

Département du Morbihan
Commune de Saint-Gildas-de-Rhuys
Modification n°3 du plan local d'urbanisme
Enquête publique du 20 janvier au 21 février 2025



Aperçu de la partie ancienne du hameau de Kersaux (cliché du 21 février 2025)

1^{ère} Partie

Rapport du commissaire enquêteur

Commissaire enquêteur :

Monsieur Jean-Paul LE DIVENAH, désigné par le Tribunal administratif de Rennes par décision n°E24000194/35 du 4 décembre 2024 ;

Enquête publique prescrite par arrêté en date du 20 décembre 2024 de Monsieur Alain LAYEC, maire de Saint-Gildas-de-Rhuys

Table des matières

1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE.....	4
1.1. Présentation de la commune de Saint-Gildas-de-Rhuys.....	4
1.2. Objet de l'enquête publique	5
1.2.1. Délimitation du périmètre des secteurs déjà urbanisés (SDU)	5
1.2.2. Mise à jour de la liste des emplacements réservés.....	6
1.2.3. Ajustement des dispositions réglementaires	6
1.3. Contexte réglementaire.....	6
1.3.1. Modification du PLU	6
1.3.2. Focus sur la loi littoral.....	7
2. PRÉSENTATION DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU	8
2.1. Les secteurs déjà urbanisés (SDU).....	8
2.1.1. La délimitation de trois secteurs déjà urbanisés.....	8
2.1.2. Le zonage et la réglementation des SDU	10
2.2. La mise à jour de la liste des emplacements réservés.....	10
2.3. L'ajustement du règlement écrit.....	11
3. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DES MODIFICATIONS PROPOSÉES.....	12
3.1. Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).....	12
3.2. Incidences de la modification n°3 sur l'environnement.....	12
4. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	13
4.1. Désignation du commissaire enquêteur	13
4.2. Organisation de l'enquête publique	13
4.3. Dossier soumis à enquête publique	13
4.3.1. Composition du dossier	13
4.3.2. Observations du commissaire enquêteur sur le dossier.....	14
4.4. Information du public	14
4.4.1. La publicité légale	14
4.4.2. La publicité complémentaire.....	15
4.5. Modalités pratiques de déroulement de la consultation	15
4.5.1. L'accueil du public	15
4.5.2. Formalités de fin d'enquête	15
4.6. Participation du public durant l'enquête.....	16
4.7. Principales thématiques abordées par les participants à l'enquête.....	16
4.8. Procès-verbal et réponse de la collectivité.....	17

5. ANALYSE DES OBSERVATIONS RELATIVES AU PROJET DE MODIFICATION DU PLU	17
5.1. Inventaire et synthèse des observations recueillies	17
Inventaire et analyse des contributions inscrites dans les registres	18
5.2. Observations relatives aux secteurs déjà urbanisés (SDU)	24
5.2.1. Observations émises par le public	24
5.2.2. Observations émises par les personnes publiques associées.....	30
5.2.3. Observations complémentaires	36
5.3. Les emplacements réservés (ER)	37
5.3.1. Observations du public	37
5.3.2. Observations des personnes publiques associées	38
5.3.3. Observations complémentaires	38
5.4. Ajustements du règlement écrit.....	39
5.4.1. Observations du public	39
5.4.2. Observations des personnes publiques associées	39
5.4.1. Observations complémentaires	40
LISTE DES ANNEXES.....	42

1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE

1.1. Présentation de la commune de Saint-Gildas-de-Rhuys

La commune de Saint-Gildas-de-Rhuys est une collectivité du littoral morbihanais dotée de deux façades maritimes, l'une le long de l'océan Atlantique, à l'ouest et au sud de la commune sur un important linéaire et la seconde qui borde le golfe du Morbihan au nord sur quelques centaines de mètres. D'une superficie de 15,3 km², la commune comptait 1 634 habitants en 2016 (population municipale), population résidente en légère augmentation puisque celle-ci est passée à 1 784 habitants soit + 1,5 % selon les chiffres du dernier recensement INSEE (2022). En haute saison, cette population oscille entre 16 000 et 18 000 résidents. Ce constat se traduit sur la construction de logements puisqu'en 2008, la part de résidences secondaires représentait 72 % du nombre total de logements à St Gildas.

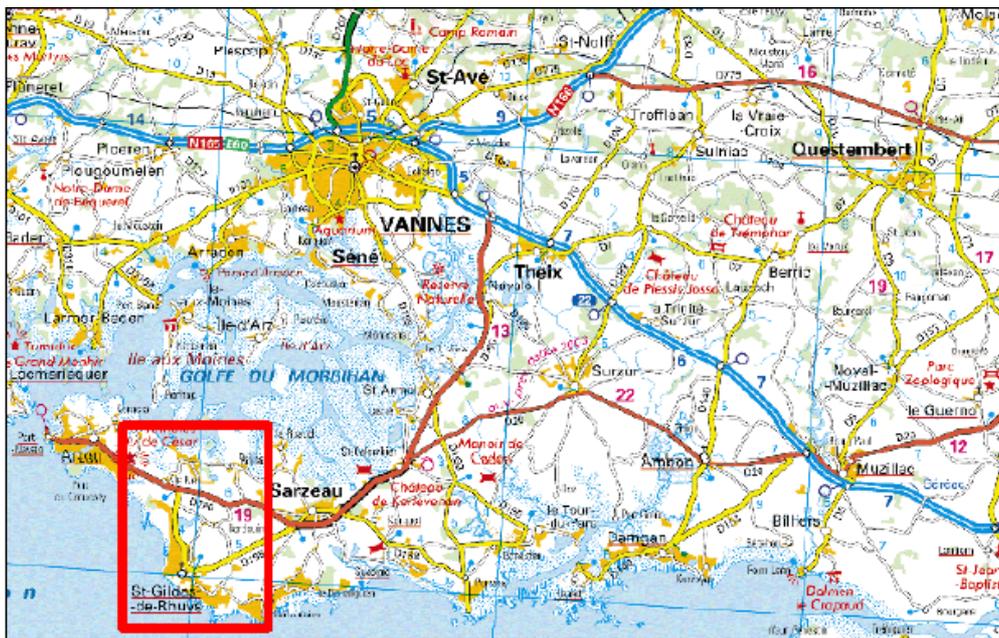


Illustration n°1 : plan de situation de la commune (source : tome1 - rapport de présentation du PLU de 2013 p.8)

Comme indiqué dans le rapport de présentation du PLU adopté en 2013, l'urbanisation du territoire s'est développée à partir de noyaux anciens indépendants liés à l'agriculture et antérieurs à 1890. Ainsi les hameaux de Botpenal, Kerdouin et Kersaux, qui font l'objet de la modification n°3 du PLU remontent-ils à cette époque. Le bourg de St Gildas, quant à lui, s'est formé autour du site de l'abbaye.

Après un renforcement du centre bourg entre les années 1890 et 1940, la vocation balnéaire de la commune se dessine, quelques hameaux se densifient et l'urbanisation se développe autour du bourg et surtout le long du littoral. Entre 1970 et 1990, l'urbanisation s'intensifie (+ 145 % d'augmentation du nombre de logements) et le caractère touristique de St Gildas idéalement placé au centre de la presqu'île de Rhuys, est de plus en plus marqué, notamment du fait de la construction du port du Crouesty dans les années 70.

Le plan d'occupation des sols de 1978 favorise les constructions de lotissements pavillonnaires et après un ralentissement entre 1990 et 2008, l'urbanisation en nappe le long de la côte se poursuit. Au hameau de Botpénal, les constructions sont bâties autour du cœur historique et contribuent à son extension.

La loi dite littoral de 1986 a introduit des dispositions (notamment la bande de 100 mètres au bord du littoral interdisant toute construction) cherchant à limiter l'urbanisation des communes littorales afin de préserver le patrimoine côtier et naturel. Le législateur, en votant les lois Grenelle 1 et 2 (2009 et 2010) a de plus, souhaité limiter l'étalement urbain et l'artificialisation des sols, (orientations renforcées par la loi du 20 juillet 2023 sur le zéro artificialisation nette - ZAN).

Au total, en 2013, la consommation foncière (nappe bâtie en parallèle de la côte Atlantique et les hameaux) représentaient 393,2 ha soit 25 % de l'espace communal.

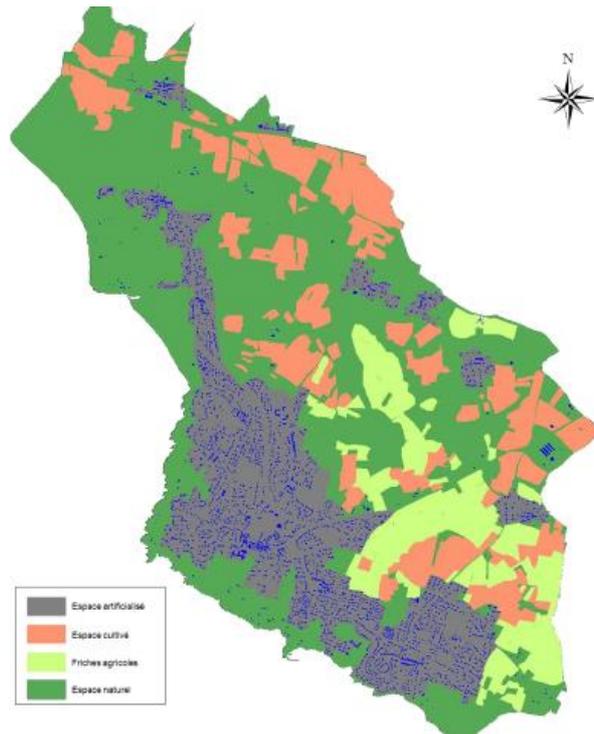


Illustration n°2 : consommation foncière de la commune de St-Gildas-de-Rhuys (source : tome1 - rapport de présentation du PLU de 2013 p.83)

1.2. Objet de l'enquête publique

L'enquête publique comporte trois objets sur lesquels il sera revenu plus en détail au chapitre suivant.

1.2.1. Délimitation du périmètre des secteurs déjà urbanisés (SDU)

Ce que le dossier qualifie de confirmation des secteurs déjà urbanisés (SDU) s'apparente plutôt à la définition précise des périmètres de ces SDU. Ces secteurs sont identifiés par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) et délimités par le PLU en fonction des critères eux-mêmes définis dans le SCoT. Trois hameaux sont concernés : Botpénal, Kerdouin et Kersaux. Il existe par ailleurs deux villages au sens de la loi Littoral : Gouezan et Le Net.



Illustration n°3 : plan de situation des 3 SDU (source : notice de présentation du projet de modification du PLU p.10)

1.2.2. Mise à jour de la liste des emplacements réservés

Cinq emplacements réservés sont créés. Ils ont pour objet la réalisation de cheminements doux, de portions de voirie ou encore l'amélioration des abords d'un site préhistorique.

1.2.3. Ajustement des dispositions réglementaires

Les dispositions réglementaires sont modifiées sur six points : les matériaux autorisés en limite de voies et emprises publiques, la hauteur des portails, l'emprise des abris de jardin, l'autorisation du zinc en toiture, la limite de hauteur des constructions en zone Ud et l'installation de cuves enterrées pour les eaux pluviales.

1.3. Contexte réglementaire

1.3.1. Modification du PLU

La procédure rentre dans le cadre de l'application des articles L.153-36 à L.153-41 du code de l'urbanisme. Elle a été engagée par le maire de Saint-Gildas-de-Rhuys comme prévu à l'article L.153-37 du même code. Une procédure de modification d'un PLU peut être menée lorsque les évolutions apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU, ne réduisent pas un espace boisé classé, une protection édictée en raison de 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 de la part de la commune ou de

l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI), compétent, ne créent pas des orientations d'aménagement de programmation valant création de zone d'aménagement concerté. Nous sommes bien ici dans un cas de figure de modification de PLU.

L'article L.153-9 dispose que le projet de PLU est soumis à enquête publique selon les règles posées par les articles L.123-1 à L.123-9 et R.123-1 à R.123-33 du code de l'environnement.

C'est dans ce cadre qu'est intervenu l'arrêté du 20 décembre 2024 de M. le maire prescrivant l'enquête publique objet du présent rapport.

1.3.2. Focus sur la loi littoral

L'application de la loi littoral est au cœur de la procédure engagée pour la modification n°3 du PLU de Saint-Gildas de Rhuys. Le texte fondateur est la loi du 3 janvier 1986 relative à la protection, l'aménagement et la mise en valeur du littoral. L'un des objectifs principaux de ce texte était de lutter contre le mitage de l'espace. Cette loi a été modifiée par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement et du numérique (ELAN).

Aujourd'hui, la loi dite littoral comporte cinq dispositions principales :

- Les documents d'urbanisme doivent identifier des coupures d'urbanisation ;
- Les espaces remarquables doivent être préservés ;
- Dans les espaces proches du rivage, seule une extension limitée de l'urbanisation est possible ;
- En dehors des espaces urbanisés, la bande de cent mètres à partir du rivage est inconstructible ;
- L'extension de l'urbanisation doit se faire en continuité avec les agglomérations et villages existants ou dans les secteurs déjà urbanisés.

La modification n°3 du PLU n'est concernée que par le dernier point de cet inventaire et plus particulièrement par le volet concernant les secteurs déjà urbanisés (SDU). Le nouveau dispositif prévu par la loi ELAN est posé au deuxième alinéa de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme. Il prévoit que : « *dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées.* »

Comme l'indique le référentiel sur la loi littoral édité par la DREAL Bretagne¹, plusieurs éléments conditionnent la possibilité de construire dans un secteur déjà urbanisé (SDU) :

- Les SDU doivent d'abord être identifiés par le SCoT et délimités par le PLU.
- Les SDU doivent être situés en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L.121-13 ;
- Ils doivent se distinguer des espaces d'urbanisation diffuse en raison notamment de la densité de l'urbanisation, de sa continuité et de sa structuration par des voies de circulation et des réseaux ;
- Les constructions et installations autorisées peuvent y être autorisées à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics ;

¹ Référentiel loi littoral – fascicule n°1 – article L.121-8 du code de l'urbanisme – version 5 janvier 2024

- Les constructions et installations autorisées ne doivent pas avoir pour effet d'étendre le périmètre du bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti ;
- Le permis ou la déclaration préalable sont soumis pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et est refusée lorsque ces constructions sont de nature à porter atteinte à l'environnement et aux paysages.

En outre, l'article L.121-3 du code de l'urbanisme énonce que le SCoT « *détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8, et en définit la localisation.* »

2. PRÉSENTATION DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU

La modification porte sur trois objets de nature différente.

2.1. Les secteurs déjà urbanisés (SDU)

2.1.1. La délimitation de trois secteurs déjà urbanisés

La délimitation des SDU constitue l'enjeu majeur de cette modification. L'article L.121-8 du code de l'urbanisme confie aux communes la responsabilité de délimiter les SDU identifiés par les SCoT et selon les critères définis par ces schémas. Comme le rappelle le dossier, cette délimitation est importante car en l'état actuel, l'application de la loi littoral et sa jurisprudence ne permettent pas de délivrer des autorisations d'urbanisme.

Les critères définis par le SCoT de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération (GMVA) sont les suivants :

- La présence d'au minimum 25 bâtiments situés en continuité les uns des autres ;
- Une épaisseur du tissu urbanisé permettant notamment de le distinguer d'une urbanisation purement linéaire ;
- La présence d'un réseau de voirie adapté à la bonne desserte des bâtiments ;
- La présence de réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets ;
- Une relative densité résultant de la continuité des bâtiments entre eux.

Deux critères additionnels peuvent venir conforter l'identification de tels secteurs :

- La présence d'un noyau historique ancien ;
- La présence d'un équipement ou d'un lieu de vie collectif.

Les trois lieux-dits de Botpénal, Kerdouin et Kersaux rentrent dans le cadre de ces cinq critères tels que définis par le SCoT, critères renforcés par la présence d'un noyau historique ancien. Mais ces critères, s'ils servent à sélectionner les SDU, ne permettent pas de tracer leur délimitation. Pour cela, il faut se référer à la loi dont les éléments sont rappelés par la SCoT. À ce titre, les documents d'urbanisme :

- délimitent les SDU en veillant à ne pas étendre le périmètre bâti existant. Cette orientation ne fait pas obstacle à l'extension des bâtiments existants, à l'intérieur ou non du périmètre bâti existant ;
- inscrivent une réglementation adaptée au contexte du secteur de manière à en conserver les caractéristiques paysagères, environnementales et urbaines ;

- veillent à ne pas dénaturer le secteur, à répondre aux enjeux, le cas échéant, d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics ;
- inscrivent une réglementation ne permettant pas de nouvelles constructions dans les parties déjà urbanisées des secteurs identifiés situées dans les espaces proches du rivage qui ne se trouvent pas en continuité des agglomérations et des villages existants.

Pour délimiter les SDU, en rappelant les critères du SCoT, la commune a utilisé les indicateurs suivants (cf p.15 de la notice explicative) :

- inter-distance de 25 m entre les constructions ;
- tenir compte des ruptures de continuité (routes, cours d'eau etc.) ;
- tracer le périmètre au droit du bâti existant ;
- gérer la constructibilité des franges « lâches ».

Le choix d'une inter-distance entre les constructions se traduit par l'établissement, par secteur, d'une carte présentant une zone tampon de 25 m de diamètre autour de chaque maison (cf exemple de Bopténaï ci-dessous). Ce choix qui permet de garantir une certaine continuité urbaine, conformément à la loi, n'est pas sans susciter des interrogations qui seront exposées dans la suite du rapport.

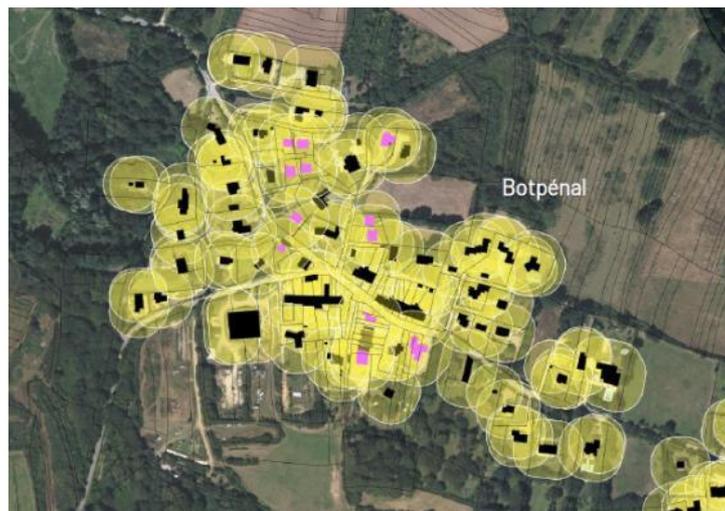


Illustration n°4 : zones tampon de 25 m autour des constructions à Bopténaï (source : notice de présentation du projet de modification du PLU p.18)

La délimitation des 3 SDU fait l'objet d'une présentation méthodologique tenant compte des critères ci-dessus mais aussi des éléments de paysage et de trame verte et bleue à préserver.

Pour chaque zone, les périmètres de SDU se présentent comme suit, sur les illustrations suivantes.



Illustrations n°5, 6 et 7 : délimitations des 3 SDU (tirait blanc) de Botpénal, Kerdouin et Kersaux (source : notice de présentation du projet de modification du PLU)

2.1.2. Le zonage et la réglementation des SDU

Au PLU actuel, les 3 SDU sont classés en zone Uaa, Ubb et Uia. Pour tenir compte de la spécificité des SDU, il est créé une zone Us subdivisée en zone Us1 pour le bâti ancien et Us2 pour l'urbanisation plus récente. Le pourtour de la zone Us suit celui des zones Uaa, Ubb et Uia sauf à Kerdouin où un terrain situé en zone Nzh est inclus dans le périmètre et à Kersaux où deux zones non aedificandi et un terrain passent d'un classement actuellement en zone urbaine en zone naturelle.

Le règlement écrit de la zone Us se distingue des prescriptions précédentes essentiellement par le fait (article 2 du règlement de la zone Us) que les constructions nouvelles ne peuvent qu'être situées à l'intérieur du périmètre bâti défini au règlement graphique. Les autres règles permettent de distinguer les deux secteurs Us1 et Us2 notamment sur les questions d'implantation par rapport aux voiries, par rapport aux limites séparatives et sur l'emprise au sol (60 % du terrain d'assiette en Us1 et 20 % en Us2).

2.2. La mise à jour de la liste des emplacements réservés

La modification consiste à créer cinq nouveaux emplacements réservés et à en supprimer un. La liste des 16 emplacements réservés (ER) est présentée page 32 du rapport de présentation. La commune est bénéficiaire des nouveaux emplacements réservés à l'exception de l'ER 16 dont le département sera le bénéficiaire.

- Emplacement réservé 13

Il s'agit de réaliser un cheminement doux et de prévoir des travaux sur les réseaux entre la mairie et les tennis. Superficie : 965 m².

- Emplacement réservé 14

L'emplacement réservé est prévu pour l'élargissement du chemin des Dames. Superficie : 872 m².

- Emplacement réservé 15

Il s'agit d'une création de voirie à l'arrière d'un magasin. Superficie : 265 m².

- Emplacement réservé 16

Cet emplacement réservé est d'une ampleur plus significative que les précédents et consiste en la réalisation d'une voie cyclable depuis la sortie est du bourg jusqu'à la limite communale avec Sarzeau. Superficie : 18 290 m². La longueur du futur cheminement cyclable n'est pas précisée.

- Emplacement réservé 17

Cet ER porte sur la valorisation, via la réalisation d'une voie piétonne, du site préhistorique constitué de l'Allée couverte du Clos Er Bé située au nord de la commune. Il est à noter que ce site figure dans le dossier adressé à l'Unesco en vue de classer au patrimoine de l'humanité l'ensemble des sites mégalithiques échelonnés le long de plusieurs communes littorales du Morbihan. Superficie : 16 993 m².



Illustration n°8 : emplacement réservé 17 et évolution du règlement graphique du PLU dans le cadre de la modification n°3. (source : notice de présentation du projet p.47)

- Suppression de l'emplacement réservé n°4

Cet ER prévu pour l'aménagement d'un carrefour est supprimé.

2.3. L'ajustement du règlement écrit

Les règles qui sont modifiées apparaissent en rouge dans le rapport de présentation figurant dans le dossier d'enquête. Ces modifications, qui concernent 6 points, consistent à :

- Autoriser la brande et les échelas en châtaignier, pins ou autre bois naturel en limite de voies et emprises publiques ;
- Limiter la hauteur des portails à 1,50 m ou, le cas échéant, à la même hauteur que les clôtures existantes.

Il est précisé que les zones concernées sont les zones Ua-Ub-Ud-UL-1AU-A et N.

- Préciser l'emprise des abris de jardin en spécifiant qu'il s'agit d'emprise au sol.

Sont ainsi ajustées les règles des zones Ua-Ub-Ud et 1AU.

- Autoriser le zinc en toiture en zone Uaa et Uab

Il convient de préciser que le zinc n'est autorisé que sur les toitures des extensions uniquement.

- Limiter la hauteur maximale des constructions en zone Ud

Les règles sont les suivantes : façade 4m, acrotère 4m, faîtage 9m et point le plus haut 6m. Des assouplissements sont acceptés pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement.

- Obliger l'installation de cuves enterrées de récupération des eaux pluviales

Le règlement écrit prévoyait déjà que les ouvrages de gestion des eaux pluviales doivent être conçus pour gérer un événement pluvieux d'occurrence décennale (soit 32L/m²). Mais il ne précisait pas la nature des ouvrages de gestion de ces eaux. Désormais, le règlement imposera l'installation d'une cuve enterrée de récupération des eaux pluviales.

Cette règle est inscrite à l'article 18 des dispositions générales et concerne donc toutes les zones.

3. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DES MODIFICATIONS PROPOSÉES

3.1. Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)

En application de l'article R.104-12 du code de l'urbanisme et considérant que les évolutions apportées au PLU n'avaient pas d'incidences significatives sur l'environnement, la commune a dispensé d'évaluation environnementale le projet de modification n°3 du PLU. Elle a consulté la MRAe pour avis conforme sur cette décision.

La MRAe Bretagne a reçu la demande d'avis conforme de la commune le 9 juillet 2024. Considérant le caractère mineur de l'évolution envisagée dans le cadre de la modification, dont les incidences sur l'environnement peuvent être considérées comme non significatives, la MRAe a rendu un avis conforme le 23 août 2024 selon lequel il n'était pas nécessaire de soumettre la modification n°3 à évaluation environnementale.

Dans le même avis, la MRAe recommande cependant d'exclure les zones humides et boisements, des périmètres des secteurs déjà urbanisés afin d'en garantir la préservation.

Il peut être considéré que les zones humides de Kersaux classées de zone Uia en zone naturelle N répond à cette recommandation.

3.2. Incidences de la modification n°3 sur l'environnement

Les incidences prévisibles sur l'environnement de la modification sont présentées dans un tableau p.51 de la notice de présentation. Il en ressort les éléments suivants :

- Délimitation des SDU : elle permet une densification d'une zone déjà urbanisée sans remettre en cause les continuités écologiques existantes ni les paysages ;
- Mise à jour des emplacements réservés : trois se situent en zone urbanisée sans incidences sur l'environnement. Deux prennent place en zone agricole ou naturelle et

sont dédiées à des liaisons douces aux emprises moindres et pour lesquelles la commune souhaite préserver haies et talus ;

- Ajustements réglementaires : modifications mineures sans incidences sur l'environnement.

4. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

4.1. Désignation du commissaire enquêteur

Par courrier du 19 novembre 2024, M. le maire de Saint-Gildas-de-Rhuys a sollicité auprès du Tribunal Administratif de Rennes la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique relative à la modification n° 3 du plan local d'urbanisme de la commune.

Le Tribunal Administratif de Rennes, par la décision n° E24000194/35 du 4 décembre 2024 m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur pour cette enquête publique.

4.2. Organisation de l'enquête publique

Après concertation avec la collectivité, la période retenue pour l'enquête s'est étendue du lundi 20 janvier à 14h00 au vendredi 21 février 2025 à 17h00, soit une période de 32 jours consécutifs. Conformément au vœu de la commune, cette période englobait la période de vacances scolaires de la zone B (incluant la Bretagne) et la première semaine de vacances scolaires de la zone C (Paris et région Ile-de-France) dont est originaire une partie significative des propriétaires de résidences secondaires à Saint-Gildas.

Trois permanences ont été organisées en mairie :

- lundi 20 janvier 2025 de 14h00 à 17h00 ;
- jeudi 6 février 2025 de 09h00 à 12h00 ;
- vendredi 21 février 2025 de 14h00 à 17h00 ;

Une visite de terrain a été organisée avec Mme Marie Janvier, responsable du pôle aménagement du territoire et environnement au cours de la matinée précédant la première permanence.

4.3. Dossier soumis à enquête publique

4.3.1. Composition du dossier

Le dossier soumis à enquête publique comprenait les pièces indiquées ci-dessous.

Pièces de la procédure d'enquête publique unique :

- arrêté de M. Alain Layec, maire de la commune en date du 02/07/2024 prescrivant la modification n°3 du PLU ;
- arrêté de M. le maire en date du 20 décembre 2024 de mise à l'enquête publique de la modification n°3 du PLU.
- attestations de parution dans la presse de l'arrêté prescrivant l'enquête publique ;
- avis conforme de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne sur la modification n°3 du PLU daté du 23/08/2024 ;
- décision du tribunal administratif de Rennes de désignation du commissaire enquêteur datée du 04/12/2024 ;

Il est à noter une différence entre l'arrêté municipal du 2 juillet et celui du 20 décembre 2024. L'arrêté du 2 juillet prévoyait trois éléments ne figurant pas dans celui du 20 décembre :

- analyser le foncier résiduel afin d'anticiper au mieux l'accueil de population ;
- confirmation des SDU incluant Gouëzan, retiré entretemps celui-ci ayant été qualifié de village par décision du Conseil d'État ;
- préservation et renaturation d'un cours d'eau.

Notice explicative :

- notice de présentation de la modification de droit commun n° 3 du PLU.

Avis des personnes publiques associées ou consultées :

- avis de l'État en date du 16/12/2024 ;
- avis de Vannes Agglomération du 13/12/2024 ;
- avis du Parc naturel du Golfe du Morbihan du 28/08/2024 ;
- avis de la Chambre de commerce et d'industrie du Morbihan du 02/09/2024 ;
- avis de la Chambre d'agriculture du Morbihan du 05/09/2024.

Registre d'enquête publique :

Le registre d'enquête coté et paraphé avant le début de l'enquête était joint au dossier afin que les administrés puissent y inscrire leurs observations ou requêtes.

L'ensemble des pièces de ce dossier d'enquête pouvaient être consultées pendant toute la durée de l'enquête :

- en version numérique sur un poste informatique mis à disposition au siège de l'enquête (sauf le registre d'enquête publique) ;
- en version papier dans les locaux de la mairie.

4.3.2. Observations du commissaire enquêteur sur le dossier

La composition du dossier d'enquête publique relative à la modification n° 3 du PLU est conforme aux dispositions du code de l'urbanisme.

La notice de présentation est claire quoique peu développée en ce qui concerne l'incidence de la modification sur l'environnement. Ceci peut se justifier eu égard à l'avis conforme de la MRAe Bretagne précisant qu'une évaluation environnementale n'était pas requise pour ce projet.

Par ailleurs, la partie relative à la création de nouveaux emplacements réservés auraient pu être plus explicite en indiquant par exemple les dates d'échéance des projets et ce qui motivait leur création.

4.4. Information du public

4.4.1. La publicité légale

Conformément à l'article 7 de l'arrêté portant ouverture et organisation de l'enquête publique, l'avis annonçant l'ouverture de l'enquête a été porté à la connaissance du public par voie de presse.

L'avis d'enquête a en effet été publié dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département du Morbihan, au moins quinze jours avant le début de l'enquête publique, à savoir « Ouest-France » le 2 janvier 2025 et « Le Télégramme » le 2 janvier 2025.

Un rappel de l'avis a également été publié dans les deux mêmes journaux le premier jour de l'enquête : « Ouest-France » et « Le Télégramme » du 20 janvier 2025.

L'avis d'enquête publique a aussi été porté à la connaissance du public sur le site de la commune à l'adresse : <https://saint-gildas-de-rhuys.fr/>

Enfin, l'avis d'enquête publique a été porté à la connaissance du public par voie d'affiche sur le tableau extérieur à la mairie 15 jours avant l'enquête et pendant toute sa durée. Sans que cela soit mentionné dans l'arrêté d'enquête, mais conformément aux textes, des affiches grand format en couleur jaune ont été apposées en divers lieux de la commune et notamment aux entrées des lieux-dits classés en SDU. Cet affichage est attesté par un rapport d'un agent de police judiciaire adjoint en date du 3 janvier 2025 faisant le constat d'un affichage de l'avis d'enquête publique en 14 points de la commune.

Ces mesures de publicité sont illustrées en annexe 3.

4.4.2. La publicité complémentaire

Afin de compléter la publicité légale et de s'assurer que tous les moyens permettant d'informer le public de l'ouverture de l'enquête ont été mis en œuvre, les mesures de publicité complémentaires suivantes ont été prises par la commune :

- Page « Actualités » soit en 1^{ère} page du site internet de la commune ;
- Dates de l'enquête annoncées sur les panneaux lumineux de la commune.

Au bilan, il peut être considéré que les mesures de publicité, légale et complémentaire, ont permis une diffusion satisfaisante de l'information relative à l'enquête publique.

4.5. Modalités pratiques de déroulement de la consultation

4.5.1. L'accueil du public

Les permanences se sont tenues aux lieux, dates et heures prévus dans l'arrêté portant ouverture et organisation de l'enquête publique.

Les conditions d'accueil du public ont été très satisfaisantes. Les permanences ont été organisées dans une salle dédiée en rez-de-chaussée, suffisamment vaste pour accueillir plusieurs personnes simultanément. Le public était accueilli par l'agent d'accueil à l'entrée de la mairie.

Le climat de l'enquête a été serein et paisible. Le public a pu exprimer ses observations et se renseigner auprès du commissaire enquêteur.

Au total, les moyens mis à disposition du commissaire enquêteur ont été appropriés, permettant un bon déroulement de l'enquête.

4.5.2. Formalités de fin d'enquête

L'enquête publique s'est terminée le 21 février 2025 à 17h00 à l'issue de la dernière permanence. Il a été procédé à la clôture et la signature de l'exemplaire papier du registre d'enquête déposé au siège de l'enquête.

4.6. Participation du public durant l'enquête

Le public a pu formuler ses observations et propositions dans les conditions suivantes :

- **par voie postale**, toute correspondance devant être adressée au commissaire enquêteur à l'adresse de la mairie ;
- **par voie électronique**, en les adressant par courriel ;
- **par écrit dans le registre papier** déposé à l'accueil de la mairie ;
- **par écrit et par oral** auprès du commissaire enquêteur lors des permanences.

Tableau n°1. Bilan quantitatif de la participation du public aux permanences.

Date permanence	Lieu	Horaires	Nombre personnes reçues
Lundi 20 janvier	Saint-Gildas-de-Rhuys	14h – 17h	3
Jeudi 6 février	Saint-Gildas-de-Rhuys	9h – 12h	3
Vendredi 21 février	Saint-Gildas-de-Rhuys	14h – 17h	12
Total			18

Tableau n°2. Bilan chiffré des contributions

Support	Nombre d'observations
Registre papier	5
Courrier	4
Courriel	4
Oral	7
Total	20

Il est à noter que la majorité des contributions portées sur le registre d'enquête papier et des courriers ont été inscrites ou remis directement à l'occasion des permanences, ce qui a permis un contact oral direct entre les contributeurs et le commissaire enquêteur et ainsi de faciliter la compréhension des contributions. Plusieurs courriers reçus comportaient un développement et un argumentaire relativement conséquent.

Deux associations se sont manifestées lors de cette enquête (association des amis de St Gildas et de la presqu'île de Rhuys et association des propriétaires campeurs sur terrains privés de la presqu'île de Rhuys - APCTPP).

4.7. Principales thématiques abordées par les participants à l'enquête

Si l'on s'en tient aux objets de la modification, les observations du public ont majoritairement porté sur la délimitation des SDU. Toutefois, une majorité relative de questions ont porté sur des sujets n'entrant pas dans le cadre de la procédure :

- Délimitation des SDU : 9
- Les emplacements réservés : 1
- Le règlement écrit : 2 ;
- Observations diverses : 10.

Parmi les observations diverses, plusieurs portaient sur le taux d'emprise des constructions en zone Ubb que les requérants souhaitent voir augmenter, sujet ne relevant pas de la procédure en cours.

Les différents objets de la modification et les questions qu'ils suscitent tant de la part du public que des personnes publiques associées ou du commissaire enquêteur sont abordés ci-après.

4.8. Procès-verbal et réponse de la collectivité

À l'issue l'enquête, il a été rédigé un procès-verbal de synthèse figurant en annexe 1. Ce procès-verbal de synthèse a été transmis à la commune par mail le 26/02/2025, dans le délai réglementaire de 8 jours après clôture de l'enquête. Il a été remis en mains propres le lendemain et sa réception en a été accusée par M. le maire.

La commune a rédigé un mémoire en réponse figurant en annexe 2. Ce mémoire en réponse a été transmis au commissaire enquêteur par messagerie électronique le 13/03/2025, dans le délai de 15 jours après la remise du procès-verbal de synthèse.

5. ANALYSE DES OBSERVATIONS RELATIVES AU PROJET DE MODIFICATION DU PLU

Ce chapitre a pour objet de présenter à la fois l'ensemble des observations, remarques, propositions ou demandes formulées par le public et les associations.

La présentation se poursuit par l'analyse des requêtes des intervenants qui ont conduit à interroger la collectivité, en rappelant les questions adressées à la collectivité dans le procès-verbal de synthèse suivie, pour chaque question, de la transcription de ses réponses. Il est procédé de la même manière pour les observations et demandes émanant des personnes publiques associées ainsi que pour celles qui résultent de mon analyse personnelle du dossier.

Pour chacune d'entre elle, il est porté une appréciation de nature à nourrir la deuxième partie du rapport intitulée « Avis et conclusions motivées ».

5.1. Inventaire et synthèse des observations recueillies

Cette partie présente dans trois tableaux (un pour le registre papier, un pour les observations reçues par mail ou courrier et le troisième pour les observations formulées oralement) la teneur de toutes les observations recueillies au cours de l'enquête.

Inventaire et analyse des contributions inscrites dans les registres

Registre papier disponible à l'accueil de la mairie

Référence	Date	Nom	Lieu	Résumé du contenu	Thème – Commentaire éventuel
R-01	20/01/25	M JC Muller	Gouezan	Demande d'une modification de l'emprise au sol actuelle pour la passer de 20 % à 30 %.	- Règlement écrit. Cette demande n'est pas dans le projet de modification et relève d'une éventuelle nouvelle procédure de modification ou de révision du PLU
R-02	20/01/25	Famille Le Hécho	Bot-Pénal	L'intervenant annonce un courrier portant sur l'élargissement du SDU à Bot-Pénal.	- SDU - Courrier adressé le 20 février 2025 (cf C-04 ci-dessous)
R-03	20/11/24	M. Claude Piquet	5, chemin Prat ar Mener	Souhaite savoir s'il est possible de modifier le COS (emprise au sol) qui est de 20 % en zone Ubb pour permettre quelques agrandissements dans un certaine limite d'emprise au sol.	- Règlement écrit : demande qui n'est pas dans le projet de modification et qui relève d'une éventuelle nouvelle procédure de modification ou de révision du PLU
R-04	03/02/25	M. Nicolas Bourg Président association des Amis de St Gildas		Emplacement réservé n°15 (SPAR). Dans le cadre du projet de centre bourg, cet ER sera affecté à l'amélioration d'un carrefour permettant une circulation à sens unique. Ceci évitera que plusieurs flux perturbent le point noir. Pour le requérant, ceci devra faire l'objet : <ul style="list-style-type: none"> - d'une étude spécifique à la fois dans le PLU et le projet de centre bourg - d'une information et d'une signalisation adéquate pour stopper les concentrations et croisements actuels qui font courir des risques aux piétons, aux cyclistes, aux voitures et aux habitants. Ce point noir doit être un objectif prioritaire de la procédure de modification n°3.	- Emplacements réservés. Cf analyse au chapitre concerné.
R-05	21/02/25	M. Marc Carlos	Kerdouin	Dans une intervention en deux temps, M. Carlos demande que la délimitation du SDU soit modifiée au droit des propriétés qu'il détient à Kerdouin (parcelles B1631, 1632, 1633 et 1296..	- SDU à Kerdouin. Cf analyse au chapitre suivant

Observations reçues par courrier et par messagerie

Référence	Date	Nom	Lieu	Résumé du contenu	Thème – Commentaire éventuel
C-01	06/02/25	M et Mme Jean-José Clio	Kerdouin	<p>M et Mme Clio ont bénéficié d'un permis de construire en 2008 dans le cadre du POS qui classait leur terrain viabilisé et raccordé aux réseaux en zone urbaine ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - La construction a été acceptée car elle n'était pas de nature à porter atteinte à l'environnement ou au paysage - Elle a été réalisée en continuité avec les habitations existantes située à moins de 25 m - La délimitation du projet de SDU exclut notre maison construite en 2010 <p>Nous ne comprenons pas cette décision.</p> <p>De plus, notre maison apparaît comme située dans un espace boisé classé, ce qui ne correspond pas à la réalité.</p> <p>Enfin notre terrain (cadastré B1281) ayant été classé en zone humide postérieurement à la délivrance du permis de construire nous interdit toute extension et notre propriété perdrait de la valeur en cas de revente.</p> <p>Nous demandons que le zonage du SDU soit modifié pour inclure notre habitation qui remplit tous les critères requis du SDU.</p>	- SDU. Cf analyse au chapitre suivant
C-02	11/02/25	Mme Catherine Barrué-Moëc Présidente APCTPP		<p>Après un rappel des orientations de l'association des propriétaires campeurs sur terrains privés de la presqu'île de Rhuys (APCTPP), notamment sur la politique de repli des campeurs propriétaires qui ont acheté et occupé des terrains dans les années 70-80 dont, pour certains, l'occupation n'est plus conforme avec les règles d'urbanisme en vigueur, la présidente évoque deux des objets traités par la modification n°3 du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Identification des SDU : les SDU ne semblent pouvoir constituer des secteurs de repli et accueillir des PRL ; - Règlementation : pour les zones Nlb occupées par des campeurs, le camping est autorisé dans la limite de trois mois. Les nouvelles dispositions y sont-elles applicables ? Un abri de jardin est-il autorisé en zone Nlb et cela nécessite t-il un raccordement à l'assainissement ? 	- SDU. Cf analyse au chapitre suivant - Règlement de la zone Nlb qui ne fait pas l'objet de la modification.

Référence	Date	Nom	Lieu	Résumé du contenu	Thème – Commentaire éventuel
C-03	21/02/25	M et Mme de Beaurepaire	6 rue du Moulin	Remise lors de la permanence, d'une lettre adressée au maire le 8 juillet 2022 tendant à étendre la zone Uaa à leur parcelle classée en zone Ubb. A défaut, seraient favorables à ce que le taux d'emprise au sol passe de 20 % à 40 % pour leur permettre de réaliser une extension	- Cette question, abordée par d'autres requérants, n'est pas dans l'objet de la modification et ne pourrait être traitée qu'à la faveur d'une autre modification ou d'une révision du PLU.
C-04	20/02/25	Famille Le Hecho	Botpénéal	Le courrier des requérants propose d'étendre la délimitation du SDU de Botpénéal en plusieurs endroits et concernent plus particulièrement les parcelles 1174, 1175, 1192 et 1335. Ce courrier comporte également une question sur les différences de hauteur autorisée entre les secteurs Us1 et Us2.	- SDU : cf analyse plus détaillée au chapitre suivant
M-01	27/01/25	MM. Xavier et Nicolas Robert	Kerdouin	Mail transmettant un courrier du 28 octobre 2024 adressé au maire de Saint-Gildas-de-Rhuys dont les éléments sont résumés ci-dessous : <ul style="list-style-type: none"> - MM Robert sont propriétaires en nue-propiété de la maison et du terrain cadastré B2222 à Kerdouin et ont besoin de place pour accueillir leurs familles ; - Leur parcelle est découpée en deux : une partie de 497m² en zone Uaa et l'autre de 348m² en zone Aa ; - Notre parcelle se situe en limite de hameau et cela « <i>semble avoir entraîné des approximations urbanistiques que nous souhaitons voir corrigées</i> » ; - Le terrain est occupé par une maison de 96m² d'emprise au sol et un garage de 70m² ; - Ils souhaitent densifier la partie située en zone Aa, considérant qu'il s'agit de la densification d'un terrain déjà construit en lien avec les lois existantes (ALUR et ZAN) ; - Le projet présenté consiste à construire une maison séparée en partie nord du terrain (en zone Aa), le terrain étant en assainissement collectif ; Demande du classement de l'ensemble de la parcelle en Uaa.	- SDU : cf analyse au chapitre suivant.
M-02	07/02/25	M. Thierry Psaume	Route de Coat er Scouff Botpénéal	M. Psaume souhaite qu'aucune modification ne soit apportée au PLU concernant les parcelles B1315, B1316 et B1317 qui sont constructibles à l'est et à l'ouest de notre maison. Ces parcelles en partie constructibles feront l'objet d'un certificat d'urbanisme afin d'envisager une construction pour mes enfants.	- SDU : cf analyse au chapitre suivant

Référence	Date	Nom	Lieu	Résumé du contenu	Thème – Commentaire éventuel
M-03	18/02/25	Mme Annick Lengagne	Chemin de Kerbistoul	Mme Lengagne (indivision Le Maintec) souhaite savoir si un terrain (cadastré G1531) classé en 3AU fait partie des SDU mentionnés dans la modification. La requérante précise que ce terrain est situé dans un secteur déjà urbanisé où de nouvelles constructions ont été réalisées depuis 1 an. Il est dans la même configuration que les SDU identifiés à proximité de Kersaux. Si la parcelle n'entre pas dans le cadre de la modification, quelle est la procédure pour l'intégrer dans la modification suivante et dans quel délai, sachant que le terrain était constructible dans les années 2010 ?	- SDU : cf analyse au chapitre suivant
M-04	21/02/25	M. Jean-François Le Gallic	Botpénéal	Le requérant qui intervient au nom de 8 indivisionnaires, souhaite que les parcelles B 1360, 1361, 1362 et 1363 actuellement classées en zone agricole Aa soient à terme classées en réserve foncière à urbaniser à terme.	- Terrains hors du périmètre du SDU de Botpénéal. Voir analyse plus détaillée au chapitre suivant

Observations reçues oralement

Référence	Date	Nom	Lieu	Résumé du contenu	Thème – Commentaire éventuel
O-01	06/02/25	M Franck Marion	Gouezan et Botpenal	M Marion s'est déplacé pour le compte de ses parents qui résident à Gouezan afin de s'assurer que leur habitation n'était pas concernée par la modification. Il souhaitait également savoir si le zonage de la parcelle B1155 (actuellement en NA) située à Botpénéal était modifié dans le cadre de la procédure.	- Le village de Gouezan n'est pas affecté par la procédure de modification et le classement du terrain des parents de M. Marion reste par conséquent inchangé. - SDU de Botpénéal : la parcelle B1155 demeure bien en zone NA.
O-02	06/02/25 et 21/02/25	M. Jean-François Le Gallic	Route de Penn Palud à Botpénéal	M. Le Gallic s'est déplacé pour un terrain classé en zone agricole à Botpénéal et servant actuellement de hangar à bateaux. Il a annoncé le dépôt d'une contribution écrite.	- SDU : contribution écrite remise le 21 février (cf mail M-04 ci-dessus)

Référence	Date	Nom	Lieu	Résumé du contenu	Thème – Commentaire éventuel
O-03	21/02/25	M et Mme Muller	Kerfago	Les requérants s'interrogent sur le devenir de terrains actuellement classés en zone naturelle dans le secteur de Kerfago ainsi que rue de Guernevé.	- Sujets qui ne font pas l'objet de la modification mais qui peuvent être examinés dans le cadre d'une autre modification ou d'une révision du PLU
O-04	21/02/25	M et Mme Lemerre	La Saline	M et Mme Lemerre s'interrogent sur le devenir de terrains plus ou moins vagues actuellement classés en zone Naa.	- Sujet qui n'entre pas dans le cadre de la modification mais qui pourra être réabordé dans le cadre d'une autre modification ou d'une révision du PLU
O-05	21/02/25	Mme Goumon Mireille	Près de la mairie	Mme Goumon souhaite savoir si des activités artisanales sont autorisées en zone Uac car elle subit des nuisances.	- Sujet qui n'entre pas dans le cadre de la modification. Il est conseillé de se rapprocher des services de la mairie
O-06	21/02/25	M Le Palud	Zone de Kerpont	Souhaite obtenir des renseignements sur le devenir de ce secteur à l'avenir	- Sujet qui n'entre pas dans le cadre de la modification. Il conviendra à l'intéressé de se renseigner à l'occasion d'une future révision du PLU.
O-07	21/02/25	M. Joël Pierre		Souhaite avoir des renseignements sur le futur aménagement foncier	- Sujet qui relève de la procédure relative aux aménagements fonciers.

5.2. Observations relatives aux secteurs déjà urbanisés (SDU)

5.2.1. Observations émises par le public

Les observations qui concernent les SDU et qui suscitent des interrogations sont analysées ci-dessous.

Observation R02 et C04 famille Le Hécho

Dans le courrier adressé le 20 février 2025, les requérants s'opposent à la proposition de figer les secteurs d'urbanisation et les répartitions en Us1 et Us2 à Botpénéal où la famille a ses intérêts. Quatre points sont abordés.

1- Répartition entre sous-secteurs

Les requérants s'interrogent sur le fait que des maisons récentes (moins de 9 ans) sont en zone Us1, laquelle correspond au noyau ancien du hameau alors que des maisons très anciennes sont en zone Us2 qui regroupe le bâti plus récent.

2- Hauteur des habitations

La famille Le Hécho se demande pourquoi autoriser des hauteurs de faîtage plus élevées (9 m) alors que le cœur du village est constitué de maisons de petite hauteur.

3- Extension du SDU

Le courrier souligne qu'il est nécessaire de préserver les haies, talus et fossés au nord et au sud de Botpénéal. Il y est proposé plusieurs extensions de la zone à urbaniser sur des terrains actuellement classés en zone A agricole (cf illustrations ci-dessous). Les arguments développés en faveur de cette demande sont les suivants : superficies négligeables par rapport aux terres agricoles disponibles dans la commune, les espaces concernés correspondent à des « dents creuses » définies dans la loi Elan, permettre une évolution de l'urbanisation dans les villages afin d'éviter une hyperdensification du littoral, foncier plus abordable, économie permettant de concevoir un bâti plus respectueux de l'aspect architectural breton.

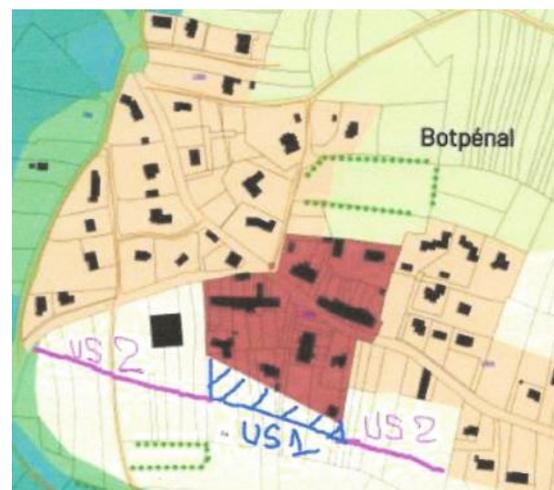


Illustration n°9 : propositions d'extension du périmètre du SDU de Botpénéal (source : courrier de la famille Le Hécho)

Il est à noter que cette proposition regroupe en partie la demande effectuée par M. Le Gallic (cf observation M-04) et s'oppose en tous points aux demandes formulées par les personnes publiques associées (cf chapitre suivant).

4- Méthodologie de délimitation du SDU

Les requérants considèrent que la méthodologie adoptée pour délimiter les SDU et notamment la référence aux zones tampons de 25 mètres entre les constructions corroborent leur demande d'extension de la zone à urbaniser, notamment les parcelles 1174 et 1335 situées en Us1 ainsi que les parcelles 1175 et 1192 classées Us2.

Les intéressés concluent leur lettre en considérant qu'il serait « *prometteur pour la commune de cesser d'opposer urbanisation et zone agricole. Parce qu'il existe des volumes particulièrement importants de terrains en friche ou à peine entretenus (...) il n'y a pas à contraindre les implantations foncières sous prétexte de réserver des terres agricoles* ».

Question du commissaire enquêteur :

Quelle analyse la commune fait-elle des demandes de la famille Le Hécho ? Il est souhaité une réponse en reprenant les différents points évoqués dans leur correspondance :

- répartition du bâti entre les zones Us1 et Us2 ;
- hauteur maximale des habitations ;
- extension des zones à urbaniser dans le SDU de Botpénéal ;
- application des zones tampons au raisonnement développé par les requérants.

Réponse de la commune :

En réponse à la famille Le Hécho, la commune informe que les sous-secteurs ont été repris selon les zones Uaa et Ubb du PLU en vigueur, tout comme le règlement de ces zones pour la hauteur. La commune ne souhaite pas donner suite aux demandes d'extension du SDU de Botpénéal.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La notion de dent creuse est un concept urbanistique qui n'a pas véritablement de définition juridique. Une dent creuse est une parcelle vierge entourée de constructions sur ses côtés. L'article L.121-8 du code de l'urbanisme traduit ce concept par l'obligation d'extension de l'urbanisation exclusivement en continuité des zones urbanisées. Comme précisé par la commune dans sa réponse, les demandes d'extension de la délimitation du SDU ne peuvent recevoir un avis favorable, l'ensemble des terrains indiqués par les requérants étant classés en zone agricole d'une part et non dans la continuité de l'urbanisation existante d'autre part.

Il est par ailleurs pris acte de la réponse de la commune concernant la répartition du bâti entre les zones Us1 et Us2 ainsi que sur les règles de hauteur.

Observation R-05 – M. Marc Carlos

M. Carlos souhaite voir retenue une proposition de modification du SDU de Kerdouin sur les parcelles B 1631, 1632, 1633 et 1296 qu'il détient (cf illustration ci-dessous).



*Illustration n°10 : proposition d'extension du périmètre du SDU de Kerdouin - cf traits noirs au sud du hameau
(source : requête déposée par M. Carlos)*

Il est à noter que les extensions proposées se situent en zone Us2.

Question du commissaire enquêteur :

La proposition de M. Carlos paraît-elle compatible avec les critères de délimitation des SDU ?
Quel est l'avis de la commune sur cette proposition ?

Réponse de la commune :

La commune ne souhaite pas donner suite à la demande : la demande constitue une extension d'urbanisation.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Si la partie est de la délimitation proposée par le requérant peut être considérée comme une extension d'urbanisation, cela semble être moins le cas pour la partie ouest. La position de la commune est de ne pas donner suite à la demande, cependant, cette demande pourrait être reconsidérée, du moins partiellement.

Observation C-01 – M et Mme Clio

M et Mme Clio ont bénéficié d'un permis de construire en 2008 dans le cadre du POS qui classait leur terrain viabilisé et raccordé aux réseaux en zone urbaine. La délimitation du SDU de Kerdouin exclut leur maison et le terrain cadastré B 1281 a été classé en zone humide et en espace boisé classé postérieurement à la délivrance du permis de construire ce qui interdit toute extension et une perte de valeur de la propriété en cas de revente : « *Nous ne comprenons pas cette décision. Nous demandons que le zonage du SDU soit modifié pour inclure notre habitation qui remplit tous les critères requis du SDU* ».

Question du commissaire enquêteur :

Si la demande des requérants est difficile à satisfaire, le terrain étant classé en zone Nzh, est-il possible d'indiquer s'il existe des possibilités d'extension selon le règlement écrit de cette zone ?

Réponse de la commune :

Les extensions d'habitations existantes ne sont pas autorisées en zone Nzh.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Il est pris note de cette précision inscrite au règlement du PLU.

Observation C-02 – Mme Barrué-Moëc, présidente de l'ACTPP

Mme Barrué-Moëc, présidente de l'association des propriétaires campeurs sur terrains privés de la presqu'île de Rhuys (APCTPP), est impliquée dans la politique de repli des campeurs propriétaires qui ont acheté et occupé des terrains dans les années 70-80 dont, pour certains, l'occupation n'est plus conforme avec les règles d'urbanisme en vigueur. À l'occasion de la modification n°3 du PLU, elle indique que, selon elle, les SDU ne semblent pouvoir constituer des secteurs de repli et accueillir des PRL.

Question du commissaire enquêteur :

Quelle analyse la commune fait-elle de l'observation de Mme Barrué-Moëc sur l'absence de possibilité pour les SDU de servir de zones de repli pour les campeurs propriétaires ?

Réponse de la commune :

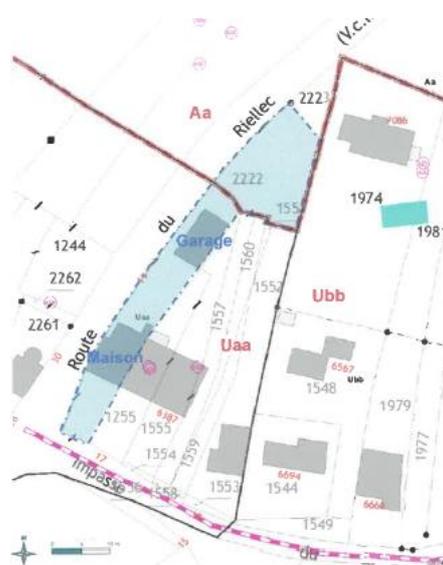
La présente procédure n'a pas pour objet de prévoir le repli des campeurs.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Pour intéressantes qu'elles soient, les préoccupations de Mme Barrué-Moëc ne peuvent être prises en compte dans le cadre de la présente modification.

Observation M-01 – MM Xavier et Nicolas Robert

Il s'agit d'un courriel du 27 janvier 2025 transmettant un courrier du 28 octobre 2024 adressé au maire de Saint-Gildas. Dans ce courrier, les deux propriétaires évoquent une maison en nue-propriété et d'un terrain de 846 m² cadastré B 2222 à Kerdouin. Ce terrain est pour partie classé en zone Uaa (497 m²) et pour partie en zone Aa agricole (348 m²). La délimitation du SDU classe la partie Uaa en Us1 et ne modifie pas le classement du reste de la propriété.



La demande des requérants porte sur l'extension du périmètre du SDU afin qu'il recouvre l'ensemble de la parcelle pour pouvoir réaliser leur projet en accord avec les situations urbaine et naturelle. Ils considèrent à cet égard que la juxtaposition des zones PLU va à l'encontre de la situation réelle du terrain.

Le projet consiste à bâtir une seconde maison sur la partie nord du terrain, l'é étroitesse du terrain ne permettant pas une construction à l'emplacement du garage. Le terrain est, sur toute sa longueur, desservi par la route du Riellec, bénéficie de l'assainissement collectif et de l'eau potable. Pour les deux personnes, leur projet s'inscrit dans le cadre des lois ALUR et ELAN qui favorisent la densification des terrains bâtis. Le terrain n'est plus occupé par une activité agricole depuis 1994 et ne peut, selon les requérants, être affecté à cette usage.

En conséquence, les intéressés demandent le classement de l'ensemble de leur parcelle en zone Uaa (Us1 dans la nouvelle configuration).

Question du commissaire enquêteur :

L'extension de la zone Us1 à l'ensemble de la propriété de MM. Robert semble t'elle envisageable compte tenu des règles qui régissent l'établissement de la délimitation des SDU ?

Réponse de la commune :

La commune ne souhaite pas donner suite : la demande constitue une extension d'urbanisation.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La délimitation du SDU ne peut en effet pas aller au-delà de la zone Uaa actuelle ou Us1 future.

Observation M-02 – M. Psaume

Par message du 7 février, M. Psaume demeurant à Botpénal souhaite qu'aucune modification ne soit apportée au PLU concernant les parcelles constructibles B1315, 1316 et 1317 situées à l'est et à l'ouest de sa demeure. Il est envisagé d'y bâtir une maison pour ses enfants. Il est à noter que dans son courrier, la famille Le Hécho propose de classer l'ensemble de ces terrains en zone Us2 (y compris ce qui est actuellement classé en zone Aa à ce jour).



Illustration n°12 : situation des parcelles B1315, 1316 et 1317 à Botpénéal (source : cadastre de Saint-Gildas-de-Rhuys)

Question du commissaire enquêteur

La délimitation du SDU semble entraîner une limitation de la constructibilité de ces terrains en bordure de voirie. Cette analyse est-elle partagée par la commune ?

Réponse de la commune :

Ce n'est pas la délimitation mais la préservation de l'espace arboré sur la parcelle B1317 qui réduit la constructibilité.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La délimitation du SDU limite la possibilité de construction en bordure de la route de Coat Er Scouff et donc restreint la possibilité de construction en zone Us2 au sein de cette enveloppe conformément à la réglementation sur la délimitation des SDU. Mais la préservation de l'espace arboré est également un paramètre incontournable.

Observation M-03 – M et Mme Lengagne

M et Mme Lengagne qui disposent d'un terrain (G 1531) situé chemin de Kerbistoul et classé en zone 3AU se demandent si celui-ci est inclus dans le périmètre des SDU car le secteur est dans la même configuration que les 3 SDU faisant l'objet de la modification n°3. Ils se demandent quelle est la procédure à suivre si ce n'est pas le cas.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le terrain en question ne se situe pas dans l'un des trois hameaux classés en SDU et la seule possibilité de réexaminer le devenir potentiel de ces terrains se situe dans le cadre d'une possible révision du PLU.

Observation M-04 – M. Le Gallic

M. Le Gallic a écrit au nom de 8 indivisionnaires pour indiquer leur souhait que les parcelles B 1360, 1361, 1362 et 1363 actuellement classées en zone agricole Aa soient à terme classées en réserve foncière à urbaniser à terme. Il est précisé dans ce courriel que les

parcelles sont occupées par un ancien hangar agricole (cf illustration ci-dessous) et que les terrains sont contigus d'une zone Ubb.



Illustration n°13 : situation des parcelles mentionnées par M. Le Gallic dans son courriel du 21 février 2025)

Appréciation du commissaire enquêteur :

Il n'est pas possible, dans le cadre de la présente modification du PLU, d'intégrer ces terrains dans le périmètre du SDU de Botpénéal, car ils sont classés en zone agricole et ce serait contraire aux dispositions légales sur la méthode de délimitation des SDU. L'examen de la demande de M. Le Gallic ne peut en effet qu'être effectué dans le cadre de la future révision du PLU, sachant que les dispositions de la loi littoral continueront à s'appliquer à Saint-Gildas-de-Rhuys.

5.2.2. Observations émises par les personnes publiques associées

Les personnes publiques associées ont été consultées conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme.

Observations des services de l'État

Dans une correspondance du 16 décembre 2024, M. le préfet du Morbihan, de manière à sécuriser juridiquement le document d'urbanisme émet les observations suivantes :

- Dans le secteur de Botpénéal, la parcelle 1174 au Nord se situe en dehors des zones tampon définies notamment par l'inter-distance de 25 mètres entre les constructions.



Illustration n°14 : parcelle 1174 à Botpénal (source : avis de l'État)

- La délimitation du SDU de Kerdouin comporte une erreur matérielle à rectifier : la parcelle 1293 (cf situation sur l'illustration suivante) située en zone humide Nzh au PLU doit être retirée du périmètre du SDU.

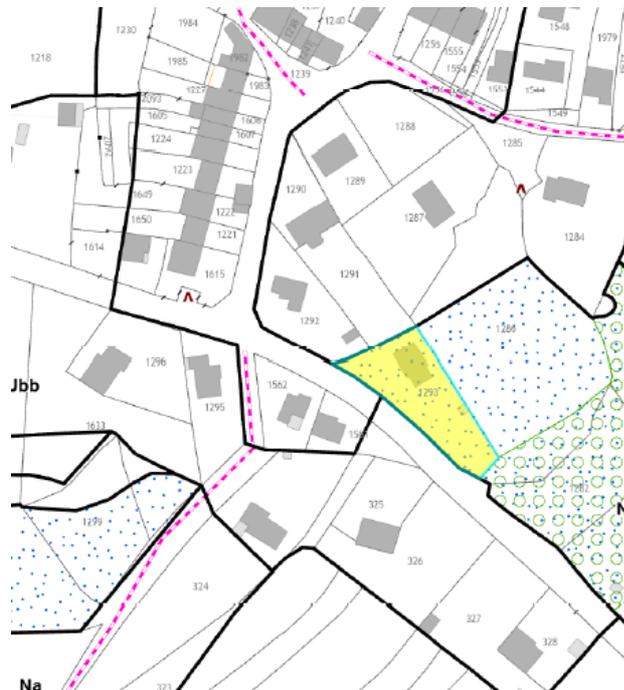


Illustration n°15 : parcelle OB 1293 à Kerdouin (source : avis de l'État)

- SDU de Kersaux : les parcelles 300 (au nord), 840, 964 et 182 à l'ouest se situent en dehors des périmètres tampon définis par les indicateurs retenus.

Il est demandé de retirer ces parcelles du périmètre des SDU.



Illustration n°16 : parcelles OB 300, 840, 964 et 182 mentionnées dans l'avis de l'État à Kersaux (source : avis de l'État)

Le préfet du Morbihan émet un avis favorable au projet de modification sous réserve de la prise en compte de ses observations.

Question du commissaire enquêteur :

Quel est l'avis de la commune sur les demandes formulées par l'État de retrait de ces différentes parcelles du périmètre des SDU de Botpénal, Kedouin et de Kersaux ?

Réponse de la commune :

La commune souhaite préserver la constructibilité de la partie ouest de la parcelle 1174 du périmètre de SDU sur Botpénal et exclure l'est de la parcelle (comme spécifié sur le document graphique de la notice de présentation)

La commune décide d'exclure la parcelle 1293 du périmètre bâti sur Kerdouin car elle est située en zone Nzh dans laquelle les nouvelles constructions et extensions de constructions existantes sont interdites.

La commune décide d'exclure les parcelles 964 et 182 comme le demande l'Etat dans son avis.

Mais demande de maintenir la parcelle 300 qui vient marquer la périphérie du secteur et la parcelle 840 permettant la continuité avec les parcelles 963, 841 et 842.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Botpénal : la famille Le Hécho demandait l'extension du SDU sur l'ensemble de la parcelle y compris la partie classée en A, ce qui n'est pas accepté par la commune à juste titre. En revanche retirer, comme le demande l'État, la partie actuellement classée en Ubb qui se situe dans la continuité du bâti existant et constitue une dent creuse serait peu compréhensible. La position de la commune sur ce point semble fondée.

Kerdouin : le retrait de la parcelle 1293 classée en Nzh est inéluctable.

Kersaux : la commune se range à l'avis de l'État pour les parcelles 964 et 182 et souhaite maintenir les parcelles 300 et 840 au sein du SDU. Il est pris acte de ces orientations.

Observations de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération (GMVA)

Lors d'une réunion du bureau de l'agglomération en date du 13 septembre 2024, GMVA a considéré que les objectifs de la modification envisagée étaient compatibles avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) et les autres politiques communautaires.

Parc naturel régional du Golfe du Morbihan (PNRGM)

Le PNRGM émet un avis favorable assorti de quatre recommandations et d'un conseil (cf chapitre suivant sur les emplacements réservés). Après un rappel des obligations qui s'imposent aux collectivités territoriales ayant signé la charte du Parc naturel (charte signée par la commune de Saint-Gildas-de-Rhuys le 26 septembre 2013), dont la nécessité d'adopter des documents d'urbanisme compatibles avec cette charte, le PNRGM rappelle les 5 objectifs majeurs fixés aux Parcs par le code de l'environnement puis les orientations de la Charte du Parc. Les quatre recommandations sont les suivantes :

- **SDU de Boptéнал** : pour respecter les ruptures de continuité urbaine et de réduction des consommations d'espaces naturels et forestiers (ENAF), exclusion de la délimitation du SDU les parcelles OB 1174 et OB 1196 qui sont classées en grande partie en zone agricole Ab ;

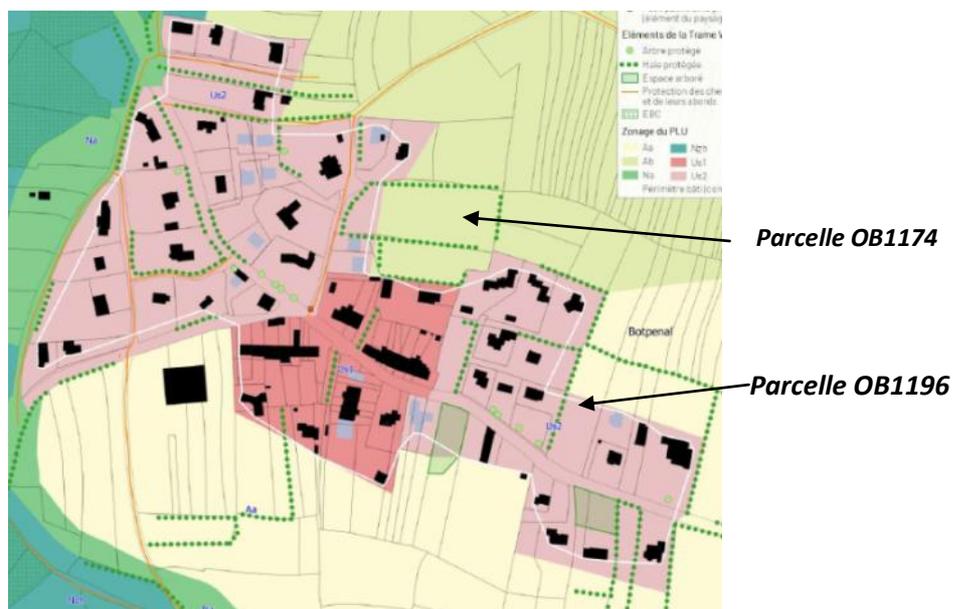


Illustration n°17 : parcelles OB 1174 et OB 1196 visées par le PNRGM à Boptéнал (source : rapport de présentation et avis du PNRGM)

- **SDU de Kerdouin** : afin d'éviter la destruction de zones humides, la commune est invitée à délimiter au droit des habitations existantes :
 - Le sud-est de la parcelle OB 1293 classée en zone Nzh ;
 - La partie sud de la parcelle OB 1295 considérée comme potentiellement humide au SAGE ;
 - Les parcelles OB 0326 et 0327 en excluant l'annexe (construite à plus de 20 m de l'habitation en fond de parcelle OB 0327) de l'enveloppe urbaine.



Illustration n°18 : parcelles OB 1293, 1295, 0326 et 0327 visées par le PRNGM à Kerdouin (source : rapport de présentation et avis du PRNGM)

- SDU de Kersaux : ce SDU a la particularité de contenir une parcelle (OF 0328) dont le potentiel d'urbanisation est de l'ordre de 3 800 m². Deux recommandations sont formulées :
 - Afin de s'assurer que l'urbanisation de cette parcelle respecte les principes de densité inhérents aux SDU, la commune est invitée à prévoir une disposition visant à maîtriser la densification comme la réalisation d'une OAP par exemple ;
 - Afin d'éviter un développement linéaire de voie et de préserver les discontinuités urbaines, exclure de la délimitation du SDU les parcelles non urbanisées situées en frange en particulier les parcelles OF 0964, 0968, 0182, 0183, 0336.

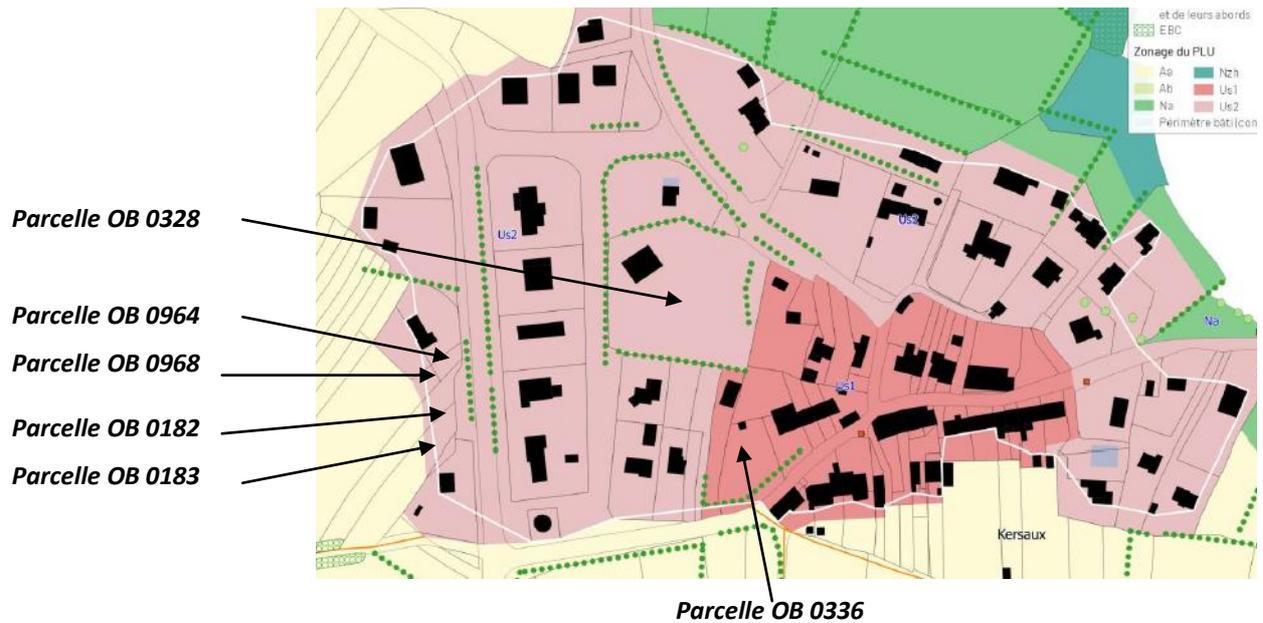


Illustration n°19 : parcelles OB 0328, 0964, 0968, 0182 et 0183 par le PRNGM à Kersaux (source : rapport de présentation et avis du PRNGM)

Il est à noter que les demandes formulées par PNRGM sont différentes de celles de l'État et tendent à davantage limiter les possibilités d'urbanisation des trois SDU.

Question du commissaire enquêteur :

Quel est l'avis de la commune au regard des recommandations formulées par le PNRGM sur l'exclusion des différentes parcelles de la délimitation des trois SDU ? Il est demandé d'explicitier, parcelle par parcelle, la position de la commune.

Réponse de la commune :

B1174 : voir réponse ci-avant

La commune souhaite conserver la parcelle B1196 du périmètre du SDU et de la zone Us2 à Botpénal. La commune ne considère pas qu'il y ait rupture d'urbanisation.

A Kerdouin, la commune valide la délimitation au droit des habitations existantes sur les parcelles E0326 et 0327 comme proposé dans la notice de présentation.

Au Sud-Est de la parcelle B1293 la commune valide pour reprendre l'avis de l'État d'exclure la parcelle située en Nzh au PLU en vigueur. Pour la partie Sud de la parcelle B1295, la zone humide évoquée n'est pas avérée, la commune ne souhaite pas modifier le périmètre.

A Kersaux, la mise en place d'une OAP pourra être envisagée lors de la révision du PLU. Quant aux parcelles : F 0964, 0182, 0968, 0183, la commune souhaite suivre les avis du PNR et de l'État = parcelles à exclure du périmètre de constructibilité.

La commune souhaite conserver la parcelle 0336 dans le périmètre Us2 comme présenté sur la notice.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Botpénal : le devenir de la parcelle 1174 a été abordé à l'analyse de l'avis de l'État et le même raisonnement peut être appliqué en ce qui concerne la parcelle 1196.

Kerdouin : la réponse de la commune n'appelle pas d'observation particulière, la parcelle classée 1293 en Nzh ayant été également signalée par l'État.

Kersaux : l'avis combiné de l'État et du PNR concernant les parcelles F0182, 0183, 0964 et 0965 consiste à les exclure du périmètre du SDU, avis que partage la commune. Il en est pris acte. Toutefois, il convient de s'interroger sur le maintien de ces parcelles en zone Us2 alors qu'elles seront de fait et réglementairement inconstructibles.

Pas d'observation particulière pour la parcelle B0328 et le maintien de la parcelle B0366 dans le périmètre est justifié.

Chambre de commerce et d'industrie du Morbihan

La CCI du Morbihan, indique dans un courrier du 2 septembre 2024, ne pas avoir de remarque particulière à formuler sur le projet de modification du PLU.

Chambre d'agriculture du Morbihan

Cf avis dans les chapitres emplacements réservés et règlement écrit.

5.2.3. Observations complémentaires

✓ Zones tampon

Pour définir la délimitation des 3 SDU, la commune s'appuie notamment sur les critères définis par le SCoT. Elle prend en compte également la distance entre les constructions existantes en distinguant des secteurs tampon de 25 mètres de diamètre autour de chaque maison existante afin de s'assurer que les constructions sont situées à moins de 50 mètres les unes des autres. Or ce critère ne figure pas parmi ceux qui sont présentés dans le SCoT et de plus certaines maisons servant à la définition des zones tampon sont situées en zone agricole ou en zone naturelle. En outre, certaines parcelles, à l'est du SDU de Kersaux par exemple (F963), sont relativement distantes des maisons voisines mais sont intégrées dans le périmètre du SDU. Enfin l'État, comme précisé au chapitre précédent, estime que les zones tampon définies conduisent à exclure certaines parcelles du périmètre des SDU. De son côté la famille Le Hécho tire argument des zones tampon pour intégrer dans le périmètre des SDU des zones actuellement en zone agricole.

Question du commissaire enquêteur :

Quel est l'objectif poursuivi par l'application des zones tampon ? Pourquoi le choix d'une distance de 25 mètres ? La définition des zones tampon n'aboutit t'elle pas dans certains cas à des situations prêtant à confusion ? Pourquoi avoir pris en compte dans les zones tampon des constructions qui ne sont pas situées en zone constructible ?

Réponse de la commune :

La méthodologie est conforme aux exigences de la Loi Littoral et d'autres indicateurs sont pris en compte en plus de l'inter-distance de 25m entre les constructions.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Il est regrettable que la commune n'ait pas répondu plus précisément à la question posée sur les zones tampons. Il est vrai que les autres indicateurs de la loi sont pris en compte mais là n'était pas la question.

✓ Cas d'une parcelle à Kersaux

Dans le secteur de Kersaux, la zone Uia est intégrée dans la zone Us2 future et une parcelle (F295), au nord de ce secteur passe de la zone Uia en zone Na sans que cela soit mentionné dans la notice de présentation. Par ailleurs, deux parcelles de cette Uia, qui étaient en zone non aedificandi, passent à juste titre en zone Na comme indiqué dans la notice.

Question du commissaire enquêteur :

Pourquoi la parcelle F295 située au nord du SDU de Kersaux est classée en zone Na ?

Réponse de la commune :

La parcelle F295 située au Nord du SDU de Kersaux est classée en zone Na car il s'agit d'un hangar excentré du SDU.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Il est pris bonne note du fait que le bâtiment concerné n'est pas à usage d'habitation et du classement finalement retenu.

5.3. Les emplacements réservés (ER)

5.3.1. Observations du public

Observation R-04 – M. Nicolas Bour, président de l'association des amis de Saint-Gildas et de la presqu'île de Rhuys

Cette observation porte sur l'emplacement réservé n°15 (SPAR). M.Bour considère que cet aménagement de carrefour doit faire l'objet :

- d'une étude spécifique à la fois dans le PLU et le projet de centre bourg
- d'une information et d'une signalisation adéquate pour stopper les concentrations et croisements actuels qui font courir des risques aux piétons, aux cyclistes, aux voitures et aux habitants.

Ce point noir doit être, pour M. Bour, un objectif prioritaire de la procédure de modification n°3

Question du commissaire enquêteur

Quels sont les éléments de réponse pouvant être apportés par la commune aux propositions de M. Bour ?

Réponse de la commune :

Le sujet est hors procédure. L'emplacement réservé est un outil de maîtrise foncière, la phase projet n'est pas d'actualité dans la présente procédure.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Il est vrai que la modification réserve un emplacement dédié pour l'opération prévue ce qui permet à la commune de préserver le foncier nécessaire à l'opération. Les questions de M. Bour sont en effet davantage en lien avec la phase ultérieure, celle de la conception du projet.

5.3.2. Observations des personnes publiques associées

Parc naturel régional du Golfe du Morbihan (PNRGM)

Le Parc émet un conseil consistant à se mettre à disposition de la commune pour la conception des projets envisagés sur les ER en particulier pour préserver les trames naturelles et les qualités paysagères des espaces bâtis comme à vocation naturelle.

Question du commissaire enquêteur :

La commune est-elle disposée à saisir la proposition pour tout ou partie des emplacements réservés, notamment celui destiné à mettre en valeur l'allée couverte du Clos er Bé ?

Réponse de la commune :

La commune souhaite associer le PNR aux discussions sur les projets envisagés sur les emplacements réservés.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Il est pris bonne note de cet intérêt de la commune pour la proposition de coopération du PNR.

Chambre d'agriculture du Morbihan

Dans son avis du 5 septembre 2024, la chambre d'agriculture estime que les emplacements réservés sont susceptibles de générer de la consommation d'espace naturel, agricole et forestier (NAF). Elle demande d'effectuer un point de la consommation NAF sur la période 2021-2031, ce qu'elle juge indispensable.

Question du commissaire enquêteur :

Un point sur la consommation NAF pour la période 2021-2031 est-il envisagé par la commune ?

Réponse de la commune :

Le point sur la consommation d'ENAF 2021-2031 sera réalisé dans le cadre de la prochaine révision du PLU de la commune.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Il est pris acte de cette réponse.

5.3.3. Observations complémentaires

Peu d'éléments sont présentés sur les nouveaux emplacements réservés prévus dans le cadre de la modification. Or quelques précisions à leur sujet auraient été de nature à compléter l'information du public.

Questions du commissaire enquêteur :

Existe-t-il un échancier, même indicatif, pour les différents équipements envisagés dans le cadre des nouveaux emplacements réservés ?

Quelle est la longueur de la piste cyclable prévue le long de la D198 ? Celle-ci se prolonge t'elle sur la commune de Sarzeau ?

En quoi consiste la valorisation de l'allée couverte du Clos Er Bé ?

Réponse de la commune :

Il n'y a pas d'échéancier prévu pour les emplacements réservés.

Oui le projet de piste cyclable se prolonge sur la commune de Sarzeau.

Si valorisation de l'allée couverte du Clos Er Bé à mener alors l'association Paysages de mégalithes sera conseil de la commune.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Il est pris note de ces informations néanmoins peu détaillées.

5.4. Ajustements du règlement écrit

5.4.1. Observations du public

Les observations contenues dans le courrier de la famille Le Hécho au sujet des règles de hauteur en zone Us sont analysées dans le chapitre précédent.

Mme Barrué-Moëc, présidente de l'APCTPP

Pour les campeurs, en zone Nlb où le camping est autorisé dans la limite de 3 mois, il est demandé si les nouvelles dispositions réglementaires sont applicables. La réglementation en zone Nlb autorise t'elle la construction d'un abri de jardin comme en zone U et nécessite t'elle un raccordement à l'assainissement ?

Question du commissaire enquêteur :

Quels sont les éléments de réponse pouvant être apportés à Mme Barrué-Moëc ?

Réponse de la commune :

Le sujet est hors procédure, la zone Nlb n'est pas modifiée par la présente procédure.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Il est pris note de cette réponse, le règlement de la zone Nlb n'étant pas concerné par les abris de jardin.

Les observations émises par plusieurs requérants sur le taux d'emprise des constructions en zone Ubb ne relèvent pas de la présente modification.

5.4.2. Observations des personnes publiques associées

Chambre d'agriculture du Morbihan

La chambre d'agriculture demande de rajouter en zone N et A que les clôtures agricoles ne sont pas réglementées.

Question du commissaire enquêteur :

Le règlement écrit du PLU prévoit-il des règles pour les clôtures agricoles en zone N et A ?

Réponse de la commune :

Le règlement du PLU notifie que les clôtures en zone A et N ne sont pas obligatoires, néanmoins elles sont règlementées si elles sont édifiées. La commune procédera à l'insertion d'une mention dans son règlement sur ce point.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Il est important que lorsqu'elles sont envisagées, les clôtures en zone A et NL soient aussi règlementées.

5.4.1. Observations complémentaires

Le règlement du nouveau secteur Us2 prévoit à l'article 6, une implantation des constructions en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise des voies et emprises publiques. Or la délimitation des SDU passe parfois non loin de ces emprises ce qui laisse peu d'espace pour bâtir une maison. Une telle difficulté pourrait se présenter par exemple dans le cas de la parcelle B1315 évoquée par M. Psaume dans son message. Il serait probablement dommageable que le classement en zone Us2 laisse un droit à construire non effectif du fait des règles d'implantation et de la délimitation des SDU.

L'article 9 limite l'emprise au sol à 60 % de la superficie du terrain d'assiette du projet en Us1 et à 20 % en Us2. Cette notion mérite d'être explicitée.

Question du commissaire enquêteur :

La règle d'implantation des constructions en zone Us2 laisse t'elle la possibilité de bâtir une construction entre la voirie et la délimitation des SDU sur les terrains qui pourraient être concernés ?

Pour le calcul de l'emprise au sol, la superficie du terrain d'assiette comprend elle l'ensemble du terrain classé en Us y compris la partie située en dehors du périmètre de délimitation des SDU ?

Réponse de la commune :

La règle d'implantation des constructions en zone Us2 laisse la possibilité de bâtir une construction entre la voie et la délimitation des SDU si les constructions sont implantées en retrait d'au moins 5,00m par rapport à la limite de l'emprise des voies et emprises publiques. La commune garde cette observation pour étude dans le cadre de la révision du PLU.

Pour le calcul de l'emprise au sol, la superficie du terrain d'assiette comprend comme évoqué l'ensemble du terrain d'assiette du projet.

Appréciation du commissaire enquêteur :

En ce qui concerne le premier point, l'examen du sujet dans le cadre de la révision à venir est en effet positif.

Pour le second point, il peut donc être déduit de cette réponse que le calcul de l'emprise au sol s'effectue sur l'ensemble de la parcelle classée en zone Us et pas seulement sur la partie incluse dans le périmètre du SDU.

*** * *

Le 19 mars 2025, le commissaire enquêteur transmet son rapport et ses conclusions motivées par messagerie à M. le maire de Saint-Gildas-de-Rhuys, et lui adresse par courrier le présent rapport, les conclusions motivées et le registre d'enquête publique et les pièces du dossier, dans un délai de trente jours après la fin de l'enquête.



Jean-Paul LE DIVENAH
Commissaire enquêteur

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

Annexe 2 : MÉMOIRE EN RÉPONSE

Annexe 3 : RAPPORT DE CONSTATATION D’AFFICHAGE