se développer, de manière douce et raisonnée, en complément de son offre actuelle, s'est assurer le maintien de l'infrastructure sur son site à moyen/long terme.

Les règles données pour la zone 1AULa créée pour ce projet permettent de garantir des aménagements doux et durables, qui s'intègrent dans le quartier à dominante résidentielle.

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

Depuis le 19 octobre 2018 la commune de Saint-Gildas de Rhuy a perdu le label « station classée de tourisme », au motif notamment qu'elle ne propose pas d'offre d'hébergement en hôtel sur son territoire. Depuis 2006 et la réforme du régime juridique des communes touristiques, pour bénéficier du label « station classée de tourisme », le territoire doit proposer notamment une offre en hébergement diversifiée.

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

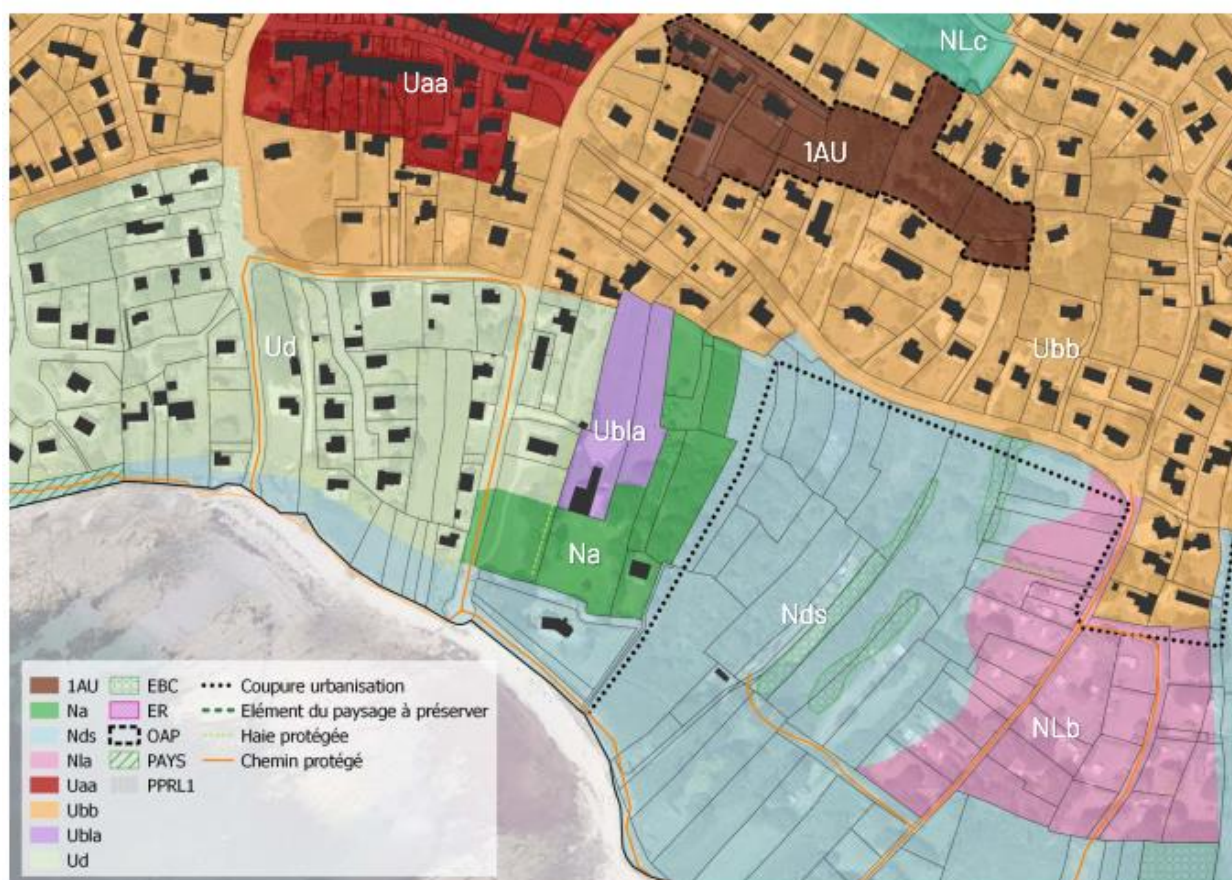
Objectif 1 : contenir l'activité touristique afin d'offrir un cadre de vie agréable

- 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.

Il se situe à la pointe Sud-est du secteur de Kercambre, au contact de zones résidentielles, desservies par un réseau de routes et rues maillé.

Règlement graphique du PLU avant modification



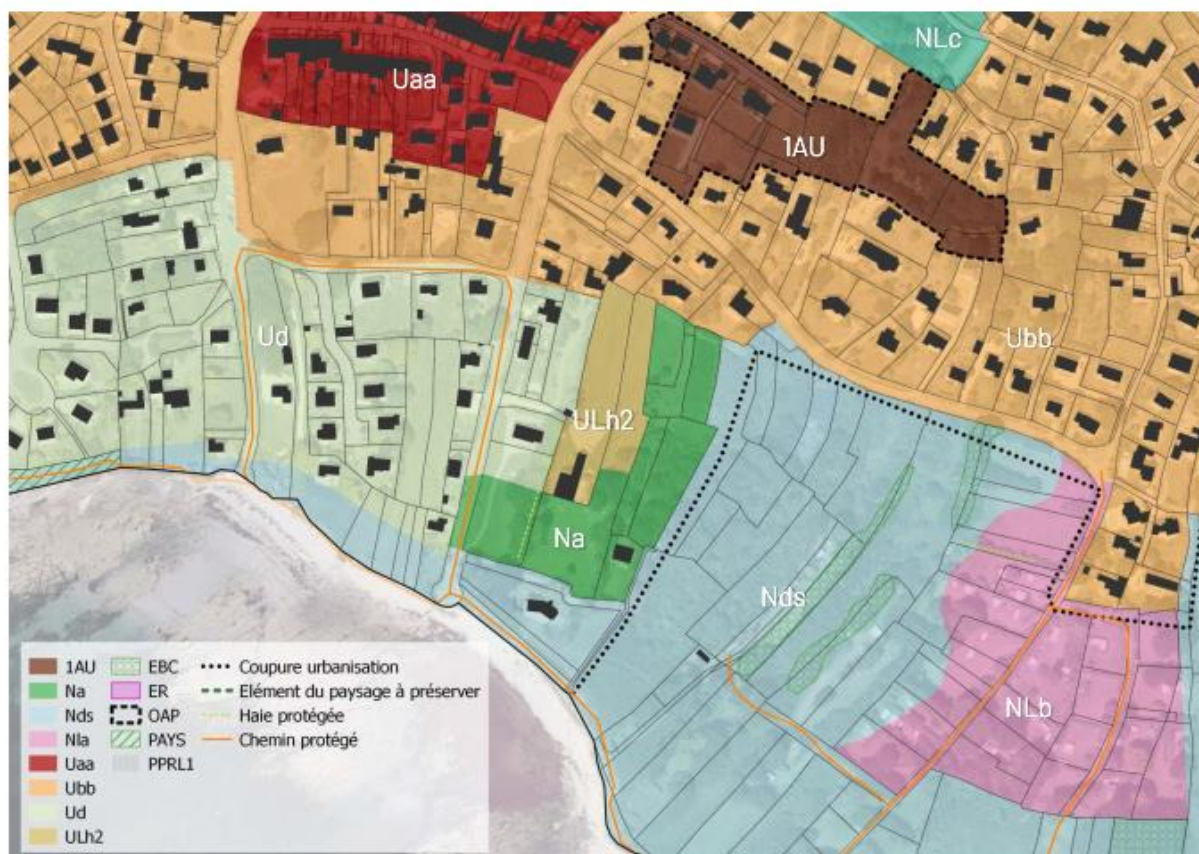
Pour permettre l'implantation d'un hôtel sur ce site il est nécessaire de redéfinir la vocation de la zone. Il est donc prévu de créer un nouveau zonage dédié à l'implantation d'un hébergement hôtelier, classé ULh2.

La création de ce nouveau zonage est également l'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, 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. Le tableau ci-dessous compare les règles données par la zone Ubla du PLU actuel à celles proposées pour la zone ULh2 créée et à celle de la zone Ubb avoisinante.

Dispositions	Ubla (zonage avant modification du PLU)	ULh2 (zonage après modification du PLU)	Ubb (zonage secteur environnant)
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	En limite ou en retrait d'au-moins 1,00m	En retrait d'au-moins 5,00m	En retrait d'au-moins 5,00m
Implantation par rapport aux limites séparatives	En limite ou en retrait d'au-moins 3,00m	En retrait d'au-moins 5,00m	En retrait d'au-moins 3,00m
Emprise au sol maximum	60%	30%	20%
Hauteur maximum Sommet de façade / acrotère / faitage / point le plus haut	6m / 6m / 9m / 8m	4m / 4m / 9m / 6m	4m / 4m / 9m / 6m
Imperméabilisation des sols maximum	50%	50%	70%

Règlement graphique du PLU après modification



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, 1AUj, 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 (flèche jaune).

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.



- Périmètre de la zone
- Point d'accès autorisé (le nombre d'accès est fixe, l'emplacement est indicatif)
- X Pas d'accès véhicule individuel possible
- ↔ Voie traversante entre l'Avenue Raymond Marcellin et le Chemin du Clos Roux à réaliser

Aménagement

La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud.

Programme de constructions :

Environ 10 logements (18 logements/ha) dont 20% de logements abordables minimum.

Eaux pluviales :

Le zonage d'assainissement pluvial fixe un débit de rejet maximum de 3 l/s/ha en sortie de la zone d'urbanisation future pour une pluie décennale.

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

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

Il convient donc de mettre à jour les annexes du PLU un plan faisant figurer le nouvel arrêté préfectoral de classement des infrastructures routières du territoire.

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

Le Plan de Prévention des Risques Littoraux de la Presqu'île de Rhuy-Damgan a été annexé au PLU par la procédure de modification n°1 approuvée le 22 septembre 2016 (données DDTM issues des travaux de la circulaire Xynthia) mais les informations relatives au risque de submersion marine figurant sur les plans de zonage n'ont pas été modifiées.

Afin d'assurer la bonne information des pétitionnaires, il convient donc de mettre à jour les données relatives au risque de submersion marine sur les planches du règlement graphique.

1.4 Les incidences sur l'environnement des modifications proposées

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

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

- **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** se situent à proximité de corridors écologiques (réseau bocager) ou de réservoirs de biodiversité, sans remettre en question le fonctionnement des milieux naturels. Les nouvelles dispositions encadrent davantage les possibilités données dans les zones concernées et participent à la préservation de la circulation des espèces sur le territoire : **incidences directes limitées sur la trame verte et bleue.**
- **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.

- Les aménagements à court terme, parking-relais et secteur à vocation d'habitat, se feront sur un terrain déjà artificialisé à proximité avec la route départementale, de peu d'intérêt sur le plan écologique: fréquentation peu favorable aux espèces protégées et **incidences sur les milieux naturels limitées.**
- La zone est déjà raccordée à l'ensemble des réseaux publics compatibles avec les besoins à satisfaire.

- **Incidence positive sur la trame viaire** : les aires de stationnement vont permettre de limiter le trafic dans le bourg et sur le littoral.
- Les dispositions de la présente modification (dispositif de rétention des eaux pluviales, parking saisonnier d'utilisation temporaire aménagé en aire naturelle de stationnement par des matériaux perméables) **améliorent la gestion des eaux pluviales** : prise en compte des enjeux liés à l'imperméabilisation des sols, gestion des risques de pollution .
- **Améliorer de la qualité paysagère de l'entrée de ville** par les travaux d'aménagement de voirie : meilleure lisibilité des voies motorisées et douces, plan de plantation spécifique, matérialisation d'une placette d'entrée de bourg au niveau du parking relais.
- **Pas d'incidence sur l'artificialisation des sols et la consommation de terres agricoles et naturelles** : zone déjà urbanisable au PLU en vigueur, la modification du PLU ne fait que redéfinir les vocations des sous-secteurs.

Incidences prévisibles sur l'environnement des modifications apportées au PLU pour le projet d'extension du site de la Pierre Bleue.

- **Peu d'incidences sur l'environnement** : les règles proposées répondent au projet de développer un lieu tourné vers l'hébergement de plein et les espaces communs extérieurs, « doux » et durables.
 - o Site en dent creuse du bourg, dans la zone 2AU de la Gare Sud (évaluation environnementale du PLU – rapport de présentation page 256), localisation à l'intérieur du tissu urbain permet de limiter l'artificialisation des sols, la consommation foncière et de limiter les déplacements motorisés pour les usagers du centre de vacances.
 - o Le secteur est desservi par l'ensemble des réseaux nécessaires à la viabilisation de la zone (eau potable, eaux usées, électricité et télécom) et la station d'épuration a la capacité d'absorber l'augmentation des rejets engendrés par le projet.
 - o Le site se situe en dehors de tout périmètre de captage d'eau potable.
 - o Pour la gestion des eaux pluviales, les nouvelles dispositions du PLU relative à ce sujet permettent d'intégrer les objectifs fixés par le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE Golfe du Morbihan-Ria d'Étel.
 - o Projet d'aménagement « doux », aux espaces communs végétalisés, peu marquant pour le site et le sol. Les possibilités de construire sont très limitées et les enjeux d'insertion urbaine et de proximité avec les quartiers résidentiels sont les fils conducteurs de sa construction.
 - o Les règles d'implantation des constructions, de préservation du chemin au Nord et de création d'une haie tampon garantissent une transition douce entre le site d'hébergement touristique et les habitations voisines.
 - o Les règles d'emprise au sol et de hauteur des constructions favorisent la discrétion des installations (salle polyvalente, hébergements insolites, etc.) et leur impact sur les sols.
 - o Les projets de plantations participent à la préservation de la connexion du site avec la trame verte et bleue de la commune (haies) et à l'amélioration de la qualité écologique du site (plantation d'essences locales, non invasives).
-

Incidences prévisibles sur l'environnement des modifications apportées au PLU pour le projet d'hôtel rue du Bauzec.

- Le projet consistant au renouvellement d'un site déjà artificialisé, ses **incidences sur l'environnement sont donc limitées**. Elles sont, de plus, mieux encadrées par les nouvelles

dispositions du PLU (zone ULh2) plus restrictives que les règles du PLU en vigueur, afin d'améliorer ainsi son insertion dans le quartier et le paysage.

- Le site est déjà artificialisé, classé U au PLU, occupé par un 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. En matière de gestion des eaux pluviales, les nouvelles dispositions relatives à ce sujet (intégrées par le biais de la présente modification du PLU), permettent de mieux encadrer l'imperméabilisation des sols et favorisent la gestion des eaux de pluie la parcelle. De 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.

- Encadrer la réalisation des lucarnes dans les toitures : **incidences positives** sur le paysage, meilleure intégration de projets architecturaux.
- Mise à jour la liste des espèces végétales invasives interdites dans la constitution des projets de plantations : **incidences positives** sur les milieux naturels, améliorer la lutte contre les espèces végétales invasives.
- Permettre la réalisation d'abris de jardin en toit-plat : **incidences limitées** sur les paysages, l'ouverture des possibilités architecturales ne remet pas en cause leur intégration toujours encadrée par les autres règles du PLU.
- Permettre l'utilisation du zinc et encadrer le recours à des matériaux de substitution dans la réalisation des façades : **incidences limitées** sur les paysages, ouverture des possibilités architecturales tout en maîtrisant l'évolution des secteurs patrimoniaux (Uaa).
- Améliorer les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales : **incidences positives** sur les milieux naturels et la qualité de l'eau en permettant de mieux gérer l'eau pluviale dans les projets individuels et d'ensemble.
- Améliorer la définition des voies et emprises publiques, pour faciliter l'instruction des projets d'implantations de construction : **incidences limitées** sur les paysages urbains en permettant de 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** pour la mise à jour des zones concernées par le risque de submersion marine sur les planches graphiques du règlement: elle permet de mieux informer et donc mieux gérer ce risque.

1.5 La modification des pièces du PLU.

Sont décrites au dossier les modifications apportées au dossier du PLU actuel qui s'appliquent suivant les objets décrits ci-dessus. Elles concernent :

- le règlement écrit,
- le règlement graphique,
- les OAP,
- le rapport de présentation.

2 LA COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE

Le dossier d'enquête publique, disponible durant toute l'enquête publique est présent :

- en version papier à l'accueil de la mairie,
- en version numérique depuis un ordinateur mis à disposition du public en mairie,
- en version numérique depuis le site internet de la commune <https://www.saint-gildas-de-rhuys.fr/modification-n2-du-plu> et sur le registre dématérialisé à l'adresse suivante <https://www.registre-dematerialise.fr/2813>.

Il comporte les pièces suivantes :

1) Actes administratifs comprenant :

- a) Délibération du conseil municipal en date du 15/09/2020 - évolution du plu (2 pages)
- b) Délibération du conseil municipal en date du 12/04/2021 - ouverture à l'urbanisation de zones (11 pages)
- c) Arrêté du maire en date du 22/07/2021 - engageant la modification n°2 plu (3 pages)
- d) Arrêté n°20211202 en date du 02/12/2021 - ouverture d'enquête publique - projet de modification n°2 du plu (3 pages) (annexe 1)**
- e) Avis d'enquête publique (1 page) (annexe 1)**
- f) MRAe - décision examen cas par cas - 05/10/2021 (6 pages)

2) Dossier modification n°2 du PLU comprenant :

- a) Notice de présentation (88 pages)
- b) 3- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (16 pages)
- c) 4- Règlement écrit – Modification N°2 - version de travail (116 pages)
- d) Règlement graphique nord - échelle 1/5000 (1 plan)
- e) Règlement graphique sud - échelle 1/5000 (1 plan)

3) Avis des personnes publiques associées (PPA) comprenant :

- a) Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Morbihan (CCI56) du 16/09/2021 (2 pages)
- b) Avis de la Région Bretagne du 23/09/2021 (1 page)
- c) Avis du Conseil Départemental du Morbihan – Direction des Routes et de l'Aménagement du 01/10/2021 (1 page)
- d) Avis de la commune de Sarzeau du 04/10/2021 (1 page)
- e) Avis de la Préfecture du Morbihan – Service Urbanisme et Habitat – Unité Aménagement du 15/10/2021(4 pages)
- f) Avis de Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération du 21/10/2021 (1 page)
- g) Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Morbihan (CMA56) – Courriel du 25/10/2021 (1 page)

- 4) Complément au dossier, mis à jour en mairie le 21/01/2022, dossier numérique en ligne mis à jour le 25/01/2022 comprenant :
- a) Courrier du commissaire enquêteur du 06/01/2022 - prorogation enquête publique (1 page) (*annexe 3*)
 - b) Arrêté de prorogation d'enquête publique du 17/01/2022 (3 pages) (*annexe 3*)
 - c) Avis de prorogation d'enquête publique du 17/01/2022 (1 page) (*annexe 3*)
 - d) Courrier du commissaire enquêteur du 14/01/2022 : demande de mise à jour des règlements graphiques (1 page) (*annexe 3*)
 - e) Règlement graphique nord mis à jour le 20/01/2022 par suite de la demande du commissaire enquêteur (1 plan)
 - f) Règlement graphique sud mis à jour le 20/01/2022 par suite de la demande du commissaire enquêteur (1 plan)

3 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

3.1 Phase préalable à l'ouverture de l'enquête

3.1.1 Désignation du commissaire enquêteur

À la demande par courrier en date du 15 novembre 2021 du maire de Saint-Gildas-de-Rhuy, le conseiller délégué du Tribunal Administratif de Rennes m'a désigné commissaire enquêteur par décision N° E21000179/35 en date du 23 novembre 2021 en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Gildas-de-Rhuy.

Par décision en date du 08 décembre 2021 et à la demande de la mairie de Saint-Gildas-de-Rhuy, le conseiller délégué du Tribunal Administratif de Rennes modifiait l'objet de l'enquête publique sans en modifier le numéro de référence en « projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Gildas-de-Rhuy ».

3.1.2 Réunion préalable avec l'organisateur de l'enquête

Par téléphone, contact a été pris avec le service urbanisme de la commune de Saint-Gildas-de-Rhuy le 30 novembre 2021 pour organiser une première réunion de prise de contact le 14 décembre 2021 et anticiper l'organisation de l'enquête afin de permettre une ouverture d'enquête dès les congés de la période de Noël, s'agissant pour Saint-Gildas-de-Rhuy d'une période d'occupation potentielle des habitants en résidence secondaires.

Ont été alors définis :

- la période d'enquête fixée du mercredi 22 décembre 2021 à 9h00 au mercredi 26 janvier 2022 à 17h00.
- les dates de permanences en mairie suivantes : mercredi 22/12/21 de 9h à 12h, le mardi 28/12/21 de 9h à 12h, le lundi 10 janvier 2022 de 9h à 12h, le vendredi 21/01/22 de 9h à 12h et le mercredi 26/01/22 de 14h à 17h.
- une date de permanence téléphonique complémentaire du commissaire enquêteur, assurée sans sa présence en mairie, le jeudi 30/12/21 de 14h à 17h, depuis une ligne de téléphone portable

dédiée (avec prêt de téléphone au commissaire enquêteur par la mairie pour cette occasion). Cette disposition permettait de positionner une permanence complémentaire durant la période de congés scolaires ainsi qu'au personnes éloignées de la mairie, soit géographiquement, soit du fait de contraintes sanitaires dans une période toujours concernés par les restrictions liées à la Covid19.

- La mise en œuvre d'un registre dématérialisé avec la mise à disposition du dossier d'enquête publique en ligne via un prestataire dédié.

La **réunion présentielle préparatoire** organisée préalablement a eu lieu **le 14 décembre 2021 à 10h00** en mairie de Saint-Gildas-de-Rhuys, installée provisoirement à la Salle Kercaradec durant les travaux de rénovation de l'hôtel de ville. Participaient à cette réunion :

- M. Alain LAYEC, maire de la commune de Saint-Gildas-de-Rhuys,
- M. Bernard PITTET, directeur général des services de la commune,
- Mme Marie DEVIGNE, chargée d'opérations urbanisme de la commune,
- Et moi-même.

La réunion a porté sur la présentation du projet par l'équipe municipale et la mise en œuvre des dernières modalités de l'enquête : vérification de la complétude du dossier soumis à l'enquête, mise à disposition des moyens pour les permanences (salle de réunion accessible à tous, zone d'attente, fléchage, mise à disposition d'un ordinateur permettant l'accès au PLU en cours avec le parcellaire lié, registre des observations et gestion des observations par courrier et numériques.

3.1.3 Arrêté d'ouverture de l'enquête publique

Le 02 décembre 2021, le maire de la commune de Saint-Gildas-de-Rhuys produisait l'arrêté N°20211202 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique suivant les modalités précitées. (*Annexe 1*)

3.1.4 Publicité de l'enquête (*annexe 2*)

L'information du public sur la tenue de l'enquête publique était prévue réalisée conformément à l'article 3 de l'arrêté d'ouverture de M. le maire de Saint-Gildas-de-Rhuys.

D'après les informations fournies par les services de la mairie de Saint-Gildas-de-Rhuys, l'avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête a donc été publié dans deux journaux locaux, rubrique "annonces légales" :

- 1er avis : éditions Morbihan des journaux « Ouest-France » et « Le Télégramme » du 07/12/2021
- 2ème avis : : éditions Morbihan des journaux « Ouest-France » et « Le Télégramme », initialement prévu diffusé le 22/12/2021, n'a finalement été diffusé que le 04/01/2022. Ce retard de diffusion a entraîné une demande de prolongation de la durée d'enquête par le commissaire enquêteur (*cf. chapitre 3.2.4 - Prolongation de l'enquête publique, ci-après au présent rapport*).

J'ai personnellement constaté la publication de ces avis au dates indiquées mais je n'ai pas été destinataire des certificats des différents parutions presse de l'avis initial. La mairie devra donc conserver ces éléments justificatifs à l'appui du présent rapport.

L'affichage réglementaire a été réalisé par les services de la mairie de Saint-Gildas-de-Rhuy avant le 07/12/2021. La mairie ne m'a pas fourni les justificatifs ou procès-verbaux constatant la mise en place de l'affichage de l'avis primitif de l'enquête. Il lui appartient donc de le conserver afin de le produire à l'appui du présent rapport.

Lors de ses déplacements pour les permanences ou visites de site, le commissaire enquêteur a constaté la présence de certains de ces affichages, dont celui en façade de la mairie.

Durant toute la période de l'enquête, le site internet de la commune de Saint-Gildas-de-Rhuy (<https://www.saint-gildas-de-rhuy.fr/>) affichait en permanence sur sa page d'accueil l'actualité de l'enquête publique avec le lien direct sur l'entier dossier d'enquête publique inclus sur la page consacrée au PLU de la commune . Le commissaire enquêteur a constaté régulièrement sa présence durant la période de l'enquête.

Il est à noter que la mairie avait reçu de nombreuses demandes et interrogation liées aux modifications du plan d'urbanisme dans la période ayant précédé la mise à l'enquête du présent dossier du projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Gildas-de-Rhuy.

De plus l'enquête se déroulait simultanément à la mise en révision du Plan Local d'urbanisme, engagée lors du conseil municipal du 08 novembre 2021.

Dans ce cadre la mairie avait pris le soin de faire parvenir, à toutes les personnes ayant engagées ces demandes avant l'ouverture de l'enquête, un courrier circulaire nominatif en date du 17 décembre 2021 indiquant la survenance de l'enquête, les dates et les objets particuliers concernés par l'enquête ainsi que l'existence de la nouvelle procédure engagée de révision du PLU (cf. annexe 2)

3.1.5 Transmission du dossier d'enquête au commissaire enquêteur

Par courriel du 09/12/2021, je recevais de la mairie de Saint-Gildas-de-Rhuy le lien pour télécharger le contenu numérique du dossier d'enquête et sa copie papier m'a été remis lors de la réunion d'organisation préalable en mairie le 14 décembre 2021, moment où j'ai aussi élargé le contenu du dossier qui est ensuite resté à disposition du public durant l'enquête.

En fin de journée du 14/12/2021, j'ai reçu le mail de mise à disposition du dossier d'enquête par le prestataire du registre numérique, que j'ai alors contrôlé puis verrouillé le même jour pour mise à disposition du public suivant les instructions de l'arrêté municipal d'ouverture d'enquête publique.

3.2 Phase d'enquête publique

3.2.1 Déroulement de l'enquête

L'enquête a été ouverte le lundi 22 décembre 2021 à 9h00 et clôturée le mercredi 02 février 2022 à 17h en tenant compte de la prolongation d'enquête décidée par le commissaire enquêteur le 06/01/2022 (cf.

chapitre 3.2.4 - Prolongation de l'enquête publique, ci-après au présent rapport). Elle s'est donc déroulée pendant 43 jours consécutifs.

Le commissaire enquêteur s'est tenu physiquement à la disposition du public dans la salle du conseil de la mairie délocalisée à la salle municipale Kercaradec, où étaient installés les services municipaux durant les travaux de rénovation de l'hôtel de ville lors de six permanences les :

- Mercredi 22 décembre 2021 de 9h00 à 12h00 ;
- Mardi 28 décembre 2021 de 9h00 à 12h00 ;
- Lundi 10 janvier 2022 de 9h00 à 12h00 ;
- Vendredi 21 janvier 2022 de 9h00 à 12h00 ;
- Mercredi 26 janvier 2022 de 14h00 à 17h00 ;
- Mercredi 2 février 2022 de 14h00 à 17h00, permanence complémentaire pour la prolongation d'enquête.

De plus il s'est tenu à la disposition du public sur un téléphone portable mis à disposition par la mairie joignable au 06 46 31 97 69 afin de permettre un accueil distant durant la période de pandémie Covid19:

- lors d'une permanence téléphonique le Jeudi 30 décembre 2021 de 14h00 à 17h00,

3.2.2 Accès au dossier d'enquête et dépôt des observations

Durant toute la durée de l'enquête et hormis les permanences explicitées ci-dessus, le dossier d'enquête complet sous format papier est resté à disposition du public à l'accueil de la mairie délocalisée et dans la salle d'accueil du public durant les permanences du commissaire enquêteur.

Le dossier d'enquête était consultable par le public pendant toute la durée de l'enquête sur le site internet de la commune de Saint-Gildas-de-Rhuy (<https://www.saint-gildas-de-rhuy.fr>) avec un rappel en actualité (<https://www.saint-gildas-de-rhuy.fr/modification-n2-du-plu>) visible depuis la page d'accueil principale du site et le lien vers le dossier en ligne et le registre dématérialisé à l'adresse suivante <https://www.registre-dematerialise.fr/2813>

Un poste informatique à disposition du public dans l'accueil de la mairie permettait ce même accès au dossier et au registre dématérialisé.

Les intervenants à l'enquête ont déposé leurs observations soit directement sur le registre mis à leur disposition en mairie, soit par courrier adressé au commissaire enquêteur à la mairie de Saint-Gildas-de-Rhuy, soit déposées électroniquement sur le registre dématérialisé.

Au fur et à mesure de leur réception, toutes les contributions écrites au registre restaient disponibles au public avec le dossier de l'enquête et les observations reçues par courrier ont été annexées au registre. Certaines observations, transmises par courriel à l'attention du commissaire enquêteur directement sur l'adresse email de la mairie, ont été intégrées par le commissaire enquêteur et traitées comme les courriers postaux reçus.

Les observations reçues sur le registre dématérialisé sont restées disponibles à la lecture du public sur la page dédiée du registre dématérialisé.

3.2.3 Ambiance générale de l'enquête

L'enquête a largement mobilisé le public : 85 personnes se sont déplacées en mairie pour rencontrer le commissaire enquêteur lors des permanences (0 le 22/12/2021, 24 le 28/12/2021, 15 le 10/01/2022, 19 le 21/01/2022, 17 le 26/01/2022 et 10 le 02/02/2022) et 1 personne a communiqué par téléphone le 30/12/2021.

Les permanences se sont déroulées dans le calme et dans un excellent climat d'échange avec le public. Chaque intervenant a pu être écouté, s'exprimer librement, faire part de ses observations sur le projet soumis à enquête ou formuler des demandes particulières, trouver des explications à ses interrogations. Les intervenants ont été incités à formuler leurs observations par écrit (registre, courrier ou mail).

Bon nombre d'interventions ont été exprimées en dehors des permanences, par mail, par courrier mais aussi dans le registre disponible en mairie et sur le registre dématérialisé accessible par internet.

3.2.4 Prolongation de l'enquête publique (annexe 3)

En préalable à la permanence du 28 décembre 2021, nous avons échangé avec M. Pittet, Directeur des Services, et Mme Devigne, chargée d'opérations urbanisme. Il y a été établi que :

- l'avis initial d'enquête publique a bien été diffusé dans deux journaux d'annonces légales, Ouest-France et Le Télégramme, en date du 07/12/2021 soit 15 jours avant le 22/12/2021, jour d'ouverture de l'enquête publique ;
- cependant la deuxième parution de cet avis d'enquête, détectée non parue, n'était prévue à la diffusion en presse que le 04/01/2022, soit 13 jours après l'ouverture de l'enquête. Or cette deuxième diffusion aurait dû, pour respecter les termes de l'Art. R123-11 du Code de l'environnement, paraître durant les 8 premiers jours de l'enquête, soit avant le 30/12/2021.

Pour sécuriser le contexte juridique de l'enquête, j'ai donc décidé, conformément aux pouvoirs que me confère l'article L123-9 du Code de l'Environnement, de prolonger l'enquête en cours d'une durée d'au moins 5 jours en y incluant 1 permanence supplémentaire en mairie.

Nous avons évoqué reporter la clôture de l'enquête publique au mercredi 2 février 2022 à 17h00 et compléter l'enquête d'une permanence du commissaire enquêteur le mercredi 2 février 2022 de 14h à 17h00.

Après avoir constaté la réalité de la parution en presse du second avis d'enquête publique le 04 janvier 2022, j'ai donc confirmé cette demande par courriel en date du 06 janvier 2022 à l'attention du maire de Saint-Gildas-de-Rhuy (cf. annexe 3 du présent rapport).

La mairie a ensuite assuré la publicité de cette prolongation par avis complémentaire dans la presse et la modification des affichages répartis sur la commune de Saint-Gildas-de-Rhuy.

3.2.5 Mise à jour du dossier d'enquête publique (annexe 3)

Lors de la permanence du 10 janvier 2022, le commissaire enquêteur a constaté que les pièces du règlement graphique comportaient certains manquements de repérage de zonage. Aucune erreur n'était à constater, mais des seulement des zones sans repères explicites.

Suite à ces constats, les services de la mairie ont bien voulu faire des vérifications complémentaires et il s'est avéré, lors de notre entretien téléphonique du 14 janvier 2022 avec Mme Devigne, que la mairie était en mesure de produire des plans modificatifs du règlement graphique comportant les corrections utiles.

Ces éléments étant importants pour la bonne compréhension du dossier, sans remettre en cause les pièces initiales, j'ai donc demandé par courriel en date du 14 janvier 2022 (*cf. annexe 3 du présent rapport*) au maire de Saint-Gildas-de-Rhuys de bien vouloir les apporter en complément tant au dossier numérique mis en ligne qu'au dossier mis à disposition du public en mairie. J'ai aussi demandé de compléter cet apport au dossier par un document bordereau mettant en évidence ces modifications et permettant au public l'ayant déjà consulté d'être alerté sur la mise à disposition de ces nouveaux plans de zonage.

3.2.6 Clôture de l'enquête

L'enquête publique s'est achevée le mercredi 02 février 2022 à 17h00.

À l'issue de cette dernière permanence, le commissaire enquêteur a clos le registre d'observations.

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** portant sur diverses thématiques, qui se répartissent de la manière suivante :

- 4 interventions inscrites directement sur le registre et référencées de R01 à R04 ;
- **11** observations incluses à des lettres annexées au registre et référencées de L01 à L11 ;
- **55** interventions au registre numérique et référencées M01 à M55.

Des particuliers et un professionnel identifié ont contribué à l'enquête ainsi qu'un collectif de 15 particuliers. Il n'y a eu aucune intervention d'associations constituées.

3.3 Phase postérieure à la période d'enquête

3.3.1 Visites sur place

En amont et en aval des permanences, le commissaire enquêteur s'est rendu sur place pour visualiser les observations préalablement à la remise du procès-verbal de synthèse.

Notamment ont été visités tous les sites liés aux objets ci-après :

- Objet N°1 : réalisation du projet d'aménagement de l'entrée de bourg ;
- Objet N° : extension du site de la Pierre Bleue , çà vocation d'hébergement touristique ;

- Objet N° 3 installation d'un hôtel rue du Bauzec ;
- Objet N°5 : réalisation d'une continuité motorisée dans le secteur soumis à OAP du Clos Roux ;
- Ainsi que quelques lieux signalés par le public et ayant entraîné des observations particulières liées au toilettage du règlement écrit.

3.3.2 Communication du procès-verbal de l'enquête au maître d'ouvrage *(annexe 4)*

Un rendez-vous de présentation du procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur était programmé pour le mercredi 9 février 2022 à 16h en présence de M. le maire de Saint-Gildas-de-Rhuy.

Du fait d'un retard pris dans ce travail du fait de contraintes personnelles, le commissaire enquêteur a, par téléphone le 08/02/2022, confirmé par mail le 09/02/22, demandé un décalage de rendez-vous, possible dès le 10/02/22 à la convenance de la mairie.

Le 11/02/22, le commissaire enquêteur transmettait par email le PV de synthèse à la mairie et la mairie proposait une nouvelle date pour le rendez-vous de restitution du procès-verbal de synthèse le lundi 21 février en présence de M. le maire de Saint-Gildas-de-Rhuy.

Le 21 février 2022 à 10h, en mairie de Saint-Gildas-de-Rhuy délocalisée à la salle communale Kercaradec, le commissaire enquêteur a rencontré en rendez-vous :

- 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,
- M. Alain LAYEC, maire de la commune de Saint-Gildas-de-Rhuy, a été excusé car sa présence a été requise sur une urgence municipale juste avant cette réunion.

L'objet de cette rencontre était de faire part au maître d'ouvrage du déroulement de l'enquête publique, de présenter la synthèse des observations et des points particuliers qui sont ressortis de l'analyse des observations du public mais également de celle des organismes publics et personnes publiques associées dans le cadre de leurs avis joints au dossier d'enquête.

L'ensemble constitue le procès-verbal de synthèse, un document de 40 pages (*annexe 4*) incluant 1 courrier d'envoi, 12 pages de PV de synthèse, 25 pages du tableau des observations du public, 2 pages du tableau des avis des PPA.

Le commissaire enquêteur a invité le maître d'ouvrage à produire ses observations éventuelles dans un délai de 15 jours en application de l'article L.123-18 du code de l'Environnement.

***NB :** le tableau de synthèse des observations, ainsi que le tableau de synthèse des avis PPA, complétés ensuite par les réponses du maître d'ouvrage et par les appréciations du commissaire enquêteur, figurent en annexe de la partie 2-Conclusions et avis du commissaire enquêteur.*

3.3.3 Mémoire en réponse du maître d'ouvrage *(annexe 5)*

Le 14 mars 2022, je recevais par courriel de la commune de Saint-Gildas-de-Rhuy 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.

4 LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET COMMISSIONS CONSULTÉES SUR LE PROJET

Les Personnes Publiques Associées (PPA) au projet, les chambres consulaires, les établissements publics de coopération intercommunale, les communes limitrophes et les associations qui en ont fait la demande, ont été consultés sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Gildas-de-Rhuy conformément à l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme.

Le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Gildas-de-Rhuy a également été soumis à l'avis de la MRAe (autorité environnementale).

4.1 Avis formulés par Personnes Publiques Associées, Chambres Consulaires

Les avis recueillis dans le cadre de cette consultation sur le projet de PLU et annexés au dossier sont repris et résumés dans le tableau ci-après.

Personne Publique (Date de l'avis)	Avis / Remarques
Préfet du Morbihan (SUH/UA/GB) (avis du 15/10/2021)	<u>Conclusion :</u> Les principales remarques listées à l'avis, rendent le projet de modification fragile juridiquement : • au titre de la loi littoral : en effet, l'absence de phasage des différents secteurs au sein de l'OAP de l'entrée de bourg, le nouveau zonage (Ulh2) affecté à l'hôtel rue du Bauzec et les modifications du règlement écrit affectant la zone ULc qui concerne le camping du Menhir sont notamment à reprendre afin de garantir la conformité avec la Loi Littoral. • au titre de la compatibilité avec le SCoT : il convient également de mettre en comptabilité avec le SCoT de GMVA en ce qui concerne la densité de la zone 1AU, qui doit être de 25 logements à l'hectare. Par conséquent, émissions d'un avis favorable au projet sous réserve de la prise en compte de ces remarques.

Personne Publique (Date de l'avis)	Avis / Remarques
Région Bretagne (Direction de l'aménagement et de l'égalité - Pôle planifications territoriales) (avis du 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.
Conseil Départemental du Morbihan Direction des Routes et Aménagement (01/10/2021)	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.
Golfe du Morbihan Vannes Agglomération Direction de l'aménagement et de l'urbanisme (avis du 21/10/2021)	Objectifs du projet compatibles avec les orientations des politiques communautaires - 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
Mairie de Sarzeau (avis du 4/10/2021)	Avis favorable sur le projet de modification de PLU
Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Morbihan (avis du 25/10/2021)	Pas de remarques à formuler
Chambre de Commerce et d'Industrie du Morbihan (avis du 16/09/2021)	- Avis favorable pour l'ouverture partielle de la zone 2AU à l'Est de la zone 1AU actuelle : permet de créer un accès direct à la future zone d'activités économiques depuis la route départementale 198, - Avis défavorable pour la soustraction d'une partie de la zone 1AU 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. - 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, - Avis favorable pour la création du zonage ULh2 pour requalifier l'ancien centre de vacances en hôtel : développement de l'attractivité touristique de

Personne Publique (Date de l'avis)	Avis / Remarques
	la commune et prétention au label "station classée de tourisme" perdu en 2018, - Demande de fournir un tableau récapitulatif des superficies des secteurs en zone UL (comme pour les zones 1AU et 2AU)

4.2 Avis formulé par la MRAe.

MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale) : **Décision délibérée n°2021DKB98/2021-009194 du 05 octobre 2021 :**

Ne soumet pas le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Gildas-de-Rhuy à évaluation environnementale.

Elle précise néanmoins dans son article 2 que cette décision :

- ne dispense pas des obligations légales auxquelles le projet présenté peut-être soumis par ailleurs ;
- **ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.**

Elle précise aussi qu'une **nouvelle demande d'examen au cas par cas sera exigible si des modifications ultérieures au projet** sont susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

5 LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

5.1 Bilan des observations

Le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Gildas de Rhuy a fait l'objet de **70 interventions** dont 7 en doublons, représentant **80 observations** portant sur diverses thématiques, qui se répartissent de la manière suivante :

- **4 interventions** inscrites directement sur le registre et référencées de R01 à R04 ;
- **11 observations** incluses à des lettres annexées au registre et référencées de L01 à L11 ;
- **55 interventions** au registre numérique et référencées M01 à M55.

Des particuliers et un professionnel identifié ont contribué à l'enquête ainsi qu'un collectif de 15 particuliers. Il n'y a eu aucune intervention d'associations constituées.

2 interventions complémentaires reçues HORS DÉLAI DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE (L12 reçue par email directement en mairie le 02/02/22 à 20h05 et L13, courrier reçu en mairie le 03/02/22) ont été enregistrées aux interventions sur le tableau annexé, mais n'entraîneront pas de traitement complémentaire par le commissaire enquêteur. Ces observations concernent aussi des demandes de modifications de zonage et de constructibilité, hors objets de l'enquête publique.

5.2 Synthèse des observations du public

Chaque observation a été examinée par le commissaire enquêteur et référencée dans le tableau de synthèse des Observations émises joint au présent procès-verbal. Elles ont ensuite été regroupées par thème, puis par objet pour en faciliter l'examen.

Certains des membres du collectif constitué sont aussi intervenus individuellement sur les mêmes observations, les items concernés sont repérés à ce tableau d'analyse.

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.

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 joint au procès-verbal

Ces tableaux permettent à la commune de se saisir des avis et d'y apporter si elle le souhaite des réponses.

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.

C'est cette synthèse, accompagnée du tableau résumant les observations (*cf. NB ci-après*), qui a été remise au maître d'ouvrage dans le cadre du procès-verbal de synthèse (*annexe 4*).

***NB :** le tableau de synthèse des observations, ainsi que le tableau de synthèse des avis PPA, complétés ensuite par les réponses du maître d'ouvrage et par les appréciations du commissaire enquêteur, figurent en annexe de la partie 2-Conclusions et avis du commissaire enquêteur.*

5.2.1 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).

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 ?

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 ?

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 les considérations par objets, la mairie pourra aussi y apporter ses réponses.

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.

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.

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.

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.

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.

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..

11. Éléments du patrimoine

Pas de remarques émises sur ce point.

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.

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.

5.2.2 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_i actuelle ;
- 1 avis défavorable (CCI56b) pour la soustraction de 0.5ha de la zone 1AU_i pour y créer une OAP à vocation d'habitat, craignant de masquer les commerces et générer des conflits d'usage ;
- 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 ;
- 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 ;
- 1 demande d'instaurer des règles de hauteur maximale dans l'OAP (PREF56c) ;
- 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).

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

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 ?) ;
- 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 ;
- 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).

Question du commissaire enquêteur :

Quelles réponses peut apporter la commune à ces remarques ?

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 ?*

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, 1AUj, 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 ;
- 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 ;
- 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 ;
- 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.

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 ;
- (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 ?
- (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, ...)

- 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."
- (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 ?
- (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 .

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 ?

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.

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.

7. COMMUNICATION DU PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DE L'ENQUÊTE ET MÉMOIRE EN RÉPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE

En application de l'article R123-18 du code de l'environnement, le 21 février 2022, le commissaire enquêteur a remis et proposé au maître d'ouvrage d'apporter ses commentaires aux constatations effectuées dans le paragraphe précédent et aux questions posées dans le cadre du procès-verbal de synthèse.

L'ensemble constitue le procès-verbal de synthèse un document de 40 pages incluant 1 courrier d'envoi, 12 pages de PV de synthèse, 25 pages du tableau des observations du public, 2 pages du tableau des avis des PPA (cf. NB ci-après).

Le commissaire enquêteur a invité le maître d'ouvrage à produire ses observations éventuelles dans un délai de 15 jours en application de l'article L.123-18 du code de l'Environnement.

Le 14 mars 2022 par courriel, la commune de Saint-Gildas-de-Rhuy transmettait 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.

NB : le tableau de synthèse des observations, ainsi que le tableau de synthèse des avis PPA, complétés ensuite par les réponses du maître d'ouvrage et par les appréciations du commissaire enquêteur, figurent en annexe de la partie 2-Conclusions et avis du commissaire enquêteur.

8. CONCLUSION DE LA PREMIÈRE PARTIE ET CLÔTURE DU RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par suite d'un épisode de santé lié à une infection par la Covid 19, le commissaire enquêteur a ensuite été durablement empêché de continuer son travail d'établissement de son rapport ainsi que ses conclusions et avis motivés. Suite au rétablissement de son état de santé, il n'a ensuite été en capacité d'établir ces documents que pour la date du 29 mai 2022.

Le présent rapport relate les événements qui ont ponctué l'enquête publique relative au projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Gildas-de-Rhuys.

Le commissaire enquêteur clôt ce jour la Partie 1 – Rapport d'enquête publique sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Gildas-de-Rhuys.

La Partie - 2 - CONCLUSIONS ET AVIS du commissaire enquêteur sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Gildas-de-Rhuys fait l'objet d'un document séparé clos ce même jour et associé au présent rapport.

***NB :** le tableau de synthèse des observations, ainsi que le tableau de synthèse des avis PPA, complétés ensuite par les réponses du maître d'ouvrage et par les appréciations du commissaire enquêteur, figurent en annexe de la partie 2-Conclusions et avis du commissaire enquêteur.*

Le 29 mai 2022

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'B' and 'Q' followed by a series of vertical strokes.

Bertrand QUESNEL

Commissaire enquêteur

ANNEXES

Annexe 1 : Prescription de l'enquête

- Arrêté n°20211202 en date du 02/12/2021 - ouverture d'enquête publique - projet de modification n°2 du plu (3 pages)
- Avis d'enquête publique (1 page)

Annexe 2 : Publicité initiale de l'enquête

- Parution de l'avis d'enquête publique Ouest-France Morbihan le 07/12/2021(1 page) ;
- Attestation Médialex de parution du 2^{ème} avis d'enquête publique dans les journaux de Ouest-France Morbihan et Le Télégramme Morbihan le 04/01/2022 (1 page).
- Modèle de courrier circulaire nominatif transmis par la mairie de Saint-Gildas-de-Rhuys en date du 17 décembre 2021 indiquant la survenance de l'enquête, les dates et les objets particuliers concernés par l'enquête ainsi que l'existence de la nouvelle procédure engagée de révision du PLU (1 page).

Le commissaire enquêteur n'a pas été destinataire des documents justificatifs suivants de la Mairie de Saint-Gildas-de-Rhuys. Il lui appartient donc de les conserver afin de le produire à l'appui du présent rapport.

- *Constat d'affichage de l'avis primitif d'enquête publique par la mairie de Saint-Gildas-de-Rhuys avant le 08/12/2021, et éventuels procès-verbaux de constat de maintien de cet affichage ;*
- *Attestation Médialex de parution de l'avis d'enquête publique dans les journaux de Ouest-France Morbihan et Le Télégramme Morbihan le 07/12/2021 ;*
- *Parution de l'avis d'enquête publique Ouest-France Morbihan le 07/12/2021 ;*
- *Parution de l'avis d'enquête publique Le Télégramme Morbihan le 07/12/2021 ;*
- *Parution de l'avis d'enquête publique Ouest-France Morbihan le 04/01/2022 ;*
- *Parution de l'avis d'enquête publique Le Télégramme Morbihan le 04/01/2022.*

Annexe 3 : Prolongation d'enquête + compléments au dossier du 21/02/22

- Courrier du commissaire enquêteur du 10/01/2022 - prorogation enquête publique (1 page) ;
- Courrier du commissaire enquêteur du 14/01/2022 : demande de mise à jour des règlements graphiques (1 page) ;
- Arrêté de prorogation d'enquête publique du 17/01/2022 (3 pages) ;
- Avis de prorogation d'enquête publique du 17/01/2022 (1 page) ;
- Constat d'affichage de l'agent de police municipale de Saint-Gildas-de-Rhuys en date du 03 février 2022, ultérieur au 02 février 2022 à 17h00, heure de clôture de l'enquête (12 pages).

Il appartient à la Mairie de Saint-Gildas-de-Rhuys de conserver aussi les documents suivants, non transmis au commissaire enquêteur, afin de le produire à l'appui du présent rapport.

- *Attestation Médialex de parution de l'avis de prorogation d'enquête publique dans les journaux de Ouest-France Morbihan et Le Télégramme Morbihan ;*
- *Parution de l'avis de prorogation d'enquête publique Ouest-France Morbihan ;*
- *Parution de l'avis de prorogation d'enquête publique Le Télégramme Morbihan ;*

Annexe 4 : Procès-verbal de synthèse

- PV de synthèse en date du 21 février 2022 relatif au projet de modification N°2 du PLU (40 pages incluant 1 courrier d'envoi, 12 pages de PV de synthèse , 25 pages du tableau des observations du public, 2 pages du tableau des avis des PPA).

Annexe 5 : Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

- Mémoire en réponse de la mairie de Saint-Gildas-de-Rhuy transmis par courriel reçu par le commissaire enquêteur le 07/03/2022 (10 pages).

Annexe 1 : Prescription de l'enquête

- Arrêté n°20211202 en date du 02/12/2021 - ouverture d'enquête publique - projet de modification n°2 du plu (3 pages)
- Avis d'enquête publique (1 page)

Annexe 2 : Publicité initiale de l'enquête

- Parution de l'avis d'enquête publique Ouest-France Morbihan le 07/12/2021(1 page) ;
- Attestation Médialex de parution du 2^{ème} avis d'enquête publique dans les journaux de Ouest-France Morbihan et Le Télégramme Morbihan le 04/01/2022 (1 page).
- Modèle de courrier circulaire nominatif transmis par la mairie de Saint-Gildas-de-Rhuy en date du 17 décembre 2021 indiquant la survenance de l'enquête, les dates et les objets particuliers concernés par l'enquête ainsi que l'existence de la nouvelle procédure engagée de révision du PLU (1 page).

Le commissaire enquêteur n'a pas été destinataire des documents justificatifs suivants de la Mairie de Saint-Gildas-de-Rhuy. Il lui appartient donc de les conserver afin de le produire à l'appui du présent rapport.

- *Constat d'affichage de l'avis primitif d'enquête publique par la mairie de Saint-Gildas-de-Rhuy avant le 08/12/2021, et éventuels procès-verbaux de constat de maintien de cet affichage ;*
- *Attestation Médialex de parution de l'avis d'enquête publique dans les journaux de Ouest-France Morbihan et Le Télégramme Morbihan le 07/12/2021 ;*
- *Parution de l'avis d'enquête publique Ouest-France Morbihan le 07/12/2021 ;*
- *Parution de l'avis d'enquête publique Le Télégramme Morbihan le 07/12/2021 ;*
- *Parution de l'avis d'enquête publique Ouest-France Morbihan le 04/01/2022 ;*
- *Parution de l'avis d'enquête publique Le Télégramme Morbihan le 04/01/2022.*

Annexe 3 : Prolongation d'enquête + compléments au dossier du 21/02/22

- Courrier du commissaire enquêteur du 10/01/2022 - prorogation enquête publique (1 page) ;
- Courrier du commissaire enquêteur du 14/01/2022 : demande de mise à jour des règlements graphiques (1 page) ;
- Arrêté de prorogation d'enquête publique du 17/01/2022 (3 pages) ;
- Avis de prorogation d'enquête publique du 17/01/2022 (1 page) ;
- Constat d'affichage de l'agent de police municipale de Saint-Gildas-de-Rhuys en date du 03 février 2022, ultérieur au 02 février 2022 à 17h00, heure de clôture de l'enquête (12 pages).

Il appartient à la Mairie de Saint-Gildas-de-Rhuys de conserver aussi les documents suivants, non transmis au commissaire enquêteur, afin de le produire à l'appui du présent rapport.

- *Attestation Médialex de parution de l'avis de prorogation d'enquête publique dans les journaux de Ouest-France Morbihan et Le Télégramme Morbihan ;*
- *Parution de l'avis de prorogation d'enquête publique Ouest-France Morbihan ;*
- *Parution de l'avis de prorogation d'enquête publique Le Télégramme Morbihan ;*

Annexe 4 : Procès-verbal de synthèse

- PV de synthèse en date du 21 février 2022 relatif au projet de modification N°2 du PLU (40 pages incluant 1 courrier d'envoi, 12 pages de PV de synthèse , 25 pages du tableau des observations du public, 2 pages du tableau des avis des PPA).

Annexe 5 : Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

- Mémoire en réponse de la mairie de Saint-Gildas-de-Rhuys transmis par courriel reçu par le commissaire enquêteur le 07/03/2022 (10 pages).

**MAIRIE
DE
SAINT-GILDAS-DE-RHUYS
MORBIHAN**

Code Postal : 56730
Téléphone 02 97 45 23 15
Télécopie 02 97 45 39 16

**ARRETE N° 20211202
ARRETE D'OUVERTURE D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

**SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE
LA COMMUNE DE SAINT-GILDAS DE RHUYS**

Le Maire de la Commune de Saint-Gildas de Rhuy,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-41 et suivants

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L123-1 et suivants ;

Vu la délibération du conseil municipal de Saint-Gildas de Rhuy en date du 26 septembre 2013 approuvant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Gildas de Rhuy ;

Vu la délibération du conseil municipal de Saint-Gildas de Rhuy en date du 23 octobre 2014 approuvant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Gildas de Rhuy ;

Vu la délibération du conseil municipal de Saint-Gildas de Rhuy en date du 22 septembre 2016 approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Gildas de Rhuy ;

Vu l'arrêté du Maire de Saint-Gildas de Rhuy en date du 22 juillet 2021 engageant la modification du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Gildas de Rhuy ;

Vu la délibération du conseil municipal de Saint-Gildas de Rhuy en date du 12 avril 2021 motivant l'ouverture à l'urbanisation de zones 2AU, au regard notamment des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ;

Vu la décision de la mission régionale d'autorité environnementale n°2021DKB98 / 2021-009194 en date du 5 octobre 2021, dispensant la procédure d'évaluation environnementale ;

Vu les avis des personnes publiques associées ;

Vu la décision du Tribunal Administratif de Rennes en date du 23 novembre 2021 et désignant M. Bertrand QUESNEL en qualité de commissaire enquêteur ;

Considérant que le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Gildas de Rhuy doit être soumis à enquête publique,

ARRÊTE

Article 1 : En vue de l'approbation du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Gildas de Rhuy, il sera procédé à une enquête publique, qui se déroulera Salle Kercaradec (mairie provisoire), du 22 décembre 2021 à 9H00 au 26 janvier 2022 à 17H00 soit 36 jours consécutifs.

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique sera consultable à l'accueil de la Mairie de Saint-Gildas de Rhuy (Salle Kercaradec) de 9H00 à 12H00 et de 14H00 à 17H00, chaque jour ouvrable aux horaires habituels d'ouverture. Toutefois la Mairie sera fermée le 24 décembre 2021 de 14H00 à 17H00 et le 31 décembre 2021 de 14H00 à 17H00.

Article 2 :

Pendant toute la durée de l'enquête publique :

- Un registre à feuillets non mobiles sera mis à la disposition du public, à l'accueil de la Mairie, où celui-ci pourra présenter ses observations et propositions. Il sera côté et paraphé par le commissaire enquêteur avant l'ouverture de l'enquête.
- Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public et recevra les personnes intéressées en Mairie (Salle Kercaradec) aux jours et heures suivants :
 - Le mercredi 22 décembre 2021 de 9H00 à 12H00
 - Le mardi 28 décembre 2021 de 9H00 à 12H00
 - Le lundi 10 janvier 2022 de 9H00 à 12H00
 - Le vendredi 21 janvier 2022 de 9H00 à 12H00
 - Le Mercredi 26 janvier 2022 de 14H00 à 17H00
- Compte tenu de la tenue de l'enquête publique pendant l'épidémie de covid-19, le commissaire enquêteur assurera une permanence téléphonique au 06.46.31.97.69 le jeudi 30 décembre 2021 de 14H00 à 17H00

- Le dossier d'enquête publique sera consultable depuis le site internet de la Commune <https://www.saint-gildas-de-rhuys.fr/modification-n-2-du-plu/> et sur registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/2813> où le public pourra présenter ou consulter les observations et propositions déposées par voie numérique.

Les observations et propositions du public transmises par voie postale, à l'attention de M. le commissaire enquêteur – Mairie de Saint Gildas de Rhuys – Route de Kercaradec 56730 SAINT-GILDAS DE RHUYS ainsi que les observations écrites reçues par le commissaire enquêteur lors des permanences visées à l'article 2 du présent arrêté, seront consultables au siège de l'enquête.

Les observations et propositions du public transmises par voie numérique, seront consultables depuis le site internet de la Commune <https://www.saint-gildas-de-rhuys.fr/modification-n-2-du-plu/> et sur registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/2813>

À la fin de l'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire-enquêteur.

Article 3 : Cette enquête sera annoncée par la mairie de Saint-Gildas de Rhuys, par voie d'affichage apposé au plus tard quinze jours au-moins avant l'ouverture de l'enquête publique, soit avant le 07 décembre 2021. Ces affiches devront être visibles des voies publiques et être conformes aux caractéristiques et dimensions fixées par l'arrêté ministériel du 24 avril 2012.

Cet affichage restera visible durant toute la durée de l'enquête publique.

Un avis sera en outre inséré, quinze jours au-moins avant le début de l'enquête, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département du Morbihan. Cet avis sera inséré une seconde fois dans les huit premiers jours de l'enquête, dans les mêmes conditions.

Un avis sera également publié sur le site internet de la Commune <https://www.saint-gildas-de-rhuys.fr/modification-n-2-du-plu/> et sur registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/2813> quinze jours au-moins avant l'ouverture de l'enquête publique.

Article 4 : A l'expiration du délai d'enquête, le commissaire-enquêteur convoquera sous huitaine après réception du registre et des documents annexés le maire et lui communiquera les observations écrites et orales recueillies au cours de l'enquête, consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire-enquêteur rédigera :

- D'une part, un rapport dans lequel il relatera le déroulement de l'enquête comportant le rappel de l'objet du projet, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public et une analyse des propositions et contre-propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet en réponse aux observations du public,
- D'autre part, dans un document séparé, ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserve ou défavorables au projet.

Le commissaire-enquêteur transmettra l'exemplaire du dossier soumis à enquête et déposé au siège de l'enquête, accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec le rapport et ses conclusions motivées, à la mairie de Saint-Gildas de Rhuys dans un délai de trente jours maximum à compter de la date de clôture de l'enquête. Il adressera simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du Tribunal Administratif.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'ils seront transmis en mairie, pour une durée d'un an.

Article 5 : A l'issue de l'enquête publique, le conseil municipal approuvera la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Gildas de Rhuys.

Fait à Saint-Gildas de Rhuys, le 2 décembre 2021

Le Maire,



Alain LAYEC

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

COMMUNE DE LA SAINT-GILDAS-DE-RHUYIS

Département du Morbihan

Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Gildas de Rhuyis

Le maire de Saint-Gildas de Rhuyis a ordonné l'ouverture de l'enquête publique par arrêté municipal n°20211202 en date du 2 décembre 2021, portant sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme, en vue de son approbation par le conseil municipal.

M. Bertrand QUESNEL a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par M. le président du Tribunal Administratif de Rennes par décision du 23 novembre 2021

L'enquête se déroulera en mairie de Saint-Gildas de Rhuyis (salle Kercaradec), du 22 décembre 2021 à 9H00 au 26 janvier 2022 à 17H00, soit 36 jours consécutifs, aux jours et heures habituels d'ouverture de 9H00 à 12H00 et de 14H00 à 17H00. Toutefois la Mairie sera fermée le 24 décembre 2021 de 14H00 à 17H00 et le 31 décembre 2021 de 14H00 à 17H00.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance du dossier en Mairie (Salle Kercaradec) et depuis le site internet de la Commune <https://www.saint-gildas-de-rhuys.fr/modification-n-2-du-plu/> et sur registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/2813>

Le public pourra consigner éventuellement ses observations, propositions et contre-propositions :

- sur le registre d'enquête disponible à l'accueil de la Mairie (Salle Kercaradec),
- depuis le site internet de la Commune <https://www.saint-gildas-de-rhuys.fr/modification-n-2-du-plu/> et sur registre <https://www.registre-dematerialise.fr/2813>
- par courrier adressé à M. le commissaire enquêteur – Mairie de Saint Gildas de Rhuyis – Route de Kercaradec – 56730 SAINT-GILDAS DE RHUYIS

Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public et recevra les personnes intéressées en Mairie (Salle Kercaradec) aux jours et heures suivants :

- Le mercredi 22 décembre 2021 de 9H00 à 12H00
- Le mardi 28 décembre 2021 de 9H00 à 12H00
- Le lundi 10 janvier 2022 de 9H00 à 12H00
- Le vendredi 21 janvier 2022 de 9H00 à 12H00
- Le Mercredi 26 janvier 2022 de 14H00 à 17H00

En raison de la tenue de l'enquête publique pendant l'épidémie de covid-19, le commissaire enquêteur assurera une permanence téléphonique au 06.46.31.97.69 le jeudi 30 décembre 2021 de 14H00 à 17H00

Des informations relatives au projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Gildas de Rhuyis peuvent être obtenues auprès de la mairie.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'ils seront transmis en mairie, pour une durée d'un an.

A la suite de cette enquête, l'autorité compétente pour prendre la décision d'approbation est le conseil municipal.

Toute personne pourra obtenir le dossier de l'enquête publique auprès de la mairie à sa demande et à ses frais, dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête.



Le Maire,
Alain LAYEC

OUEST-FRANCE

7/10/21

Avis administr

Commune
de SAINT-GILDAS-DE-RHUYS

Département du Morbihan

Projet de modification n° 2
du Plan local d'urbanisme
de Saint-Gildas-de-Rhuys

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le maire de Saint-Gildas-de-Rhuys a ordonné l'ouverture de l'enquête publique par arrêté municipal n° 20211202 en date du 2 décembre 2021, portant sur le projet de modification n° 2 du Plan local d'urbanisme, en vue de son approbation par le conseil municipal.

M. Bertrand Quesnel a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par M. le Président du tribunal administratif de Rennes par décision du 23 novembre 2021.

L'enquête se déroulera en mairie de Saint-Gildas-de-Rhuys (salle Kercaradec), du 22 décembre 2021 à 9 h 00 au 26 janvier 2022 à 17 h 00, soit 36 jours consécutifs, aux jours et heures habituels d'ouverture de 9 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 00. Toutefois, la mairie sera fermée le 24 décembre 2021 de 14 h 00 à 17 h 00 et le 31 décembre 2021 de 14 h 00 à 17 h 00.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance du dossier en mairie (salle Kercaradec) et depuis le site internet de la commune <https://www.saint-gildas-de-rhuys.fr/modification-n-2-du-plu/>

et sur registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/2813>

Le public pourra consigner éventuellement ses observations, propositions et contre-propositions :

- sur le registre d'enquête disponible à l'accueil de la mairie (salle Kercaradec),
- depuis le site internet de la commune <https://www.saint-gildas-de-rhuys.fr/modification-n-2-du-plu/>

et sur registre <https://www.registre-dematerialise.fr/2813>

- par courrier adressé à M. le Commissaire enquêteur, mairie de Saint-Gildas-de-Rhuys, route de Kercaradec, 56730 Saint-Gildas-de-Rhuys.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public et recevra les personnes intéressées en mairie (salle Kercaradec) aux jours et heures suivants :

- le mercredi 22 décembre 2021 de 9 h 00 à 12 h 00,
- le mardi 28 décembre 2021 de 9 h 00 à 12 h 00,
- le lundi 10 janvier 2022 de 9 h 00 à 12 h 00,
- le vendredi 21 janvier 2022 de 9 h 00 à 12 h 00,
- le mercredi 26 janvier 2022 de 14 h 00 à 17 h 00.

En raison de la tenue de l'enquête publique pendant l'épidémie de Covid-19, le commissaire enquêteur assurera une permanence téléphonique au 06 46 31 97 69 le jeudi 30 décembre 2021 de 14 h 00 à 17 h 00.

Des informations relatives au projet de modification n° 2 du Plan local d'urbanisme de Saint-Gildas-de-Rhuys peuvent être obtenues auprès de la mairie.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'ils seront transmis en mairie, pour une durée d'un an.

À la suite de cette enquête, l'autorité compétente pour prendre la décision d'approbation est le conseil municipal.

Toute personne pourra obtenir le dossier de l'enquête publique auprès de la mairie à sa demande et à ses frais, dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

Le Maire
Alain LAYEC.



10, Rue de breil - CS 56324 - 35063 RENNES CEDEX
SAS au capital de 480.000 € - SIREN 353 403 074 RCS RENNES - APE 7312Z

CS 56324 - Téléphone : 02 99 26 42 00 - Télécopie : 0 820 309 009

annonces.legales@medialex.fr

<https://www.medialex.fr>

De la part de : **Julie LEFEUVRE**

DESTINATAIRE : **COMMUNE de ST GILDAS DE RHUYS
MAIRIE
MARCHES**

Date et heure d'envoi : 30/12/2021 14:45:26

Votre référence :

Nombre de pages transmises : 1 (dont celle-ci)

Numéro d'ordre : **72769184**

ATTESTATION DE PARUTION

(sous réserve d'incidents techniques)

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital 480 000€, représentée par son Président Patrick LELIÈVRE, déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :

**ENQUETE PUBLIQUE RAPPEL
MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE ST GILDAS DE RHUYS**

Cette annonce paraîtra sur le(s) support(s) et à(ux) la date(s) indiquée(s) ci-dessous :

**OUEST-FRANCE
LE TELEGRAMME**

**MORBIHAN
MORBIHAN**

**Le 04/01/2022
Le 04/01/2022**

Patrick LELIÈVRE
Président

**MAIRIE
DE
SAINT-GILDAS-DE-RHUYS
MORBIHAN**

Saint-Gildas-de-Rhuys, le 17 Décembre 2021

Le Maire de SAINT-GILDAS-DE-RHUYS
à

Code Postal : 56730

Téléphone 02 97 45 23 15
Télécopie 02 97 45 39 16

Madame, Monsieur

56730 ST GILDAS DE RHUYS

N° Réf : AL/BP/MD/260

Objet : Evolution du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Gildas de Rhuys

Madame, Monsieur,

J'ai bien reçu votre courrier par lequel vous vous interrogez sur l'évolution du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Gildas de Rhuys.

Ainsi, je vous informe qu'une procédure de modification n°2 est en cours sur les principaux sujets suivants :

- Permettre la réalisation du projet d'entrée de bourg
- Permettre l'extension du site de la pierre bleue
- Permettre l'installation d'un hôtel rue du Bauzec
- Toilettage du règlement écrit
- Assurer une continuité motorisée au Clos Roux
- Mise à jour des annexes du PLU

L'enquête publique de cette modification aura lieu du 22 décembre 2021 au 26 janvier 2022. Le dossier sera consultable et le commissaire enquêteur tiendra des permanences selon les modalités indiquées dans l'avis ci-joint.

Il vous appartient de vous rapprocher du commissaire-enquêteur pendant la durée de l'enquête publique pour lui soumettre vos interrogations.

Je vous informe également qu'une procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme est en cours depuis le 8 novembre 2021. Vous trouverez l'ensemble des informations concernant cette procédure dans la délibération ci-jointe.

Mes services restent à votre disposition si vous souhaitez être informé des procédures en cours ou pour toute autre interrogation à ce sujet.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sincères salutations.

Le Maire,

Alain LAYEC



Bertrand QUESNEL
Commissaire enquêteur



**Monsieur Le Maire de Saint-Gildas de
Rhuys.
Mairie
Rue St Goustan
56730 SAINT GILDAS DE RHUYS**

Vannes le 06 janvier 2022.

OBJET : Prolongation de la durée de l'enquête publique portant sur le projet de modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Gildas De Rhuys (56730).

Références :

- Décision N° E21000179/35 du Tribunal Administratif de Rennes en date du 23/11/2021.
- Votre arrêté d'ouverture d'enquête publique N°20211202 en date du 02/12/2021.
- Articles L129-9 et L123-10 du Code de l'environnement.

Transmis par courriel en Mairie de Saint-Gildas de Rhuys, copie par courriel au Tribunal Administratif de Rennes.

Monsieur le Maire,

J'ai été désigné par le Tribunal administratif de Rennes, en date du 23/11/2021 pour diligenter l'enquête publique relative au projet de modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Gildas De Rhuys.

Lors de nos échanges avec M. Pittet, Directeur des Services, et Mme Devigne, chargée d'opérations urbanisme, il a été établi que :

- L'avis initial d'enquête publique a bien été diffusé dans deux journaux d'annonces légales, Ouest-France et Le Télégramme, en date du 07/12/2021 soit 15 jours avant le 22/12/2021, jour d'ouverture de l'enquête publique.
- Cependant la deuxième parution de cet avis d'enquête n'a été diffusée que le 04/01/2022, soit 13 jours après l'ouverture de l'enquête. Or cette deuxième diffusion aurait dû, pour respecter les termes de l'Art. R123-11 du Code de l'environnement, paraître durant les 8 premiers jours de l'enquête, soit avant le 30/12/2021.
- Cette deuxième parution de l'avis a donc été réalisée avec 5 jours de retard.

Pour sécuriser le contexte juridique de l'enquête, j'ai donc décidé, conformément aux pouvoirs que me confère l'article L123-9 du Code de l'Environnement, de prolonger l'enquête en cours d'une durée d'au moins 5 jours en y incluant 1 permanence supplémentaire en mairie.

Ainsi que nous l'avons évoqué, nous pouvons donc convenir que la clôture de l'enquête publique peut être reportée au mercredi 2 février 2022 à 17h00 et que nous complétons l'enquête d'une permanence du commissaire enquêteur le mercredi 2 février 2022 de 14h à 17h00.

Vous voudrez bien prendre les mesures nécessaires de publicité pour porter cette décision à la connaissance du public dans les conditions prévues au I de l'article L.123-10 du Code de l'environnement, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de cette enquête.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Bertrand Quesnel, commissaire enquêteur

Bertrand QUESNEL
Commissaire enquêteur



**Monsieur Le Maire de Saint-Gildas de
Rhuys.
Mairie
Rue St Goustan
56730 SAINT GILDAS DE RHUYS**

Vannes le 14 janvier 2022.

OBJET : Mise à jour de pièces du dossier d'enquête publique portant sur le projet de modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Gildas De Rhuys (56730).

Références :

- Décision N° E21000179/35 du Tribunal Administratif de Rennes en date du 23/11/2021.
- Votre arrêté d'ouverture d'enquête publique N°20211202 en date du 02/12/2021.
- Articles L129-9 et L123-10 du Code de l'environnement.

Transmis par courriel en Mairie de Saint-Gildas de Rhuys.

Monsieur le Maire,

Lors de la permanence du 10 janvier 2022, j'ai constaté que les pièces du règlement graphique comportaient des manquements de repérages de zonage.

Suite à ces constats, vos services ont bien voulu faire des vérifications complémentaires et il s'est avéré lors de notre entretien de ce jour que vous êtes en mesure de produire des pièces modificatives comportant les corrections utiles.

Ces éléments étant importants pour la bonne compréhension du dossier, sans remettre en cause les pièces initiales, je vous demande de bien vouloir les apporter en complément tant au dossier numérique mis en ligne qu'au dossier mis à disposition du public en mairie.

Il sera opportun de compléter cet apport au dossier d'un document bordereau mettant en évidence ces modifications et permettant au public l'ayant déjà consulté d'être alerté sur la mise à disposition de ces nouveaux plans de zonage.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Bertrand Quesnel, commissaire enquêteur

**MAIRIE
DE
SAINT-GILDAS-DE-RHUYS
MORBIHAN**

Code Postal : 56730
Téléphone 02 97 45 23 15
Télécopie 02 97 45 39 16

**ARRETE N° 20220117
ARRETE DE PROROGATION D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

**SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE
LA COMMUNE DE SAINT-GILDAS DE RHUYS**

Le Maire de la Commune de Saint-Gildas de Rhuy,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-41 et suivants

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L123-1 et suivants ;

Vu la délibération du conseil municipal de Saint-Gildas de Rhuy en date du 26 septembre 2013 approuvant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Gildas de Rhuy ;

Vu la délibération du conseil municipal de Saint-Gildas de Rhuy en date du 23 octobre 2014 approuvant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Gildas de Rhuy ;

Vu la délibération du conseil municipal de Saint-Gildas de Rhuy en date du 22 septembre 2016 approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Gildas de Rhuy ;

Vu l'arrêté du Maire de Saint-Gildas de Rhuy en date du 22 juillet 2021 engageant la modification du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Gildas de Rhuy ;

Vu la délibération du conseil municipal de Saint-Gildas de Rhuy en date du 12 avril 2021 motivant l'ouverture à l'urbanisation de zones 2AU, au regard notamment des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ;

Vu la décision de la mission régionale d'autorité environnementale n°2021DKB98 / 2021-009194 en date du 5 octobre 2021, dispensant la procédure d'évaluation environnementale ;

Vu les avis des personnes publiques associées ;

Vu la décision du Tribunal Administratif de Rennes en date du 23 novembre 2021 et désignant M. Bertrand QUESNEL en qualité de commissaire enquêteur ;

Vu l'arrêté n°20211202 du Maire en date du 2 décembre 2021 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique de la modification n°2 du PLU

Vu la lettre du commissaire enquêteur en date du 6 janvier 2022 informant l'autorité organisatrice de l'enquête de sa décision de prolonger l'enquête publique jusqu'au 2 février 2022 à 17h00.

Considérant que le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Gildas de Rhuy doit être soumis à enquête publique,

ARRÊTE

Article 1 : Compte tenu de la parution tardive du deuxième avis d'enquête dans 2 journaux d'annonces légales le 4 janvier 2022 soit 13 jours après le début de l'enquête publique au lieu des 8 jours prévus à l'article R.123-11 du code de l'environnement, Monsieur le commissaire enquêteur, Bertrand QUESNEL, a souhaité prolonger la durée de l'enquête jusqu'au 2 février 2022 à 17h00

En vue de l'approbation du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Gildas de Rhuys, l'enquête publique, initialement fixée du 22 décembre 2021 à 9H00 au 26 janvier 2022 à 17H00, est **prolongée jusqu'au 2 février 2022 à 17H00** soit 43 jours consécutifs.

Les modalités de consultation du dossier d'enquête et de dépôt des observations restent celles définies dans l'arrêté municipal du 2 décembre 2021 mentionné ci-dessus.

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique est consultable à l'accueil de la Mairie de Saint-Gildas de Rhuys (Salle Kercaradec) de 9H00 à 12H00 et de 14H00 à 17H00, chaque jour ouvrable aux horaires habituels d'ouverture (la Mairie étant fermée le 24 décembre 2021 de 14H00 à 17H00 et le 31 décembre 2021 de 14H00 à 17H00).

Article 2 :

Pendant toute la durée de l'enquête publique :

- Un registre à feuillets non mobiles est mis à la disposition du public, à l'accueil de la Mairie, où celui-ci pourra présenter ses observations et propositions. Il est coté et paraphé par le commissaire enquêteur avant l'ouverture de l'enquête.
- Le commissaire-enquêteur se tient à la disposition du public et reçoit les personnes intéressées en Mairie (Salle Kercaradec) aux jours et heures suivants :
 - Le mercredi 22 décembre 2021 de 9H00 à 12H00
 - Le mardi 28 décembre 2021 de 9H00 à 12H00
 - Le lundi 10 janvier 2022 de 9H00 à 12H00
 - Le vendredi 21 janvier 2022 de 9H00 à 12H00
 - Le Mercredi 26 janvier 2022 de 14H00 à 17H00
 - **Le Mercredi 2 février 2022 de 14H00 à 17H00** en complément des permanences susvisées et indiquées dans l'arrêté du 2 décembre 2021

Une permanence téléphonique supplémentaire a également été assurée par le commissaire enquêteur au 06.46.31.97.69 le jeudi 30 décembre 2021 de 14H00 à 17H00, compte tenu de la tenue de l'enquête publique pendant l'épidémie de covid-19,

- Le dossier d'enquête publique est consultable depuis le site internet de la Commune <https://www.saint-gildas-de-rhuys.fr/modification-n-2-du-plu/> et sur registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/2813> où le public peut présenter ou consulter les observations et propositions déposées par voie numérique.

Les observations et propositions du public transmises par voie postale, à l'attention de M. le commissaire enquêteur – Mairie de Saint Gildas de Rhuys – Route de Kercaradec 56730 SAINT-GILDAS DE RHUYS ainsi que les observations écrites reçues par le commissaire enquêteur lors des permanences visées à l'article 2 du présent arrêté, sont consultables au siège de l'enquête.

Les observations et propositions du public transmises par voie numérique, sont consultables depuis le site internet de la Commune <https://www.saint-gildas-de-rhuys.fr/modification-n-2-du-plu/> et sur registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/2813>

À la fin de l'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire-enquêteur.

Article 3 : Cette prorogation de l'enquête sera annoncée par la mairie de Saint-Gildas de Rhuys, par voie d'affichage. Ces affiches devront être visibles des voies publiques et être conformes aux caractéristiques et dimensions fixées par l'arrêté ministériel du 24 avril 2012.

Cet affichage restera visible durant toute la durée de l'enquête publique.

Un avis de prorogation de l'enquête sera en outre inséré dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département du Morbihan.

Un avis de prorogation de l'enquête sera également publié sur le site internet de la Commune <https://www.saint-gildas-de-rhuys.fr/modification-n-2-du-plu/> et sur registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/2813>.

Article 4 : A l'expiration du délai d'enquête, le commissaire-enquêteur convoquera sous huitaine après réception du registre et des documents annexés le maire et lui communiquera les observations écrites et orales recueillies au cours de l'enquête, consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire-enquêteur rédigera :

- D'une part, un rapport dans lequel il relatera le déroulement de l'enquête comportant le rappel de l'objet du projet, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public et une analyse des propositions et contre-propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet en réponse aux observations du public,
- D'autre part, dans un document séparé, ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserve ou défavorables au projet.

Le commissaire-enquêteur transmettra l'exemplaire du dossier soumis à enquête et déposé au siège de l'enquête, accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec le rapport et ses conclusions motivées, à la mairie de Saint-Gildas de Rhuys dans un délai de trente jours maximum à compter de la date de clôture de l'enquête. Il adressera simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du Tribunal Administratif.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'ils seront transmis en mairie, pour une durée d'un an.

Article 5 : A l'issue de l'enquête publique, le conseil municipal approuvera la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Gildas de Rhuys.

Fait à Saint-Gildas de Rhuys, le 17 janvier 2022,



Le Maire,

Alain LAYEC

AVIS DE PROROGATION D'ENQUÊTE PUBLIQUE

COMMUNE DE LA SAINT-GILDAS-DE-RHUYS

Département du Morbihan

Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Gildas de Rhuys

Le maire de Saint-Gildas de Rhuys a ordonné l'ouverture de l'enquête publique par arrêté municipal n°20211202 en date du 2 décembre 2021 portant sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme, en vue de son approbation par le conseil municipal.

M. Bertrand QUESNEL, désigné en qualité de commissaire enquêteur par M. le président du Tribunal Administratif de Rennes par décision du 23 novembre 2021, a demandé la prorogation de l'enquête publique jusqu'au 2 février 2022 à 17 h par courrier en date du 6 janvier 2022. Le Maire de Saint-Gildas de Rhuys a ordonné cette prorogation par arrêté municipal n°20220117 du 17 janvier 2022.

L'enquête publique prévue initialement du 22 décembre 2021 à 9H00 au 26 janvier 2022 à 17h00 (fermeture de la Mairie le 24 décembre 2021 de 14H00 à 17H00 et le 31 décembre 2021 de 14H00 à 17H00) est prolongée jusqu'au 2 février 2022 à 17H00, soit 43 jours consécutifs, aux jours et heures habituels d'ouverture de 9H00 à 12H00 et de 14H00 à 17H00

Les modalités de consultation du dossier d'enquête et de dépôt des observations restent celles définies dans l'arrêté municipal du 2 décembre 2021 mentionné ci-dessus.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance du dossier en Mairie (Salle Kercaradec) et depuis le site internet de la Commune <https://www.saint-gildas-de-rhuys.fr/modification-n-2-du-plu/> et sur registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/2813>

Le public pourra consigner éventuellement ses observations, propositions et contre-propositions :

- sur le registre d'enquête disponible à l'accueil de la Mairie (Salle Kercaradec),
- depuis le site internet de la Commune <https://www.saint-gildas-de-rhuys.fr/modification-n-2-du-plu/> et sur registre <https://www.registre-dematerialise.fr/2813>
- par courrier adressé à M. le commissaire enquêteur – Mairie de Saint Gildas de Rhuys – Route de Kercaradec – 56730 SAINT-GILDAS DE RHUYS

Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public et recevra les personnes intéressées en Mairie (Salle Kercaradec) aux jours et heures suivants :

- Le mercredi 22 décembre 2021 de 9H00 à 12H00
- Le mardi 28 décembre 2021 de 9H00 à 12H00
- Le lundi 10 janvier 2022 de 9H00 à 12H00
- Le vendredi 21 janvier 2022 de 9H00 à 12H00
- Le Mercredi 26 janvier 2022 de 14H00 à 17H00
- Le Mercredi 2 février 2022 de 14H00 à 17H00 en complément des permanences susvisées et indiquées dans l'arrêté du 2 décembre 2021 et le premier avis d'enquête

Une permanence téléphonique supplémentaire a également été assurée par le commissaire enquêteur au 06.46.31.97.69 le jeudi 30 décembre 2021 de 14H00 à 17H00, compte tenu de la tenue de l'enquête publique pendant l'épidémie de covid-19,

Des informations relatives au projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Gildas de Rhuys peuvent être obtenues auprès de la mairie.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'ils seront transmis en mairie, pour une durée d'un an.

A la suite de cette enquête, l'autorité compétente pour prendre la décision d'approbation est le conseil municipal.

Toute personne pourra obtenir le dossier de l'enquête publique auprès de la mairie à sa demande et à ses frais, dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

Le Maire,
Alain LAYEC



**POLICE
MUNICIPALE**

RUE SAINT-GOUSTAN
Complément d'adresse
Tél. : 02.97.45.17.10

Rapport N° 03/02/2022

URBANISME

AFFICHAGE DE PANNEAUX D'AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Nous soussignés : DEMONT Alexis, Brigadier-chef principal de Police Municipale,
en poste à la Commune de Saint-Gildas-de-Rhuys.

Rapportons les opérations suivantes que nous avons effectuées, agissant en uniforme et dûment
commissionnés par Alain LAYEC, Maire de la Commune et dûment assermenté devant le tribunal
judiciaire de Vannes.

Le jeudi 03 février 2022, à 14 heures 30 minutes, à la demande de Monsieur Alain LAYEC, Maire de
la Commune de Saint-Gildas-de-Rhuys, nous constatons la présence de 14 panneaux d'avis de
prorogation d'enquête publique portant sur le projet suivant :

- **AVIS DE PROROGATION D'ENQUETE PUBLIQUE « Projet de modification n°2 du Plan Local
d'Urbanisme de Saint-Gildas de Rhuys »**

Nous précisons que les panneaux d'affichage de couleur jaune mesurent au moins 42 × 59,4 cm (format
A2). Ils comportent le titre "avis d'enquête publique" en caractères gras majuscules d'au moins 2 cm de
hauteur et les informations visées à l'article R. 123-9 du code de l'environnement sont en caractères
noirs sur fond jaune et sont visibles et lisibles depuis la voie publique.



Alexis DEMONT, APJA

Ils sont présents sur les secteurs suivants :

- 1- Mairie et Poste (Salle Kercaradec) - Sur le panneau d'affichage Mairie (photo n°1)
- 2- Médiathèque, Rue des Vénètes - Sur le panneau d'affichage Mairie (photo n°2)
- 3- Parking du Puits David (Pôle petite enfance), Chemin du Puits David - (photo n°3)
- 4- Entrée de Bourg, Rue de Sarzeau - (photo n°4)
- 5- Carrefour à sens giratoire, Avenue Raymond Marcellin - (photo n°5)
- 6- Etier de Kerpont, Route du Rohu - (photo n°6)
- 7- La Saline, Route des Paluds - (photo n°7)
- 8- Le Net, Rue des Marins - (photo n°8)
- 9- Largueven, Rue de Largueven - (photo n°9)
- 10- Botpénal, Route des Goahieu - (photo n°10 et 11)
- 11- Kerdouin, Route de Coat Er Scouffe - (photo n°12)
- 12- Gouezan, Route de Pont Er Lann - (photo n°13)
- 13- Kersaux, Rue Guillemette Le Barbier - (photo n°14)
- 14- Kernolives, Route de Kernolives - (photo n°15)

Un plan des points d'affichage et une planche photographique, ci-joints, ont été dressés.

En conséquence, nous avons dressé ce rapport, pour valoir ce que de droit.
Clos et transmis ce jour, le jeudi 03 février 2022.

Pour transmission :

- M. le Maire
- Service Urbanisme

Alexis DEMONT, APJA



POLICE MUNICIPALE		
COMMUNE DE SAINT-GILDAS-DE-RHUYS	 Liberté • Égalité • Fraternité RÉPUBLIQUE FRANÇAISE	DEPARTEMENT DU MORBIHAN

PLANCHE PHOTOGRAPHIQUE

URBANISME

AFFICHAGE DE PANNEAUX D'AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

N° dossier	RAPPORT N° 03/02/2022
------------	-----------------------

Nature des faits	AVIS DE PROROGATION D'ENQUETE PUBLIQUE « Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Gildas de Rhys »
Date des faits	03 février 2022

Nombre de clichés	15
-------------------	----

N° dossier : 03/02/2022

Police municipale
RUE SAINT-GOUSTAN
Tél. : 02.97.45.17.10



Signature de l'agent :

Mairie et Poste (Salle Kercaradec) - Sur le panneau d'affichage Mairie	Photo n°	1
		

Médiathèque, Rue des Vénètes - Sur le panneau d'affichage Mairie	Photo n°	2
		

N° dossier : 03/02/2022

Police municipale
RUE SAINT-GOUSTAN
Tél. : 02.97.45.17.10

Signature de l'agent : 

Parking du Puits David (Pôle petite enfance), Chemin du Puits David	Photo n°	3
		

Entrée de Bourg, Rue de Sarzeau	Photo n°	4
		

N° dossier : 03/02/2022

Police municipale
RUE SAINT-GOUSTAN
Tél. : 02.97.45.17.10



Signature de l'agent :

Carrefour à sens giratoire, Avenue Raymond Marcellin	Photo n°	5
		

Etier de Kerpont, Route du Rohu	Photo n°	6
		

N° dossier : 03/02/2022

Police municipale
RUE SAINT-GOUSTAN
Tél. : 02.97.45.17.10



Signature de l'agent :

La Saline, Route des Paluds	Photo n°	7
		

Le Net, Rue des Marins	Photo n°	8
		

N° dossier : 03/02/2022

Police municipale
RUE SAINT-GOUSTAN
Tél : 02.97.45.17.10



Signature de l'agent :

Largueven, Rue de Largueven	Photo n°	9
		

Botpénal, Route des Goahieu	Photo n°	10
		

N° dossier : 03/02/2022

Police municipale
RUE SAINT-GOUSTAN
Tél : 02.97.45.17.10



Signature de l'agent :

Botpénal, Route des Goahieu	Photo n°	11
		

Kerdouin, Route de Coat Er Scouffe	Photo n°	12
		

N° dossier : 03/02/2022

Police municipale
RUE SAINT-GOUSTAN
Tél : 02.97.45.17.10



Signature de l'agent :

Gouezan, Route de Pont Er Lann	Photo n°	13
		

Kersaux, Rue Guillemette Le Barbier	Photo n°	14
		

N° dossier : 03/02/2022

Police municipale
RUE SAINT-GOUSTAN
Tél. : 02.97.45.17.10



Signature de l'agent :

Kernolives, Route de Kernolives	Photo n°	15
		

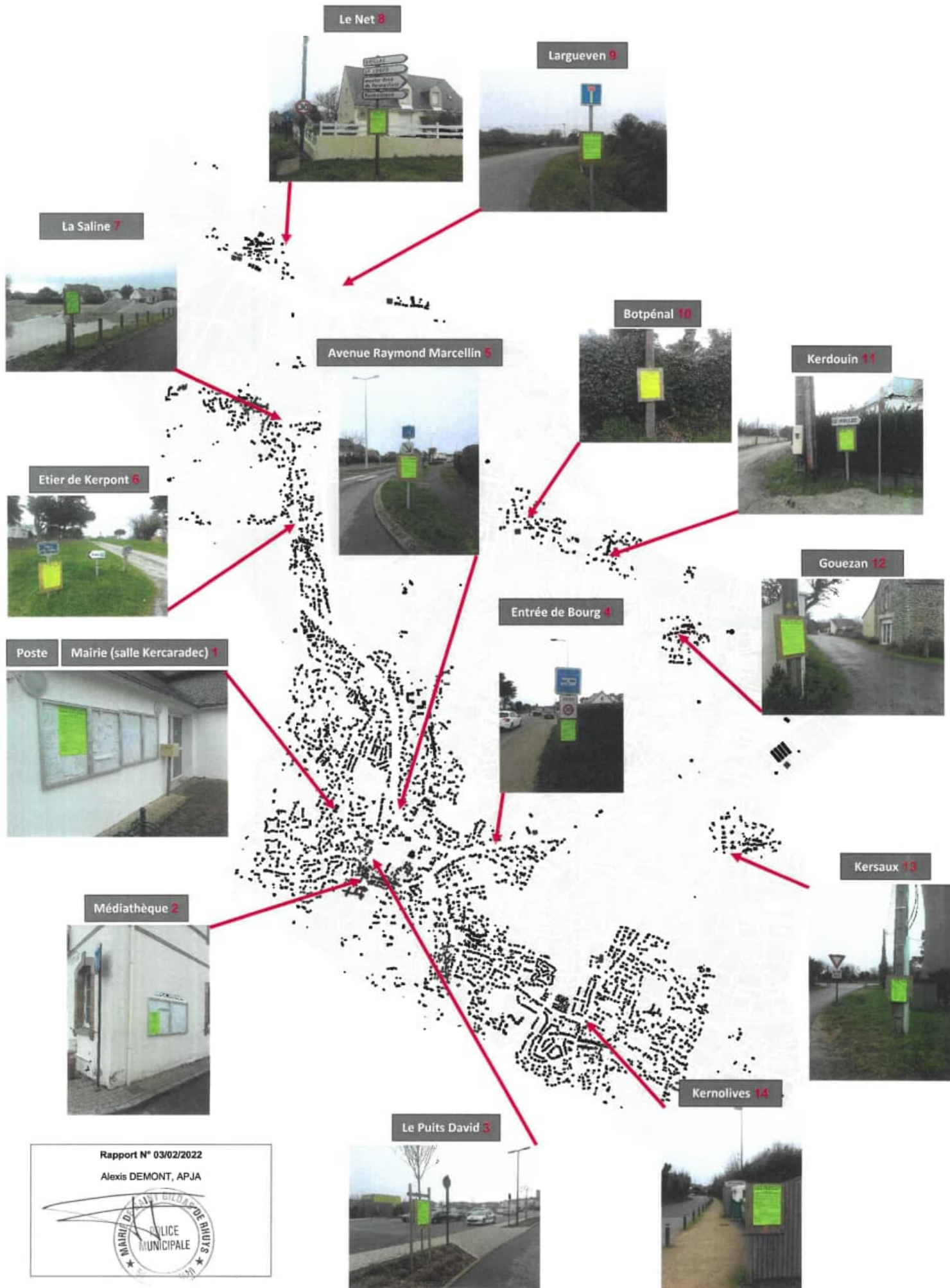
N° dossier : 03/02/2022

Police municipale
RUE SAINT-GOUSTAN
Tél. : 02.97.45.17.10



Signature de l'agent :

PLAN DES POINTS D'AFFICHAGE D'AVIS DE PROROGATION D'ENQUETE PUBLIQUE
« Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Gildas de Rhuy »



Rapport N° 03/02/2022
 Alexis DEMONT, APJA



M. Bertrand QUESNEL, commissaire enquêteur

À

Monsieur Le Maire

Mairie

Rue Saint Goustan

56730 SAINT GILDAS DE RHUYS

Objet : Notification au responsable du projet des observations recueillies lors de l'enquête publique de modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme

Réf :

- arrêté municipal n°20211202 en date du 02 décembre 2021 d'ouverture d'enquête publique,
- arrêté municipal n°20220117 en date du 17 janvier 2022 de prorogation d'enquête publique.

Pièce jointe : tableaux de synthèse des observations (registres, courriers, e-mails) et des avis PPA.

Monsieur Le Maire,

En application de l'article R.123-18 du Code de l'Environnement, vous trouverez en pièce jointe le procès-verbal de synthèse des observations consignées lors de l'enquête publique visée en objet, accompagné d'une liste de questions rédigée par le commissaire enquêteur et du tableau récapitulatif des observations émises. **Vous disposez d'un délai de 15 jours pour produire vos observations éventuelles en réponse à la lecture de ce procès-verbal et des questions jointes.**

Veuillez agréer, Monsieur le maire, l'expression de nos sincères salutations.

Bertrand QUESNEL, commissaire enquêteur



Bertrand QUESNEL
commissaire.enqueteur

Raison : Je suis
l'auteur de ce
document

Remis et commenté au maître d'ouvrage le 21 février 2022

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE du 21/02/2022

À la demande de M. Le Maire de Saint Gildas de Rhuys, il a été procédé à une enquête publique portant sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Gildas de Rhuys comprenant 6 objets distincts.

Cette enquête s'est déroulée du lundi 22 décembre 2021 à 09h00 au mercredi 02 février 2022 à 17h00 dans les conditions définies aux arrêtés municipaux n°20211202 en date du 02 décembre 2021 d'ouverture d'enquête publique et n°20220117 en date du 17 janvier 2022 de prorogation d'enquête publique La durée de l'enquête a été prolongée à mon initiative transmise par courriel en date 06/01/2022 : la deuxième parution en presse de l'avis d'enquête publique avait été 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.

Le dossier complet ainsi que le registre d'enquête ont donc été mis à la disposition du public pendant 43 jours consécutifs en mairie de Saint Gildas de Rhuys.

Le dossier était également consultable pendant la durée de l'enquête sur le site internet de la commune <https://www.saint-gildas-de-rhuys.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.

M. Bertrand QUESNEL, commissaire enquêteur, s'est tenu physiquement à la disposition du public en mairie durant 6 permanences :

- Mercredi 22 décembre 2021 de 9h00 à 12h00 ;
- Mardi 28 décembre 2021 de 9h00 à 12h00 ;
- Lundi 10 janvier 2022 de 9h00 à 12h00 ;
- Vendredi 21 janvier 2022 de 9h00 à 12h00 ;
- Mercredi 26 janvier 2022 de 14h00 à 17h00 ;
- Mercredi 2 février 2022 de 14h00 à 17h00, permanence complémentaire pour la prolongation d'enquête.

De plus il s'est tenu téléphoniquement tenu à la disposition du public sur un téléphone portable mis à disposition par la mairie joignable au numéro de téléphone 06 46 31 97 69 :

- Jeudi 30 décembre 2021 de 14h00 à 17h00, permettant un accueil distant durant la période de pandémie Covid19.

85 personnes se sont déplacées en mairie pour rencontrer le commissaire enquêteur lors des permanences (0 le 22/12/2021, 24 le 28/12/2021, 15 le 10/01/2022, 19 le 21/01/2022, 17 le 26/01/2022 et 10 le 02/02/2022) et 1 personne a communiqué par téléphone le 30/12/2021.

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**.

Les observations du public ont été soit directement inscrites sur le registre d'enquête mis à la disposition du public et enregistrées sous la lettre R, soit annexées au registre et enregistrées sous la lettre L pour les courriers postaux et courriels directement reçus en mairie et sous la lettre M pour les observations déposées sur le registre numérique.

Toutes les observations numériques ont été publiées dans leur intégralité sur le registre numérique ouvert par la commune, le contenu des observations sur le registre et les courriers sont restés disponibles à tout public dans le registre papier resté en mairie de Saint Gildas de Rhuy.

Le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Gildas de Rhuy a fait l'objet de 70 interventions dont 7 en doublons, représentant **80 observations** portant sur diverses thématiques, qui se répartissent de la manière suivante :

- **4 interventions** inscrites directement sur le registre et référencées de R01 à R04 ;
- **11 observations** incluses à des lettres annexées au registre et référencées de L01 à L11 ;
- **55 interventions** au registre numérique et référencées M01 à M55.

Des particuliers et un professionnel identifié ont contribué à l'enquête ainsi qu'un collectif de 15 particuliers. Il n'y a eu aucune intervention d'associations constituées.

Chaque observation a été examinée par le commissaire enquêteur et référencée dans le tableau de synthèse des Observations émises joint au présent procès-verbal. Certains des membres du collectif constitué sont aussi intervenus individuellement sur les mêmes observations, les items concernés sont repérés à ce tableau d'analyse.

Ce tableau annexé permettra à la commune de se saisir des observations et propositions et d'y apporter si elle le souhaite des réponses.

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 (L12 reçue par email directement en mairie le 02/02/22 à 20h05 et L13, courrier reçu en mairie le 03/02/22) ont été enregistrées aux interventions sur le tableau annexé, mais n'entraîneront pas de traitement complémentaire par le commissaire enquêteur. Ces observations concernent aussi des demandes de 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 joint au présent procès-verbal.

Ce tableau permet à la commune de se saisir des avis et d'y apporter si elle le souhaite des réponses.

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.

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).

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 ?

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 ?

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.

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

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

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 ce PV dans les considérations par objets, la mairie pourra aussi y apporter ses réponses.

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 ce PV dans les considérations par objets, la mairie pourra aussi y apporter ses réponses.

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.

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 ce PV dans les considérations par objets, la mairie pourra aussi y apporter ses réponses.

11. Éléments du patrimoine

Pas de remarques émises sur ce point.

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. *La mairie pourra éventuellement apporter certaines réponses au tableau des observations du public en annexe.*

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

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

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

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 ?) ;
- 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 ;
- 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).

Question du commissaire enquêteur :

Quelles réponses peut apporter la commune à ces remarques ?

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 ?*

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 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) ;
- 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, 1AUj, 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 ;

- 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 ;
- 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 ;
- 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 Govelin. Et demande (PREF56i) de rectifier une erreur de référence à la zone Ubla, remplacée par Ula, page 31.

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 ;
- (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 ?
- (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."
- (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 ?
- (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 .

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 ?

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.

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.

Pièces jointes :

- Tableau récapitulatif des observations émises par le public lors de l'enquête publique.
- Tableau récapitulatif des avis émis par les organismes et PPA préalablement à l'enquête publique.

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	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
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	
R01b	M. PINTO (signé)	Demande le classement Na du Nord de la parcelle 184 (comme le Sud de la parcelle), actuellement classée Nd et seule parcelle de ce type mitoyenne de la maison d'habitation : autrefois tennnis incluant une citerne d'eau enterrée.	Zonage	Hors objets du projet modification n°2 du PLU	
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	
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	
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	
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	
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	
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	
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	
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	
L04 (= M39)	P et JF KERDRAON (mail direct à la mairie)	Le contenu de ce mail a été publié en ligne en M39 en version plus détaillée.	--	--	

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	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
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	
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	
L07 (= M12)	M. DELPECH (par mail en mainie)	S'adjoint au collectif des signataires de l'Observation M12 sur le registre dématérialisé	Projet	Projet d'hôtel rue du Bauzec	
L08 (= L09)	C. TRICOIRE - SARL Camping du Menhir (signé)	Courrier remis au maire, identique au courrier L08 adressé au commi ssaire enquêteur	--	--	
L09a	C. TRICOIRE - SARL Camping du Menhir (signé)	Demande de réintégration en classement Ublc 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	
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	
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	
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	
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	--	
L13 (=M43)	C. LAURENT	Courrier dito Observation M43, mais reçu par courrier postal le 03/02/2022 en mairie soit HORS DÉLAI	HORS DÉLAI ENQUÊTE PUBLIQUE	--	
OBSERVATIONS REÇUES SUR LE REGISTRE NUMÉRIQUE					

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	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
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	
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	
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	
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	
M04b	F. GOUGEON - Indivision Jamont	- demande de limiter la zone UH1 injustifiée autour du château de Kerver pour repasser cert espace en Nds ;	Zonage	Hors objets du projet modification n°2 du PLU	
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	
M05	A. MENARD	Propriétaire parcelle A275, impasse des Gabiers - Village de la Saline, achetée constructible en 1988 (Ubb), puis déclassé, apparaît aujourd'hui comme une dent creuse du village : -demande de constructibilité au moins pour la partie endavée dans le bâti existant	Constructibilité	Hors objets du projet modification n°2 du PLU	
M06	JF HÉLAS	Favorable à l'installation d'un hôtel rue du Bauzec : manquant et participera à l'attractivité de la commune.	Projet	Projet d'hôtel rue du Bauzec	
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	
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	
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	

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	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
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. Voories inadaptées pour une augmentation de circulation automobile, mais aussi de camions de prestataires, Nuisances sonores et olfactives liées à la restauration dès le matin.	Projet	Projet d'hôtel rue du Bauzec	
M10a	T. PIERRON	Interrogations concernant le secteur 5-zone 1AU et 2AU secteur Est Gare Sud : - "Liaison douce accompagnée de plantations et/ou enherbée" : 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	
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	
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	
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	
M12	Collectif constitué des voisins de la rue du Bauzec (15 personnes) : - Mme Ledevédec - 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, voire 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	

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	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
M13a	M. AUDRA	Entrée de bourg. Souhaite connaître le total des dépenses engagées depuis 15 ans pour cet aménagement de l'entrée du bourg. Soupçonne des doublons à défaut d'étude initiale.	Généralités	Projet aménagement entrée de bourg	
M13b	M. AUDRA	Accord sur un projet d'hôtel 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 la viabilité d'un tel hôtel rue du Bauzec, avec quelle capacité, pour éviter des pré-études coûteuses et éventuellement inutiles ?	Projet	Projet d'hôtel rue du Bauzec	
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 artisanaux peuvent permettre le fonctionnement de l'hôtel à l'année.	Projet	Projet aménagement entrée de bourg	
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	
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	
M16 (= R01)	M. PINTO	ditto observation registre R01	--	--	
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'opportunité commerciale (propriété du terrain, capacité de l'établissement ?	Projet	Projet d'hôtel rue du Bauzec	
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	
M18	P. PREVOST	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	

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	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
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	
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	
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 large voirie ? 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 – liens) nécessaire pour la fluidité du trafic. Une forte augmentation du passage de camions (livraison...) et d'automobiles (hôtels et employés) ne semble pas compatible avec la taille des rues actuelles. Comment la mairie compte-t-elle réduire les nuisances apportées à Kercambre ?	--	--	

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	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
M21 suite 1	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 ?	--	--	
M21 suite 2	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 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. ». D'où ambiguïté municipale : a) Comment contenir 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 discrimination 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.	--	--	

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	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
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/rare (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 Rhuy 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.	--	--	
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 ?	--	--	

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	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
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 domé 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	
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	

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	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
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	
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	
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 abîmés...	Projet	Projet d'hôtel rue du Bauzec	
M27 (= M28)	C. GUILLOTIN pour indivision Guillotin	Intervention remplacée par l'intervention suivante M28 après relecture par son autrice.	--	--	

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	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
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, A 1420 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	
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	
M29 (=M05)	A. MENARD	Demande de modifier son nom mal orthographié en observation M5 (et corrigé à ce tableau)	--	--	
M30 (=L08 =L09)	C. TRICOIRE - SARL Camping du Menhir	Copie du courrier déjà parvenu 2 fois et enregistré en M09	--	--	
M31 (=L10)	MT PIERRE	copie du courrier déjà enregistré en M10	--	--	

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	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
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 Uih2 dédié, article 9) ? Combien seraient "limitées" les constructions ? Combien de chambres sont prévues avec visibilité de la mer ? Quel sera l'opérateur ? Est-il déjà connu ?	Projet	Projet d'hôtel rue du Bauzec	
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	
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	

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	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
M35	anonyme	Le projet d'un hôtel à Kercambre me semble une aberration ,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	
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 seul 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	
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.	--	--	

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	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
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. • 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	
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 bénéficieraient 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 Rhuy 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	

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

Ref. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Nature et détail de l'observation	Thème	Découpage	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
M39	P et JF KERDRAON	La modification numéro 2 du PLU de la commune de Saint Gildas de Rhuy's 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 ?	--	--	
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	

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	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
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	
M41a	M M MARIN (déjà intervenus avec le collectif en M12)	Nous sommes voisins du Centre Montjole, 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 PROTÉGER. L'actualité nous démontre qu'il est temps de prendre tout cela à cœur 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	
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	
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 regroupé 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	

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	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
M42b	JP VAN DUK	Je constate par ailleurs que des travaux de voirie ont déjà été entamés a ce sujet alors que le PLU est encore en cours de consultation.	Enquête publique	Autres	
M42c	JP VAN DUK	Pour le projet de modification du PLU mes remarques concerne 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. À ce titre : - Je m'oppose formellement à la proposition actuelle de ZAE, 2AUJ, qui englobe des parcelles le long de la RD d'entrée du bourg en particulier celles boisées. - Je demande que ceci soit remplacé, si nécessaire et dans une phase ultérieure, par une surface à l'arrière, côté Nord Est, parallèle à la zone 1AUJ.	Projet	Projet aménagement entrée de bourg	

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	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
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 jusqu'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 que 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 de développer encore 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 limitées. Ceci peut donc plaider pour une ZAE a Saint Gildas en évitant une dispersion, en poussant a un regroupement, mais en évitant de définir une ZAE qui validerait une dispersion parcellaire et la pérenniserait. Mais en limitant la surface : la surface indiquée pour le projet de ZAE est a limiter, ou tout au moins a 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, pertinentes aux activités actuelles. Avec une maîtrise des flux et sans engendrer des flux supplémentaires, car il faut reconnaître qu'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 a 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 a partir de la page 100. Le besoin : Au niveau de l'inventaire des ZAE vs 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 totalité des ZAE existantes pas à améliorer dans leur utilisation. La ZAE de Kerollaire, qui est la plus proche et reste proche 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 qu'au même moment Saint Gildas cherche a renforcer son profil et statut de village balnéaire.	--	--	

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	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
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 parcellés 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 pour quoi pas définitivement ? Proximité immédiate de la zone Ubb, les réseaux desservent le secteur	Constructibilité	Hors objets du projet modification n°2 du PLU	
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). 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.	--	--	
M44a suite	C. DUHIL (déjà intervenue en M22)		Projet	Projet d'hôtel rue du Bauzac	
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	

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	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
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 communal car les structures hôtelières sur la presqu'île sont insuffisantes. L'emplacement envisagé de ce futur hôtel 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	
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 laissées 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 bâtiments d'activité, et aucune prescriptions architecturales et environnementales ne sont précisées pour contrôler l'impact des futures constructions.	Projet	Projet aménagement entrée de bourg	
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'État 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 œuvré 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 Viocotot 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 L11-1-4 du code de l'urbanisme, 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'applique 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.	--	--	

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	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
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 la 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 .	--	--	
M45b suite3	P. PETITPREZ (via M. JB Sizun de la mairie de St Gildas pour difficultés techniques informatiques)	J'émet donc un avis défavorable sur ce point de manière conservatoire pour solliciter les élus à mener cette réflexion à travers une commission extramunicipale 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 partiellement 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 démarquer l'urbanisation à compter de l'existence 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 besoins 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 " toilettagage du règlement écrit pour faciliter l'instruction des demandes 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 cela il vaut mieux consulter un architecte qu'un constructeur pour la construction de maison individuelle.	Règlement écrit	Toilettagage règlement écrit	
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 respectée 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 publiée 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	Toilettagage règlement écrit	

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	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
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	
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 réinsertion laissaient 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	
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. Étant 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	

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

Ref. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Nature et détail de l'observation	Thème	Découpage	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
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	
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 déplaceraient 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 pied (sachant que passé le km les gens prennent la voiture!).	Projet	Projet d'hôtel rue du Bauzec	
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 voire 6 mois de l'année. Et donc concernés	Enquête publique	Autres	
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", toilage 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	
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 Rhuy dont l'emplacement est bien plus approprié.	Projet	Projet d'hôtel rue du Bauzec	

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	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
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	
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	
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	

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	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
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	

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	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
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	-	
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 GMYA.	Généralités	Toiletage règlement écrit	
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 GMYA approuvé le 13/02/20,	OAP	Projet aménagement entrée de bourg	
PREF56b	Préfet du Morbihan - DDTM 56 Service Urbanisme et Habitat - Unité Aménagement	15/10/2021	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	
PREF56c	Préfet du Morbihan - DDTM 56 Service Urbanisme et Habitat - Unité Aménagement	15/10/2021	Instaurer des règles de hauteur maximale dans l'OAP	OAP	Projet aménagement entrée de bourg	
PREF56d	Préfet du Morbihan - DDTM 56 Service Urbanisme et Habitat - Unité Aménagement	15/10/2021	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	
PREF56e	Préfet du Morbihan - DDTM 56 Service Urbanisme et Habitat - Unité Aménagement	15/10/2021	Pas de remarque pour l'extension 1A Ula du site de La Pierre Bleue	OAP	Extension du site La Pierre Bleue	
PREF56f	Préfet du Morbihan - DDTM 56 Service Urbanisme et Habitat - Unité Aménagement	15/10/2021	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	
PREF56g	Préfet du Morbihan - DDTM 56 Service Urbanisme et Habitat - Unité Aménagement	15/10/2021	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	
PREF56h	Préfet du Morbihan - DDTM 56 Service Urbanisme et Habitat - Unité Aménagement	15/10/2021	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 Gouvelin.	Règlement écrit	Toiletage règlement écrit	
PREF56i	Préfet du Morbihan - DDTM 56 Service Urbanisme et Habitat - Unité Aménagement	15/10/2021	Page 31 : rectifier erreur de référence à la zone Ubla, remplacée par Ula.	Règlement écrit	Toiletage règlement écrit	
PREF56j	Préfet du Morbihan - DDTM 56 Service Urbanisme et Habitat - Unité Aménagement	15/10/2021	Corriger la rapport de présentation du fait des nouveaux noms de zonages.	Dossier	Notice de présentation	

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	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
PREF56k	Préfet du Morbihan - DDTM 56 Service Urbanisme et Habitat - Unité Aménagement	15/10/2021	Pas de remarque pour la mise à jour de l'OAP du Clos Roux	OAP	Continuité motorisée OAP du Clos Roux	
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	Toiletage règlement écrit	
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	Toiletage règlement écrit	
SARZEAU	Mairie de Sarzeau	04/10/2021	Avis favorable sur le projet de modification de PLU	Généralités	--	
CMA56	Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Morbihan	25/10/2021	Pas de remarques à formuler	Généralités	--	
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	
CCI56b	Chambre de Commerce et d'Industrie du Morbihan	16/09/2021	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	
CCI56c	Chambre de Commerce et d'Industrie du Morbihan	16/09/2021	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	
CCI56d	Chambre de Commerce et d'Industrie du Morbihan	16/09/2021	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	
CCI56e	Chambre de Commerce et d'Industrie du Morbihan	16/09/2021	Demande de fournir un tableau récapitulatif des superficies des secteurs en zone UL (comme pour les zones 1AU et 2AU)	Dossier	Notice de présentation	

COMMUNE DE SAINT-GILDAS-DE-RHUYS

Modification n°2 du PLU

**Mémoire en réponse au procès-verbal de
synthèse de l'enquête publique**



Introduction

Le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Gildas de Rhuys a été transmis pour consultation aux personnes publiques associées et à l'autorité environnementale, pendant trois mois.

L'enquête publique qui s'est déroulée du 22 décembre 2021 au 2 février 2022 a été l'occasion pour de nombreux particuliers de déposer des observations et remarques sur le projet.

Ces observations ont été consignées dans le procès-verbal de synthèse par le commissaire-enquêteur.

La commune de Saint-Gildas de Rhuys souhaite apporter des éléments de réponse à certaines observations formulées par les personnes publiques associées (dont les avis sont repris dans le PV de synthèse) et par le public. Les réponses sont classées selon les thèmes choisis par le commissaire enquêteur.

Les réponses de la commune apparaissent en bleu dans le texte.

Considérations générales

1. Généralités

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).

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, news letter 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 définies selon le calendrier suivant :

- Tranche 1 et 2 : de novembre 2021 à mai 2022
- Tranche 3 et 4 : septembre 2022 à mai 2023

2. L'enquête publique

Question du commissaire enquêteur :

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

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.

3. Le dossier

Question du commissaire enquêteur :

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

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.

4. Le projet

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

Considérations par objets

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

Réponses de la mairie aux remarques formulées par les personnes publiques associées :

- 1 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 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 ;

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 ;

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) ;

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).

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

Réponses de la mairie aux remarques formulées par le public :

- 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) ;

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) ;

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.

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

Réponses de la mairie aux remarques formulées par le public :

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

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 ;

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

Etant 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).

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.

2. Permettre l'installation d'un hôtel Rue du Bauzec

Réponses de la mairie aux remarques formulées par le public :

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.

3. Toilettage du règlement écrit pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme

Réponses de la mairie aux remarques formulées par les personnes publiques associées :

- 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 ;

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 ;

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 ;

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 Govelin. Et demande (PREF56i) de rectifier une erreur de référence à la zone Ubla, remplacée par Ula, page 31.

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.

Réponses de la mairie aux remarques formulées par le public :

- (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 ;

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 ?"

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."

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".
 - o Est-ce à dire qu'il n'existerait plus de voies privées, ni de droit de passage ?
 - o Comment la commune s'en rendrait-elle propriétaire ? Par une Enquête d'Utilité Publique ?
 - o Quel en serait le coût pour la commune ? Est-ce un coût prévu ?
 - o 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 ?

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.

- (M45d) intégration de la surface des terrasses dans le calcul de l'emprise au sol à plus de 20 cm su sol naturel :
 - o 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 ;
 - o 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) ;
 - o 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.

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 1^{er} 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.

- (...) 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 ?

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

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

Réponses de la mairie aux remarques formulées par le public :

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.