

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



Jardin arboré de pins à Kerdouin (source : notice de présentation de la modification n°3 du PLU p. 21)

2^{ème} Partie

Conclusions 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.....	3
1.1. Objet de l'enquête publique	3
1.2. Les enjeux de la modification.....	4
1.2.1. Compatibilité avec le PADD.....	4
1.2.2. Articulation avec le SCoT de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération (GMVA) 5	
1.2.3. Les enjeux environnementaux.....	5
1.3. Le déroulement de l'enquête.....	6
1.4. Les enseignements de l'enquête	7
2. L'APPRÉCIATION DU PROJET DE MODIFICATION.....	8
2.1. Analyse synthétique du dossier	8
2.2. Apports de l'enquête publique	8
2.3. Synthèse des appréciations thématiques favorables et défavorables du projet	8
2.3.1. Délimitation des SDU	9
2.3.2. Emplacements réservés.....	9
2.3.3. Règlement écrit.....	9
2.4. Les sujets et problématiques en débat	10
2.4.1. Les problématiques associatives.....	10
2.4.2. Les problématiques individuelles.....	10
2.4.3. Les problématiques environnementales	11
2.5. Participation à l'intérêt général et acceptabilité du projet.....	11
2.5.1. Intérêt général et prise en compte du développement durable.....	11
2.5.2. Acceptabilité locale	11
3. CONCLUSIONS MOTIVÉES.....	12
3.1. Détermination du sens de l'avis.....	12
3.2. Conclusions favorables et défavorables par problématique.....	12
3.3. Synthèse des conclusions justifiant l'avis.....	13
4. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	13

1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE

1.1. Objet de l'enquête publique

⇒ Contenu de la modification

La modification n°3 du PLU comporte trois objets principaux ayant pour objectifs de :

- Confirmer les secteurs déjà urbanisés (SDU) et délimiter leur périmètre ;
- Mettre à jour la liste des emplacements réservés ;
- Ajuster certaines dispositions du règlement écrit pour faciliter l'instruction et la réalisation de certains projets.

⇒ Porteur de projet

Le porteur de projet est la commune de Saint-Gildas-de-Rhuys, dont la population permanente représente 1 784 habitants (INSEE 2022) pour 16 à 18 000 résidents l'été. La commune appartient à l'intercommunalité de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération (GMVA) qui regroupe 34 communes pour plus de 175 000 habitants.

⇒ Cadre juridique

La procédure a été engagée en application des articles L.153-36 à L.153-41 du code de l'urbanisme. L'article L.153-9 de ce même code dispose que le projet de PLU est soumis à enquête publique selon 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 de Saint-Gildas-de-Rhuys prescrivant l'enquête publique dont les conclusions sont présentées dans le présent rapport.

La modification est également soumise aux dispositions de la loi littoral comme 17 des communes de GMVA (cf carte ci-dessous) et plus précisément à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme dont certaines dispositions ont trait aux secteurs déjà urbanisés.



Illustration n°1 : carte des 17 communes de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération soumises à la loi littoral (source : SCoT GMVA p.266)

Cet article s'applique donc aux trois SDU que sont Botpénéal, Kerdouin et Kersaux et dont la délimitation est l'un des enjeux principaux de la modification.

1.2. Les enjeux de la modification

Ces enjeux sont présentés dans la notice explicative et sont synthétisés dans les paragraphes suivants.

1.2.1. Compatibilité avec le PADD

Le projet d'aménagement et de développement durable du PLU approuvé en 2013 comporte 5 orientations et 17 objectifs. La présente modification s'inscrit dans le cadre de plusieurs de ces objectifs.

Orientation n°1 du PADD : Encadrer la croissance démographique de la commune et retrouver plus de mixité socio-générationnelle.

La modification n°3 du PLU n'est reliée qu'indirectement à cette orientation.

Orientation n°2 : Donner des limites géographiques et temporelles à l'urbanisation.

Bien que la notion de SDU n'eût pas encore été définie par la loi en 2013, il peut être considéré que leur délimitation entre dans le cadre de l'objectif 2 : encadrer la densification du tissu existant. Le PADD précise sur ce point que les tissus urbains en périphérie de l'agglomération de St Gildas n'ont pas vocation à être densifiés dans les 10 prochaines années (échéance désormais dépassée). En effet, leur densification par l'apport de nouvelles constructions entraînerait une forte augmentation de la population et des résidences secondaires (...).

Orientation n°3 : préserver le cadre de vie de Saint-Gildas et affirmer son identité.

L'objectif 1 vise à protéger la trame verte et bleue identifiée au SCoT. Il apparaît que la délimitation des SDU, au vu des explications de la notice de présentation tient fortement compte de la trame verte et bleue notamment pour les hameaux de Kerdouin et Kersaux. L'objectif 2 porte sur la valorisation du patrimoine ce à quoi contribue l'emplacement réservé n°17 pour la valorisation de l'allée couverte du Clos ar Bé.

La modification du règlement écrit imposant l'installation de cuves enterrées destinées à la récupération des eaux pluviales s'intègre dans l'objectif 4 (Favoriser l'urbanisme durable sur la commune) et notamment la mesure « mieux gérer la ressource en eau et sa qualité » qui prévoit en particulier de d'améliorer la qualité de l'eau en récupérant au maximum les eaux de pluie (...).

Orientation n°4 : tendre vers plus de diversité des activités économiques. La modification n°3 n'est pas concernée par cet axe.

Orientation n°5 : Améliorer l'accessibilité sur l'ensemble du territoire et pour tous les moyens de transports.

Plusieurs des nouveaux emplacements réservés s'inscrivent dans cette orientation. Il en est ainsi des emplacements réservés 13 (cheminements doux et réseaux), 14 (élargissement de voie) et 15 (arrière du SPAR) qui relèvent de l'objectif 1 : sécuriser les déplacements et améliorer les conditions de circulation. La voie cyclable entre Saint-Gildas et la limite communale avec Sarzeau se rapporte à l'objectif 2 : favoriser les déplacements alternatifs à

la voiture et notamment la mesure qui prévoit des tracés cyclables et piétons répondant aux différents usages usage de loisirs et usage fonctionnel.

Avis du commissaire enquêteur : à l'examen du contenu de la modification comparée avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durable, il est considéré que le projet de modification est compatible avec le PADD.

1.2.2. Articulation avec le SCoT de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération (GMVA)

Le PLU s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec le SCoT lequel intègre par ailleurs les documents de rang supérieur tels que le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET).

Le SCoT de GMVA approuvé le 28 septembre 2023 est en cours de révision. Il est néanmoins applicable, au travers notamment de son document d'orientations et d'objectifs (DOO). La présente modification n°3 a précisément de mettre en application ce DOO et plus précisément l'orientation 5 (« Traduire localement les dispositions de la loi littoral ») de l'axe 1 (« Organisation du développement pour une gestion économe et équilibrée du territoire »). L'objectif 5.1 fixe les conditions d'urbanisation des agglomérations, villages et secteurs urbanisés. À ce titre, il définit les critères permettant de définir les secteurs déjà urbanisés (cf l'analyse de ces critères dans la partie 1 du rapport) et dresse la liste des secteurs déjà urbanisés que la modification a pour objet de délimiter.

Avis du commissaire enquêteur : la modification n°3 du PLU de Saint-Gildas-de-Rhuys a pour objet d'appliquer les dispositions du SCoT de GMVA ayant trait aux secteurs déjà urbanisés. En appliquant au plus près les critères définis par le SCoT, la modification est compatible avec ce document de rang supérieur.

1.2.3. Les enjeux environnementaux

❖ Les éléments du dossier en lien avec l'environnement

Comme précisé dans la partie 1 du rapport, la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne a rendu, le 23 août 2024, un avis conforme indiquant qu'il n'était pas nécessaire de soumettre la modification à évaluation environnementale.

Néanmoins, plusieurs éléments du dossier vont dans le sens d'une prise en compte des enjeux environnementaux, par exemple :

- Préservation des haies et jardins dans la délimitation des SDU ;
- Protection de la trame verte et bleue dans la délimitation des SDU ;
- Classement en zone A ou en zone N inconstructible de terrains humides classés jusqu'ici en zone Uia au PLU et donc situés hors de la délimitation des SDU ;
- Modification des règles liées à la gestion des eaux pluviales pour améliorer la qualité des eaux en imposant l'installation de cuves enterrées pour récupérer les eaux d'écoulement. a du cycle et de la gestion de l'eau.

❖ Zones naturelles susceptibles d'être touchées par la modification du PLU

La modification a pour objet, en ce qui concerne les SDU, de limiter strictement les possibilités de construction au sein des zones U actuelles, et par conséquent en préservant

les zones agricoles A et naturelles N de toute nouvelle construction. À l'exception d'un terrain classé en N au PLU et inclus dans la délimitation d'un des 3 SDU, celui de Kerdouin, et sous réserve qu'il soit in fine exclu de cette délimitation, la modification du PLU respecte les zones naturelles inconstructibles.

Avis du commissaire enquêteur : les éléments de protection de l'environnement inclus dans le dossier sont proportionnels aux enjeux environnementaux de la modification du PLU.

1.3. Le déroulement de l'enquête

⇒ Organisation de l'enquête

L'enquête publique, précédée de contacts préalables avec la commune et d'une visite de terrain, s'est déroulée du lundi 20 janvier 2025 à 14h00 au vendredi 21 février 2025 à 17h00, durant 32 jours consécutifs.

Le dossier soumis à enquête publique comprenait les pièces suivantes :

- l'arrêté municipal en date du 02/07/2024 prescrivant la modification n°3 du PLU ;
- l'arrêté du 20 décembre 2024 portant ouverture et organisation de l'enquête publique relative à la modification n° 3 du PLU ;
- les attestations de parution dans la presse de l'arrêté prescrivant l'enquête publique ;
- les avis des services publics consultés ;
- l'avis conforme de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) du 23 août 2024 ;
- la notice de présentation de la modification.

Le dossier d'enquête a été mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête :

- en version numérique depuis le site internet de la commune ;
- en version numérique sur un poste informatique mis à disposition au siège de l'enquête ;
- en version papier à l'accueil de la mairie.

Le public a eu la possibilité de déposer ses observations et propositions en utilisant les moyens suivants mis à sa disposition :

- sur le registre papier à disposition à la mairie ;
- par correspondance adressée en mairie au commissaire enquêteur ;
- en les présentant directement par écrit ou par oral au commissaire enquêteur lors de ses permanences.

Bien que ce ne fût pas inscrit dans l'arrêté d'enquête publique, les intéressés pouvaient adresser leurs observations par mail à l'adresse mentionnée à l'article 5 de l'arrêté.

Trois permanences ont été assurées les lundi 20 janvier, jeudi 6 février et vendredi 21 février 2025 à la mairie.

⇒ Publicité de l'enquête

Selon l'article 7 de l'arrêté prescrivant l'enquête publique, l'affichage d'un avis d'enquête a été effectué par la commune quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

La commune a également procédé à un affichage en divers endroits de son territoire (cf annexe 3 de la première partie du rapport).

L'avis d'enquête publique a été publié quinze jours avant l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux :

- 1^{ère} publication : Ouest-France et Le Télégramme le 2 janvier 2025 ;
- 2^{nde} publication : Ouest-France et Le Télégramme le 20 janvier 2025.

L'avis d'enquête publique a été publié sur le site internet de la commune.

⇒ Autres Informations du public

Afin d'informer le public, les mesures complémentaires suivantes ont été prises :

- Page Actualités du site internet de la commune ;
- Panneaux lumineux de la commune.

1.4. Les enseignements de l'enquête

⇒ Participation du public

Les conditions matérielles d'accueil ont été très satisfaisantes pour chaque permanence. Au total, 18 personnes sont venues aux permanences.

Le nombre de contributions déposées par les participants n'est pas négligeable.

- Sur les registres papier : 5 ;
- Par courrier : 4 documents relativement développés ;
- Par courriel : 4 requêtes ;
- Par oral : 7 observations.

Ce sont ainsi 20 avis qui ont été formulés par le public au sens large sur ce projet.

Deux associations ont également participé à l'enquête.

Le climat de l'enquête a été serein et apaisé. Compte tenu de l'affluence modérée, il a été possible d'accorder un temps d'écoute et de dialogue pour l'ensemble des personnes s'étant présentées aux permanences. Elles ont ainsi pu exprimer leurs observations et demandes de renseignement.

⇒ Thématiques abordées

Après analyse, les sujets abordés peuvent être regroupés selon les thématiques du projet de modification :

- Délimitation des SDU : 9
- Les emplacements réservés : 1
- Le règlement écrit : 2 ;

Par ailleurs 10 observations diverses ont été émises. Parmi celles-ci, 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

⇒ Avis des personnes publiques associées ou consultées

Parmi les avis exprimés par les personnes publiques associées ou consultées, les principales thématiques saillantes qui se dégagent ont trait aux SDU et plus rarement sur les emplacements réservés et le règlement écrit.

2. L'APPRÉCIATION DU PROJET DE MODIFICATION

Ce chapitre a pour objet de faire ressortir les principaux thèmes abordés dans le dossier et au cours du déroulement de l'enquête publique pour en ressortir une appréciation globale du projet.

2.1. Analyse synthétique du dossier

La modification n°3 du PLU relève de la compétence de la collectivité territoriale et est soumise au contrôle de légalité par l'État. Après enquête publique, la modification sera approuvée par le conseil municipal de Saint-Gildas-de-Rhuys.

La composition du dossier est fixée par le code de l'urbanisme. Si le dossier présente un chapitre sur les incidences prévisibles du projet sur l'environnement, il ne comporte pas d'évaluation environnementale suite à l'avis conforme de la MRAe déjà mentionné ci-dessus.

Après lecture de l'ensemble des documents constitutifs du dossier d'enquête publique, les principaux points de l'analyse qui peut en être faite sont les suivants :

- Un dossier complet ;
- Des explications synthétiques dans la notice technique, peu détaillées en ce qui concerne les emplacements réservés et plus précises s'agissant des SDU. Les illustrations sont nombreuses et claires ;

Au total, les éléments contenus dans le dossier ont permis d'en comprendre les principaux enjeux et sont globalement proportionnés aux enjeux de la modification.

2.2. Apports de l'enquête publique

Outre l'analyse du dossier, l'enquête publique a permis de mettre en avant les préoccupations des citoyens qui se sont exprimés sur des points concernant le PLU au sens large et pas uniquement sur la question de sa modification.

Ainsi les requérants ont-ils principalement attiré l'attention sur des sujets de préoccupation personnelle davantage que sur les éléments stratégiques présentés à l'occasion de la modification, à l'exception des deux représentants des associations qui se sont manifestés dans le cadre de l'enquête.

Il n'en demeure pas moins que les sollicitations du public nécessitaient des réponses adaptées, ce à quoi la commune s'est attachée à faire dans le retour aux questions du procès-verbal de synthèse. Ceci était d'autant plus justifié que plusieurs de ces interventions étaient en lien avec le contenu de la modification, notamment le point majeur relatif à la délimitation des SDU.

2.3. Synthèse des appréciations thématiques favorables et défavorables du projet

Plusieurs thèmes ressortent de l'analyse du dossier et des observations formulées dans le cadre de l'enquête publique.

2.3.1. Délimitation des SDU

La volonté d'appliquer la loi littoral dans ses dispositions relatives aux SDU et de mettre en œuvre les critères définis par le SCoT en la matière est au cœur de la modification. Cette décision était nécessaire car elle répond aux exigences légales et peut permettre de débloquent la constructibilité de certains terrains, certes, en nombre limité. Elle peut aussi décevoir les attentes de certains administrés qui souhaitent que leur terrain soit constructible ou inclus dans le périmètre défini par la commune en application des textes. La délimitation des SDU constitue à cet égard une opération délicate. De ce point de vue, il n'est pas certain que la définition de zones tampon de 25 mètres autour de chaque maison ait permis de clarifier la méthode de délimitation. Ce bémol est néanmoins atténué par le fait que l'ensemble des autres critères, de valeur législative ceux-là, ont été bien pris en compte pour tracer la délimitation des SDU.

Il convient aussi de rappeler que cette délimitation tient compte de la trame verte et bleue, des zones humides répertoriées et des aspects paysagers verdoyants des hameaux concernés. Le seul élément défavorable de ce volet était constitué par l'intégration d'un terrain classé en zone Nzh dans le périmètre du SDU de Kerdouin, ce que la poursuite de la procédure de modification devrait permettre de rectifier.

En outre, la délimitation des SDU combinée aux règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques peut dans certaines situations induire l'inconstructibilité de fait de certains terrains ayant, sur plan, l'apparence d'être constructible. L'engagement de la commune d'analyser ces éventuelles situations dans le cadre de la future révision est donc opportun.

Avis du commissaire enquêteur : la délimitation des SDU, sous réserve des aménagements retenus, est conforme aux critères légaux et aux prescriptions du SCoT de Golfe du Morbihan Vannes agglomération.

2.3.2. Emplacements réservés

Cinq nouveaux emplacements réservés sont créés et l'un est supprimé. Ce volet n'appelle que peu d'observations. Il s'agit pour l'essentiel d'emplacements réservés destinés à des aménagements de voirie dont deux sont destinés aux cyclistes et notamment la piste qui permettra de relier St Gildas à Sarzeau Ce projet dont l'échéance n'est pas précisée, mérite d'être souligné.

La mise en valeur de l'accès et du site mégalithique du Clos ar Bé est également importante pour la mise en valeur du patrimoine et l'attrait touristique de la commune. Le fait que la commune soit d'accord pour travailler avec le parc naturel régional sur la conception du projet constitue un aspect favorable du dossier.

2.3.3. Règlement écrit

Si les ajustements apportés ont pour but de clarifier les règles et de faciliter l'instruction des dossiers de permis de construire, le fait d'imposer l'installation de réserves enterrées pour récupérer les eaux pluviales est un signal important. Il s'inscrit dans le cadre de l'amélioration de la qualité de gestion de ces eaux et de la prévention des risques

d'inondation ou de saturation des stations d'épuration en cas d'orage ou de pluies abondantes.

2.4. Les sujets et problématiques en débat

À l'issue de l'examen du dossier et de l'analyse des contributions reçues au cours de l'enquête publique, peu de sujets restent en débat. Ces éléments peuvent être classés en trois catégories.

2.4.1. Les problématiques associatives

❖ Les emplacements réservés

Leur création a pour but de figer la destination foncière des terrains concernés et les caractéristiques des projets ne sont pas connues à ce stade.

Aussi, la question posée par l'association des amis de St Gildas et de la presqu'île de Rhuys ne peut pas être traitée dans le cadre de la modification elle-même. Il semble cependant que sur ce point, l'intention de la commune est bien de régler, pour autant que faire se peut, compte tenu de la configuration des lieux, les problèmes de congestion de la circulation et de sécurité des personnes dans le secteur visé par l'association.

❖ Les campings

La question du repli des campings est sensible. Là aussi, elle ne peut être réglée dans le cadre de la présente modification, ni apparemment dans le cadre des SDU qui n'offrent guère d'opportunités pour répondre à la préoccupation de Mme Barrué-Moëc.

2.4.2. Les problématiques individuelles

❖ Les demandes d'inclusion dans le périmètre des SDU

Plusieurs demandes, notamment celles relatives à l'intégration dans les SDU de terrains situés en zone agricole ou naturelle ne peuvent objectivement pas connaître d'issue favorable en raison des dispositions restrictives de la loi littoral de manière générale et des règles s'imposant à la délimitation des SDU en particulier.

En revanche, une ou deux demandes (celle de M. Carlos par exemple), même si elles n'ont pas reçu d'avis favorable de la commune, ne semblaient pas incompatibles avec l'application des critères de délimitation des SDU.

Avis du commissaire enquêteur : l'inclusion de parcelles situées en zone A ou zone N dans les SDU demandées par certains particuliers n'est pas envisageable, comme l'estime la commune dans sa réponse au procès-verbal de synthèse.

Une autre demande concernant des parcelles classées zone Us à Kerdouin mériterait vraisemblablement d'être reconsidérée.

❖ Les autres attentes individuelles

Celles-ci portent essentiellement sur des demandes d'augmentation du taux d'emprise au sol des constructions en zone Ubb, actuellement limité à 20 %. Ces requêtes sont hors procédure de modification mais referont vraisemblablement surface à la faveur de la future révision du PLU.

2.4.3. Les problématiques environnementales

❖ Zones naturelles

Comme indiqué plus haut, ces problématiques sont correctement prises en compte. Et de fait, l'objet des SDU est précisément de limiter l'urbanisation rampante et ainsi de contribuer à la préservation tant des zones agricoles que des zones naturelles.

❖ Protection des cours d'eau et des zones humides

Plusieurs parcelles ou fonds de parcelles situés en zone humide sont exclus du périmètre des SDU, ce qui est conforme à la nécessité de les préserver.

2.5. Participation à l'intérêt général et acceptabilité du projet

2.5.1. Intérêt général et prise en compte du développement durable

Les enjeux de la modification sont rappelés ci-dessus et l'un des principaux enjeux consiste à respecter les prescriptions de la loi littoral et celles du SCoT. S'agissant de la prise en compte du développement durable, plusieurs aspects méritent d'être rappelés ou soulignés :

- La limitation de la consommation d'espaces naturels, ce qui est central dans la définition des SDU ;
- La préservation de la trame verte et bleue ;
- L'exclusion des zones humides du périmètre des SDU.
- L'obligation d'installer des cuves enterrées de récupération des eaux pluviales ;
- Les emplacements réservés pour favoriser et développer les circulations à vélo.

Avis du commissaire enquêteur :

Au vu des enjeux identifiés et du souci exprimé par la commune visant à tenir compte des contraintes environnementales pour assurer le respect de la loi littoral et du SCoT de GMVA, la modification n°3 du PLU peut être considérée comme d'intérêt général et comme répondant pour partie à des objectifs de développement durable.

2.5.2. Acceptabilité locale

À l'issue de la procédure, la modification sera soumise à délibération du conseil municipal qui confirmera l'adhésion des élus à ce projet. Les avis de GMVA et du Parc naturel régional montrent par ailleurs que le projet, s'il amène des remarques et propositions de la part du Parc, reçoit un accueil favorable. Il en est de même en ce qui concerne les chambres consulaires.

En ce qui concerne la population, il est difficile de se faire une opinion en raison du faible nombre d'observations ayant trait au projet de modification lui-même. Parmi les observations recueillies, une seule formule une opposition au projet de modification. Cependant, plusieurs habitants s'étant manifestés, sont préoccupés par le devenir et la constructibilité de leur bien au vu des règles d'urbanisme en vigueur. Ces demandes risquent pour certaines d'être réitérées au cours de la révision.

Le fait que la commune se soit efforcée de formuler des réponses au cas par cas à l'ensemble des demandes peut contribuer à une certaine compréhension des habitants et à une forme d'acceptabilité des règles en vigueur, même si elles ne leur sont pas favorables.

Avis de la commission d'enquête :

À l'échelle du territoire de Saint-Gildas-de-Rhuys, il peut être considéré que le projet est correctement accepté localement.

3. CONCLUSIONS MOTIVÉES

3.1. Détermination du sens de l'avis

L'ensemble des considérations et avis qui précèdent amène à distinguer le poids de chaque thème dans la balance conduisant à émettre un avis sur le projet.

Au titre des éléments défavorables au projet, peu de choses sont à signaler :

- L'absence d'explication convaincante sur l'utilisation des zones tampons ayant été utilisées, pour partie, pour délimiter les SDU ;
- L'absence de précisions sur les emplacements réservés. Même si leur inscription au PLU a pour but principal de figer les terrains sur le plan foncier, quelques éléments de contexte et de justification n'auraient pas été superflus ;
- Le fait que des terrains classés en zone Us vont devenir inconstructibles en raison des modifications de la délimitation des SDU qui vont intervenir suite aux avis des personnes publiques associées (État et PNRGM), notamment à Kersaux ;
- Les effets conjugués de la délimitation des SDU et des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques sur la constructibilité réelle de certains terrains.

Les éléments d'analyse favorables au dossier sont les suivants :

- La traduction concrète dans le PLU des prescriptions de la loi littoral et du SCoT pour la délimitation des SDU ;
- Le respect des contraintes environnementales dans la définition des SDU ;
- L'inclusion en zone A ou N de terrains classés en zone humide ou hors du périmètre de continuité urbaine des SDU ;
- La création de nouveaux itinéraires cyclables ;
- La préservation des haies et talus lorsque les itinéraires cyclables seront réalisés ;
- Les règles de gestion des eaux pluviales.

Dans une moindre mesure :

- La clarification du règlement écrit ;
- La suppression d'un des emplacements réservés.

3.2. Conclusions favorables et défavorables par problématique

Diverses conclusions peuvent être tirées de l'analyse des principales thématiques abordées dans le rapport.

- ❖ La confirmation et la délimitation des SDU

Les éléments exposés précédemment sur ce sujet montrent que la modification du PLU présente l'intérêt de régler juridiquement la situation des hameaux considérés comme secteurs déjà urbanisés. Les résidents actuels, les propriétaires de terrain comme les promoteurs éventuels auront désormais connaissance des règles d'urbanisation qui

s'imposent dans ces espaces. Des possibilités de construction existeront pour combler les dents creuses et densifier quelques terrains, mais les extensions des hameaux et le classement en zone urbaine de zones agricoles ou naturelles sera extrêmement contraint voire inenvisageable.

Dès lors la commune de Saint-Gildas-de-Rhuys, soumise aux contraintes de la loi littoral dans toutes ses dimensions, sera sans doute amenée à concentrer son développement futur dans la partie agglomérée de la commune. La modification n°3 du PLU constitue à cet égard une étape importante.

Conclusion : la maîtrise de l'extension urbaine en dehors des zones propices au développement de la commune constitue un élément favorable du dossier de modification.

❖ Les emplacements réservés

Sur les cinq nouveaux emplacements réservés, deux sont prévus pour des pistes cyclables et l'un pour la mise en valeur d'un site préhistorique. Ces futurs aménagements sont de nature à contribuer à l'image positive que la commune peut donner d'elle-même. Il s'agit en outre de futurs investissements qui s'inscrivent dans une perspective de développement durable.

Il n'est cependant pas indiqué, comme cela a déjà été mentionné, dans quel délai ces équipements seront réalisés.

Conclusion : Les nouveaux emplacements réservés sont de nature à enrichir et diversifier la palette des équipements et espaces publics proposés tant aux résidents qu'aux visiteurs de Saint-Gildas-de-Rhuys.

❖ Le règlement écrit

La modification du règlement comporte différents éléments de clarification comme la façon de calculer l'emprise au sol des abris de jardin et comporte, comme déjà indiqué un changement significatif sur la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

3.3. Synthèse des conclusions justifiant l'avis

Au total, les conclusions formulées ci-avant peuvent se résumer comme suit :

Le projet de modification n°3 du PLU de Saint-Gildas-de-Rhuys est d'intérêt général mais il comprend quelques incertitudes sur les effets de l'application combinée du périmètre des SDU et des règles juridiques du PLU en matière de constructibilité de certains terrains situés dans les SDU. Le projet de modification est également respectueux des préoccupations liées au développement durable et à la préservation des zones naturelles.

4. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Dans le cadre de la présente enquête publique, à l'examen du contenu du dossier, des observations formulées (par les personnes publiques, par les élus et par le public) ainsi que du mémoire en réponse de la commune au procès-verbal de synthèse, le commissaire enquêteur constate que :

- Le projet de modification n°3 du PLU de Saint-Gildas-de-Rhuys s'inscrit dans le cadre des politiques publiques nationales et locales visant à maîtriser l'urbanisation dans les communes devant faire application de la loi littoral ;

- La modification porte sur 3 objets représentant plusieurs mesures dont celles concernant les SDU, les emplacements réservés et la gestion des eaux pluviales auront un impact sur le moyen et long terme ;
- Le projet est compatible avec le SCoT de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération, opposable au PLU ;
- L'analyse des incidences environnementales a permis d'apprécier les points nécessitant une attention particulière, au demeurant peu nombreux (trame verte et bleue, zones humides) ;
- Plusieurs éléments de la modification vont dans le sens d'une démarche de développement durable : maîtrise de l'extension urbaine, préservation des éléments paysagers et des espaces boisés grâce aux SDU, liaisons douces ;
- L'enquête publique n'a pas donné lieu, de la part des habitants, à une exception près, à des observations s'opposant aux mesures proposées ;
- La qualité de la publicité autour de l'enquête et son organisation matérielle ont permis un bon déroulement de celle-ci sur une durée de 32 jours consécutifs ;
- Les avis émis par les personnes publiques consultées ont été pris en compte ;
- En ce qui concerne la participation du public pendant l'enquête, 18 personnes ont été reçues lors des 3 permanences tenues dans les locaux de la mairie et que 13 observations ont été recueillies soit par écrit sur le registre papier disponible en mairie soit par mail ou par courrier, ainsi que 7 contributions orales.

Avis motivé sur la modification n°3 du PLU de Saint-Gildas-de-Rhuys

En synthèse, j'estime que le projet de modification n°3 du PLU de Saint-Gildas-de-Rhuys répond à des objectifs d'intérêt général.

Comme l'ont montré les contributions du public et l'analyse des observations déposées, le projet ne suscite pas d'opposition significative de la part du public.

Par ailleurs, la commune a répondu aux observations et demandes formulées par les personnes publiques associées ainsi qu'aux questions posées dans le procès-verbal de synthèse.

En conséquence, j'émet un **AVIS FAVORABLE** avec **RÉSERVE** au projet de modification n°3 du PLU de Saint-Gildas-de-Rhuys, avis assorti des recommandations ci-dessous portant uniquement sur les SDU.

RESERVE

- Conformément à la réglementation, à l'avis des services de l'État et à celui du Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan, avis ayant recueilli l'aval de la commune, exclure la parcelle OB 1293, classée en zone Nzh au PLU, du périmètre du SDU de Kerdouin.

RECOMMANDATIONS

- Maintenir dans le périmètre du SDU les parties des parcelles OB1174 et OB 1196 actuellement classées en zone Ubb dans le périmètre du SDU de Botpénal ;
- Examiner si le retrait des parcelles OB 182, 183, 0964 et 0968 du périmètre du SDU de Kersaux est compatible avec le maintien de leur classement en zone Us2 ;
- Réexaminer la demande du propriétaire des parcelles OB 1631, 1632, 1633 et 1296 à Kerdouin d'une modification du tracé de la délimitation du SDU sur la partie ouest de ses propriétés ;
- Confirmer l'étude, dans le cadre de la future révision du PLU, des effets combinés de la délimitation des SDU avec les règles d'implantation des constructions fixées dans le PLU pour les zones Us1 et Us2.

Fait le 19 mars 2025

Jean-Paul LE DIVENAH
Commissaire enquêteur

