

Danielle FAYSSE
Commissaire enquêteur
23 rue Courteline
35 700 Rennes
Tel : 02 99 38 23 39
E-mail : danielle.faysse@hotmail.fr

M. le Maire de Pleurtuit
Mairie de Pleurtuit
2, rue de Dinan
35 730 PLEURTUIT

Rennes, le 6 mai 2018

Monsieur le Maire,

L'enquête publique portant sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pleurtuit s'est achevée le 23 mars 2018. Elle a donné lieu à 182 dépositions.

Vous trouverez sous ce pli, après accomplissement des formalités d'enquête mon rapport d'enquête publique et mes conclusions.

Je vous en souhaite bonne réception et vous prie de recevoir, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.



Danielle FAYSSE
Commissaire Enquêteur

Arrêté municipal du 23 janvier 2018

COMMUNE DE PLEURTUIT
ENQUÊTE PUBLIQUE PORTANT SUR LE PROJET
DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Enquête N°E17000362/35

19 février 2018 – 23 mars 2018

Partie 1
RAPPORT D'ENQUETE

Fait à Rennes, le 6 mai 2018

SOMMAIRE

1. OBJET DE L'ENQUETE	4
1.1. Historique de la révision du PLU	4
1.2. Le projet présenté à l'enquête publique.....	6
1.2.1. Le rapport de présentation du PLU	6
1.2.2. Le PADD	8
1.2.3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	10
1.2.4. Le règlement graphique (plan de zonage) et le règlement littéral.....	12
1.3. Le cadre réglementaire de l'enquête.....	14
2. AVIS DES ORGANISMES CONSULTES, DE LA CDPENAF.....	15
3. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	23
3.1. Organisation de l'enquête	23
3.2. Composition du dossier d'enquête.....	23
3.3. Publicité, affichage, information du public	25
3.4. Déroulement de l'enquête	26
3.5. Bilan de l'enquête	26
4. SYNTHESE DES OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC.....	27
4.1. Observations relatives au rapport de présentation et au PADD	28
4.2. Observations relatives aux orientations d'aménagement et de programmation.....	31
4.2.0. Observations générales	31
4.2.1. Le Centre.....	31
4.2.2. La ZAC de l'Aéroport.....	33
4.2.3. La Samsonnais - La Belle Croix.....	33
4.2.4. Petit secteur, rue Maurice Nogues.....	33
4.2.5. Saint-Jouan – Le Moulin de Richebois - La Motte-Oriou	34
4.2.6. Petits secteurs rue des Ormeaux.....	34
4.2.7. La Vieuville.....	35
4.2.8. Petits secteurs Quartiers Sud-Est	35
4.2.9. La Ville Baslé	36
4.3. Observations relatives aux Documents graphiques	39
4.3.1. Délimitation des différentes zones.....	39
4.3.2. Emplacements Réservés.....	43
4.3.3. Bâtiments à caractère patrimonial	45
4.3.4. Recensement des haies et des boisements au titre de la Loi paysage.....	45
4.3.5. Espaces Boisés Classés (EBC)	46
4.4. Observations relatives au règlement littéral.....	46
4.4.1. Zones U	46
4.4.2. Zones N et A.....	47
4.5. Observations relatives aux annexes du PLU.....	47
4.6. Autres observations	48
4.6.1. Circulation dans le secteur de la Ville au Monnier	48
4.6.2. Circulation dans le village de Jouvente-Saint-Antoine	50
4.6.3. Circulation dans le Village de la Ville-es-Huriaux	50
4.6.4. PLU et démocratie participative	50
5. PROCES VERBAL DE SYNTHESE.....	51
6. QUESTIONS ET REMARQUES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	52

7. MEMOIRE EN REPONSE	54
8. CLOTURE DE LA PARTIE 1 – RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE.....	54

Annexes :

1. Publicité affichage
2. Procès-Verbal de Synthèse et questions du commissaire enquêteur du 6 avril 2018
3. Mémoire en réponse au Procès-Verbal de Synthèse et aux questions du commissaire enquêteur du 20 avril 2018.

1. OBJET DE L'ENQUETE

1.1. HISTORIQUE DE LA REVISION DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Pleurtuit a été approuvé le 18 décembre 2007.

Depuis cette date, il a fait l'objet de 3 modifications et de 3 révisions simplifiées.

Les nombreuses opérations d'aménagement prévues étant réalisées ou en cours de réalisation et afin de mettre le PLU en conformité avec les nouvelles dispositions législatives et réglementaires, la commune a décidé d'engager la révision de son document d'urbanisme.

La délibération du conseil municipal du 29 janvier 2015 définit les objectifs de la révision du PLU et les modalités de la concertation.

Ces 7 objectifs sont les suivants :

- Mettre en conformité le PLU avec les dispositions des lois Grenelle et ALUR.
- Mettre en compatibilité le PLU avec les nouvelles orientations du SCoT qui lui-même doit être compatible ou prendre en compte différents documents : PLH, PDU, schéma directeur ou schéma d'aménagement et de gestion des eaux, schéma régional de cohérence écologique, en cours d'élaboration, et qui détermine la trame verte et bleue à l'échelle régionale.
- Définir un nouveau projet d'aménagement pour les dix prochaines années dont les grands objectifs devront être adaptés aux spécificités du territoire communal. Pleurtuit en tant que commune « verte et bleue » entre Frémur et Rance, agricole mais aussi économique, est soumise à une forte pression immobilière en centre-ville mais aussi sur les bords de Rance. C'est une commune qui conjugue la puissance de la croissance économique, démographique, immobilière et la fragilité remarquable de sites d'exception. Il devra intégrer les besoins nouveaux, notamment en matière d'habitat, d'activités économiques et d'équipements. Ce projet d'aménagement matérialisé au travers du PADD se traduira dans les usages du sol à travers les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le dispositif réglementaire.
- Adapter et compléter les parties réglementaires et les orientations d'aménagement du document pour mieux garantir la mise en œuvre de ses objectifs prioritaires, notamment en termes de renouvellement urbain, de densité et de qualité des formes urbaines.
- Revoir le découpage en zones du territoire communal, pour mieux prendre en compte la diversité des situations rencontrées en matière de tissu urbain, de paysage, d'organisation du bâti et de secteur d'équipements.
- Prendre en compte les nouvelles mobilités en favorisant les modes de déplacements doux.
- Poursuivre les actions en faveur de la densification du tissu urbain, de la cohérence et du développement durable du territoire.

L'élaboration du projet de révision générale du PLU s'est chronologiquement déroulée comme suit :

- De février 2015 à mars 2017: élaboration des diagnostics environnementaux et socio-économiques, définition des enjeux, organisation des ateliers, réunion publique, prise en compte des nouvelles dispositions du code de l'urbanisme et préparation du projet d'aménagement et de développement durables (PADD);
 - **28 avril 2017:** débat, au sein du conseil municipal, sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
 - **Mai 2017 – octobre 2017,** élaboration du plan de zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), présentation en réunion publique, finalisation du projet;

- **6 octobre 2017**, délibération du conseil municipal tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du PLU.

Concertation préalable

La concertation a été organisée, conformément aux modalités définies dans la délibération du conseil municipal du 29 janvier 2015, durant toute la durée des études nécessaires à l'élaboration du projet de révision du PLU.

Elle s'est déroulée de la façon suivante :

- Réalisation d'une exposition publique : 6 grands panneaux ont été exposés dans une salle de la mairie de Pleurtuit, accessible aux jours et heures habituels d'ouverture.
- Parution de nombreux articles dans les supports municipaux (Pleurtuit Mag, Pleurtuit Info, Facebook, panneau lumineux..) et dans la presse locale.
- Création d'une page spéciale, dédiée à l'élaboration du PLU, sur le site internet de la commune, en plus des informations figurant dans la rubrique Actualités.
- Mise à disposition des documents relatifs à la révision au fur et à mesure de leur élaboration et d'un registre : 4 observations ont été portées au registre d'observations et 77 courriers ou courriels ont été reçus. Toutes ces demandes ont été étudiées en comité technique. Elles concernent essentiellement la protection de certains hameaux et des demandes de constructibilité de parcelles privées ou d'ouverture à l'urbanisation de zones 2AU. Des réponses ont été apportées par la commune et sont récapitulées dans un tableau intégré dans le bilan de la concertation.
- Réception du public par le service urbanisme et les élus.
- Organisation de deux réunions publiques :
 - Le 18 mai 2016 : la réunion a rassemblé 150 personnes et a permis de présenter, la procédure de révision du PLU, la synthèse du diagnostic, les enjeux, le PADD et le calendrier prévisionnel. Deux panneaux d'exposition étaient disposés dans la salle.
 - Le 1^{er} juin 2017: la réunion a rassemblé environ 80 personnes et a permis de rappeler la procédure, de présenter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le plan de zonage, le règlement, et le calendrier prévisionnel. Les questions ont porté sur les emplacements réservés, la réalisation éventuelle d'un éco- quartier, la définition des villages et leur constructibilité, la réalisation de voies de connexion inter-quartiers et la densité de l'urbanisation du centre-ville. Cinq panneaux d'exposition étaient disposés dans la salle.

Une démarche participative a également été mise en place sous la forme de deux ateliers de concertation. Ils ont permis d'enrichir la réflexion et ont aidé à la définition des orientations générales du PADD.

- Le 19 janvier 2016 : Atelier de concertation n°1 : déplacement, transport, paysage, cadre de vie, environnement ;
- Le 25 Janvier 2016 : Atelier de concertation n°2 : urbanisme, habitat, économie, emploi, commerce, équipements.

Des copies d'écran et des articles de presse sont annexés au bilan de la concertation.

Par délibération en date du 6 octobre 2017, le conseil municipal de Pleurtuit a tiré le bilan de la concertation publique et arrêté le projet de plan local d'urbanisme.

Le projet a ensuite été transmis pour avis aux personnes publiques et aux communes limitrophes, ainsi qu'à la CDPENAF et à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Bretagne

1.2. LE PROJET PRESENTE A L'ENQUETE PUBLIQUE

La commune de Pleurtuit est située au Nord du département d'Ille et Vilaine, au Sud de la commune de Dinard et en limite du département des Côtes d'Armor. Elle est bordée à l'Est par l'estuaire de la Rance, ce qui en fait une commune littorale.

Elle fait partie de la Communauté de Communes Côte d'Emeraude (CCCE), qui regroupe 10 communes pour 28 586 habitants, et est intégrée dans le périmètre du SCoT du Pays de Saint-Malo qui concerne 73 communes et 166 000 habitants.

Elle s'étend sur 2967 ha et sa population s'élevait à 6256 habitants en 2012.

Elle est traversée par plusieurs axes routiers très fréquentés : RD 168 (Saint-Malo-Ploubalay) et la RD 266 (Dinard-Dinan).

Elle se distingue à la fois par la qualité de ses milieux naturels, son dynamisme démographique et par la présence sur son territoire d'un aéroport et de plusieurs zones d'activités commerciales.

1.2.1. Le rapport de présentation du PLU

Le diagnostic environnemental et ses enjeux

Il peut se synthétiser de la façon suivante :

- La commune de Pleurtuit occupe un vaste territoire (près de 3 000 ha), majoritairement rural avec des espaces naturels remarquables : la Rance, la vallée du Frémur, de nombreux vallons et quelques secteurs boisés.
- La qualité des eaux des milieux récepteurs est variable selon le paramètre mesuré (moyenne à médiocre pour les nitrates). Il s'agit d'un enjeu important car il existe un périmètre de captage d'eau potable (Bois Joli) au droit du Frémur. La retenue du Bois Joli alimente la population de la rive gauche de la Rance et la région de Saint-Malo.
- Les eaux usées sont traitées à la station d'épuration intercommunale (Pleurtuit, Le-Minihic-sur-Rance, Langrolay-sur-Rance) dont la capacité nominale s'élève à 9 600 équivalents habitants. Le milieu récepteur est la Rance, via le ruisseau de la Roche. Une deuxième petite station de type lagunage naturel, dimensionnée pour 45 équivalents habitants, est située au lieu-dit le Livenais.
- Le patrimoine naturel est très riche et protégé:
 - Estuaire de la Rance, (ZNIEFF de type 2) dont l'anse de la Richardais (ZNIEFF de type 1), sites Natura 2000 (îlots Chevret et Notre Dame), site classé et inscrit, espace naturel sensible de la pointe de Cancaval ;
 - Vallée du Frémur : Etangs du Frémur et leurs abords, étang de la Valais, étang du Pont ès Omnés, étang du Frémur-les Rues.
- Sur l'ensemble du territoire, les continuités des corridors écologiques sont nombreuses mais fragilisées à proximité des espaces artificialisés (ville de Pleurtuit, aéroport, hameaux, villages). Les routes majeures (RD 168 et RD 766) sont des obstacles à la circulation des espèces. Les

éléments de connexion constituent un enjeu élevé pour la Trame Verte et Bleue : haies (68 km), boisements (284 ha), zones humides (132, 5 ha), cours d'eau.

- L'enjeu paysager est également très important avec notamment la vallée de la Rance et celle du Frémur qui forment des paysages emblématiques de la Bretagne.
- La commune est concernée par un plan d'exposition au bruit lié à la présence de l'aéroport.

Le diagnostic socio-économique

Il fait apparaître les éléments suivants :

- Le territoire de la commune a connu depuis les années 60 une urbanisation importante : sa population a été multipliée par 1,6 (3376 habitants en 1968 et 6256 en 2012) et le nombre de logements est passé de 1329 à 3383. La croissance la plus forte (de 2,3 à 2,8 %/an) s'observe depuis 1999, grâce au solde migratoire très important.
- La taille moyenne des ménages est en constante diminution. Elle est passée de 3,2 en 1968 à 2,2 en 2012.
- Le pourcentage de résidences secondaires s'élève à 11 %, en régression depuis 1982.
- Le nombre de logements vacants s'élève à 249 soit 7,4 % du nombre total de logements.
- 66 % des ménages sont propriétaires de leur logement (moyenne départementale 60 %). 33 % environ sont locataires parmi lesquels 9,5 % occupent un logement HLM.
- 76,2 % des habitants travaillent à l'extérieur de la commune et 89 % des trajets domicile – travail se font en voiture.
- La commune compte quatre zones d'activités :
 - La zone artisanale de l'Orme, (24 ha) destinée à l'accueil d'artisans et de PMI,
 - La zone commerciale de la Ville es Méniers,
 - La zone commerciale et de services Cap Emeraude, aménagée par la Communauté de Communes Côte d'Emeraude (50 ha),
 - La zone d'activités aéroportuaire (15,4 ha).
- Le nombre d'exploitations agricoles ne cesse de décroître : 38 en 2000, 21 en 2012 et 14 en 2015.
- La commune dispose de services de proximité répondant aux besoins de la population : écoles, équipements sportifs, équipements culturels, structures d'accueil des personnes âgées.

Occupation et consommation d'espace

Le territoire, majoritairement rural, a connu un développement important de l'urbanisation. Cette urbanisation comprend :

- La partie agglomérée de la commune de Pleurtuit,
- l'aéroport Dinard-Pleurtuit,
- le pôle commercial/tertiaire Nord (la Ville es Méniers, Cap Emeraude),
- de nombreux villages et hameaux (Jouvente, Saint-Antoine, le Bourgneuf, la Gaminais / la Peyronnais, la Ville au Monnier, la Mervenais / la Lande, Cancaval / Créhen / Mont Marin / le Champ Rozé...),
- des constructions isolées, réparties sur l'ensemble du territoire.

La RD 266 Dinan-Dinard constitue un axe majeur de la desserte de Pleurtuit. Son tracé a été modifié et contourne maintenant par l'Ouest le centre ville de la commune

Bien que Pleurtuit soit une commune littorale, sa partie agglomérée ne donne pas directement sur la Rance. De ce fait son développement n'est pas contraint par les dispositions de la Loi littoral (bande des 100 m, espaces proches du rivage (EPR)).

Sur 10 ans, la consommation foncière s'élève à 90 ha, soit 9 ha/an, dont 29 ha pour l'habitat, 32 pour les zones d'activités et de commerce, 5 ha pour les équipements, 4 ha pour les équipements de plein air et 20 ha pour les infrastructures (déviations de la RD 266).

Sur la même période 36 logements ont été construits en densification urbaine ou dans des maisons individuelles, soit un rythme de 3,6/an.

Sur la période 2012-2017, 100 logements ont été créés sur la commune chaque année.

1.2.2. Le PADD

Suite à l'analyse et au diagnostic de son territoire, la commune de Pleurtuit a défini des choix d'orientations ou d'actions d'aménagement, en faveur d'une ville dynamique.

L'entité Dinard/Pleurtuit/la Richardais est définie par le SCoT du pays de Saint-Malo comme « Pôle structurant ».

A l'intérieur de cette entité, la commune de Pleurtuit a un positionnement atypique pour une commune littorale car sa partie urbanisée se situe à l'intérieur des terres et non sur la façade de la Rance, ce qui lui permet des possibilités de développement plus importantes.

Dans un contexte où le foncier disponible sur les communes de Dinard et de la Richardais tend à se raréfier, la ville de Pleurtuit apparaît comme une alternative. De plus, le nouvel aménagement de la RD 266 qui facilite l'accès à la ville de Pleurtuit, et la présence de l'aéroport Pleurtuit – Dinard favorisent son essor.

Tous ces éléments lui permettent de jouer un rôle stratégique au sein du bassin de vie dinardais.

Dans ce contexte, la stratégie de développement durable de la commune s'articule autour des orientations suivantes :

- Une ville attractive pour conforter la place de Pleurtuit à l'échelle du bassin de vie et au niveau communautaire.
- Une ville participant au pôle structurant Dinard/Pleurtuit/la Richardais.
- Une commune favorisant un renouvellement raisonné de l'habitat et maîtrisant son développement.
- Une commune poursuivant l'accueil d'activités, confortant ses commerces et services et développant le tourisme.
- Une commune littorale préservant ses composantes physiques caractérisant son paysage et structurant ses fonctionnalités écologiques.
- Une commune bénéficiant d'un réseau et d'une offre de transports adaptés aux besoins des habitants et favorisant l'usage des modes doux (vélo, marche à pied, etc.) et du transport en commun ou partagé (co-voiturage).
- Un bassin de vie en progression, offrant à ses habitants un choix d'équipements publics et privés.
- Une commune s'engageant dans un développement urbain durable.

Depuis 1968, Pleurtuit connaît une progression, tant en population qu'en logements, avec un ralentissement sur la période 1990-1999, et une reprise forte depuis 1999. La commune souhaite pour les prochaines années avoir une progression démographique maîtrisée. Ainsi, la population pourrait passer de 6 256 habitants en 2012 à environ 8 700 habitants en 2030. L'accueil de nouvelles

populations doit être poursuivi en développant un urbanisme attractif, qualitatif et diversifié. La commune déclare souhaiter mener une politique raisonnée d'urbanisation équilibrée entre renouvellement urbain et développement.

Les orientations du PADD déclinées par thème sont les suivantes :

Identité et cadre de vie : valoriser les atouts patrimoniaux et les espaces publics

- Valorisation, protection et rénovation du patrimoine bâti,
- Amélioration et renforcement des lisières paysagères autour de la ville,
- Préservation des coulées vertes paysagères,
- Requalification du secteur de la gare,
- Amélioration de la hiérarchisation des voies de circulation, création d'une liaison structurante Est – Ouest dans le Nord du centre ville,
- Requalification des entrées de ville.

Habitat : accueillir et intégrer les nouveaux habitants

Le PADD fixe, pour la période 2018- 2020, un maximum de 45 ha de zones à urbaniser, avec une densité moyenne de 31 logements à l'hectare pour l'ensemble des nouvelles opérations et une production minimale de 30 % de logements sociaux. Ces secteurs d'habitat se développeront autour et dans le centre ville.

L'extension urbaine le long de la Rance est limitée mais les 3 villages pourront être confortés (Jouvent/Saint-Antoine, Bourgneuf et Caminais Peyronnais).

La priorité est donnée au renouvellement et au confortement urbain.

Le développement d'un habitat de haute qualité environnementale et en particulier économe en énergie sera favorisé.

Accueil économique : favoriser le dynamisme économique et commercial

Le PADD donne la priorité au confortement des quatre zones économiques aménagées et fixe, pour la période 2018- 2020, un maximum de 4 ha de nouvelles zones d'extension urbaines dédiées à l'activité ou au commerce.

Il se donne pour objectifs de renforcer le dynamisme commercial du centre-ville, de maintenir et de protéger l'activité agricole et de développer le tourisme.

Les déplacements : assurer la mobilité pour tous

Le PADD prévoit de développer la vocation touristique de la RD 114 « route des bords de Rance » et d'améliorer les relations Est-Ouest entre les quartiers Nord de la ville :

- en créant des voies de liaisons entre deux rues ou en aménageant des voies existantes,
- en anticipant la création d'une voie inter-quartiers dans les nouvelles opérations d'aménagement prévues au Nord de l'agglomération.

Il envisage le réaménagement de certaines voies et carrefours pour en améliorer le fonctionnement et la sécurité, la promotion de l'utilisation des lignes de car et l'usage de l'aire de covoiturage située le long de la RD 266, à proximité de Pleurtuit, sur la commune de Trémereuc.

Des Pôles d'Echanges Multimodaux (PEM) pourraient être développés ou créés à proximité de l'aéroport de Dinard-Pleurtuit et de l'Hermitage.

La commune prévoit aussi le développement des liaisons douces sécurisées (itinéraires intercommunaux en connexion avec les liaisons inter quartiers de l'agglomération).

Environnement et paysages : promouvoir une qualité environnementale et paysagère

L'objectif du PADD est de préserver et de valoriser les sites emblématiques des vallées de la Rance et du Frémur mais aussi d'assurer la conservation des équilibres écologiques de la biodiversité des zones humides et de la qualité de l'eau.

Le projet est d'améliorer la fonctionnalité de la trame verte et bleue et de la reconstituer en protégeant les haies et les boisements, en replantant de nouvelles haies, en respectant les coupures d'urbanisation et en prenant en compte le milieu naturel dans le cadre des projets d'aménagement.

Equipements et services : accompagner le développement par une offre cohérente

L'objectif est de participer à doter l'entité Dinard/Pleurtuit/la Richardais d'un niveau d'équipements structurant en rapport avec son statut de Pôle structurant. Le secteur de l'Hermitage, bien desservi et proche de Dinard et de la Richardais, pourrait accueillir un équipement structurant.

La commune de Pleurtuit dispose d'un bon niveau d'équipements et de services, organisés par pôles (vie sociale, culture et santé dans le centre, scolaire, sport et loisirs à l'Est, sport et loisirs à l'Ouest...). L'objectif est de renforcer la vocation première des pôles d'équipements et de les développer.

La mutualisation de l'usage des équipements avec les communes environnantes est également recherchée.

Pour limiter la consommation des terres agro-naturelles, la commune s'engage à ce que la consommation foncière associée aux équipements et services soit déduite de l'enveloppe de consommation foncière à vocation résidentielle.

1.2.3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Elles permettent de répondre, de manière plus précise, aux objectifs fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Elles visent à exposer la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers de son territoire. Elles doivent permettre le renouvellement urbain, assurer le développement de la commune et concourir à la mise en valeur de l'environnement, des paysages, des entrées de ville et du patrimoine.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent une description du site, les enjeux et objectifs et des dispositions relatives au schéma qui indiquent les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur : vocation, accès, densité, pourcentage de logements sociaux.

Elles sont opposables au tiers et permettent à la commune d'encadrer le mode d'urbanisation et ainsi d'harmoniser son développement.

Les OAP sont obligatoires pour toutes les zones AU ouvertes à l'urbanisation.

Le projet de PLU comporte 12 OAP, chacune pouvant comporter plusieurs secteurs :

1 Le Centre

Il est situé en extension du centre ville, à vocation d'habitat dense (50 logts/ha) avec un minimum de 30% de logements sociaux par opération de 5 logements et plus.

2 La ZAC de l'Aéroport

L'OAP prévoit la création d'une voie entre la rue des Cap Horniers et la rue de Dinard, amorce d'un boulevard urbain Est-Ouest permettant de relier les différents quartiers Nord.

Le programme de la ZAC prévoit la construction de 50 logements en 2018.

Au lieu-dit des Villes Poissons, l'OAP prévoit un secteur d'habitat qui devra respecter un minimum de 15 logements à l'hectare, avec un minimum de 30% de logements sociaux par opération de 5 logements et plus.

3 La Samsonnais - La Belle Croix

Sur le site des anciens services techniques et de son extension Nord, il est prévu un secteur d'habitat, d'une densité minimum de 32 logts/ha, avec un minimum de 30% de logements sociaux par opération de 5 logements et plus.

4 Petit secteur, rue Maurice Nogues

Il est prévu un minimum de 3 logements sur ce cœur d'îlot qui correspond à des fonds de jardin, avec un accès par la rue Maurice Noguès donnant sur une cour.

5 Saint-Jouan – Le Moulin de Richebois - La Motte-Oriou

Les OAP prévoient la création du quartier du Moulin-de-Richebois à vocation principale d'habitat qui devra respecter une densité minimum de 34 logements à l'hectare, avec un minimum de 30% de logements sociaux par opération de 5 logements et plus.

La vocation récréative liée à l'aire de promenade autour du plan d'eau sera développée sur le bois qui pourra accueillir une activité de loisirs, en lien avec l'espace arboré. Des liaisons douces sont également prévues.

6 Petits secteurs rue des Ormeaux

Secteur à l'angle de la rue de la Crochais et de la rue de Dinan : à vocation d'habitat ou d'équipement qui devra respecter un minimum de 40 logements à l'hectare, avec un minimum de 30% de logements sociaux par opération de 5 logements et plus.

Secteur entre la voie verte et la rue des Ormeaux : 6 logements minimum.

7 La Vieuville

Ce secteur correspond à la poursuite et à l'extension du parc d'activités de l'Orme.

8 Petits secteurs Quartiers Sud-Est

Secteur rue de Dinan, destiné à conforter la perception du centre-ville vers le Sud : il devra comporter un minimum de 3 logements.

Secteur rue de l'Industrie, rue Jacques Cartier : il devra comporter un minimum de 8 logements.

9 La Ville Baslé

Les OAP prévoient l'amorce d'un boulevard depuis la rue des Terres-Neuves se poursuivant vers la Roche. La rue du Docteur Chapel est raccordée sur la rue Joseph Brugaro, pour assurer la continuité routière et piétonne. Les accès Nord et Sud au cœur d'îlot de la Ville Baslé Sud devront se connecter. Secteur à vocation d'habitat qui devra respecter un minimum de 20 logements à l'hectare, avec un minimum de 30% de logements sociaux par opération de 5 logements et plus.

10 L'aéroport de Dinard

Les OAP identifient les haies et zones humides à protéger.

11 la zone d'activités aéroportuaire

Les OAP prévoient l'extension de la zone d'activités aéroportuaire, avec prise en compte des espaces arborés.

12 Cap Emeraude et la Ville es Meniers

Sur le site de la Ville es Meniers, les OAP intègrent la centrale électrique et prévoient une possibilité d'extension vers le Nord.

Sur le secteur de Cap Emeraude, les OAP traduisent les grands principes du schéma d'aménagement :

- accès principal par bretelles donnant sur ronds-points à partir de la RD 266,
- accès secondaire depuis la VC 148,

- continuité de la voie verte intégrée au parti d'aménagement,
- mutualisation des aires de stationnement,
- deux nouveaux itinéraires cyclables devront être aménagés.

1.2.4. Le règlement graphique (plan de zonage) et le règlement littéral

Ils sont la traduction réglementaire du PADD. Les documents graphiques font apparaître un découpage du territoire communal en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles. Ces zones sont divisées en secteurs, définis en fonction de leurs caractéristiques et des règles particulières qui s'y appliquent. Ces règles sont précisées dans le règlement littéral.

A. LES DIFFERENTES ZONES DU PLU

Les zones urbaines U: 537,9 ha, dont 207,3 ha de zone aéroportuaire, soit environ 18 % du territoire communal.

Elles comprennent :

- La zone centrale UC composée de deux secteurs : UCa pour le centre historique, UCb pour les extensions du centre.
- La zone UE qui correspond aux extensions urbaines de la ville de Pleurtuit, mais aussi à celle située dans le prolongement de Dinard. Elle comprend les secteurs UEa (partie récente de l'extension autour du centre-ville), UEb (extensions urbaines à vocation résidentielle) et UEe (équipements).
- La zone des villages UH : 3 villages identifiés au SCoT ont été classés en villages au sens de la Loi littoral : Jouvente/Saint-Antoine, Bourgneuf, et la Caminais Peyronnais.
- La zone destinée à l'accueil des gens du voyage UGV.
- La zone de loisirs UL qui correspond à des équipements de sport, de plein air, de loisirs et touristique.
- La zone d'activités UAE. Elle comprend le secteur UAa pour les zones d'activités dont le Parc d'Activités de l'Orme et le secteur UAv, lié à l'aéroport et à la zone d'activités aéroportuaire.
- La zone UV correspond à l'emprise du domaine aéroportuaire réservée aux occupations et utilisations du sol liées et nécessaires au bon fonctionnement du service public aéroportuaire.
- La zone de la « ZAC de l'aéroport » UZ composée de trois zones UZA, UZC et UZN
- La zone de la « ZAC du Tertre Esnault » UZT
- La zone de la « ZAC de la Ville es Meniers » UZV

Les zones d'urbanisation future AU: 55,8 ha

Elles comprennent:

- La zone d'extension 1AU, immédiatement urbanisable, 13,9 ha,
 - le secteur 1AUEa correspond aux secteurs dédiés principalement à de l'habitat dense,
 - le secteur 1AUEb correspond aux secteurs dédiés principalement à de l'habitat,

- le secteur 1AUZAm correspond aux secteurs dédiés principalement à de l'habitat dans le cadre de la ZAC de l'aéroport,
- le secteur 1AUL correspond aux secteurs dédiés aux équipements de sport, de plein air, de loisirs, et de tourisme,
- le secteur 1AUAa correspond aux secteurs dédiés à de l'activité,
- le secteur 1AUAv correspond aux secteurs dédiés à de l'activité aéroportuaire.
- La zone d'extension 2AU, nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructible (41,9 ha). Le secteur 2AU correspond aux secteurs dédiés principalement à l'habitat, le secteur 2AUEe correspond aux secteurs dédiés aux équipements, le secteur 2AUA correspond aux secteurs dédiés à l'activité économique.

La zone agricole A : 1312,3 ha, soit 43,8 % du territoire communal.

La zone agricole A comprend les secteurs à caractère agricole de la commune qu'il convient de protéger. La zone A est divisée en plusieurs secteurs :

- le secteur agricole Aa,
- le secteur agricole protégé Ap,
- le secteur agricole Ab lié aux exploitations agricoles présentes dans les « espaces proches du rivage » au sens de la loi Littoral,
- le secteur As lié à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Ils sont réservés aux aires d'accueil et aux terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage.

Une distinction a été faite entre les secteurs Aa et Ap, pour prendre en compte la qualité agronomique des terres à l'Est de Pleurtuit.

Les zones naturelles et forestières N : 1084,00 ha, soit 29,90 % du territoire communal.

Elles comprennent les secteurs suivants :

- le secteur Np de protection des sites, espaces ou milieux naturels et les paysages,
- le secteur Nplt correspond aux Espaces Remarquables terrestres découlant de la Loi littoral,
- le secteur Nplm correspond aux Espaces Remarquables maritimes découlant de la Loi littoral,
- le secteur NL correspond aux sports et aux loisirs,
- le secteur Ngv est lié à l'aire de grand rassemblement pour les gens du voyage,
- le secteur Ns lié aux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

B. LES AUTRES ELEMENTS DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Hormis le zonage, les documents graphiques font apparaître les éléments suivants :

Prescriptions :

- 29 Emplacements Réservés pour la réalisation de projets d'intérêt public : liaisons douces, rectification de voirie, aménagement de carrefours, de stationnement ;
- La zone non-aedificandi du village de Saint-Antoine ;
- Les marges de recul le long de la RD 266 et sur une partie de la RD 168 ;
- Les liaisons douces ;

- Les Espaces Boisés Classés, à conserver, à protéger ou à créer qui sont repérés dans les documents graphiques par un quadrillage semé de cercles et sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 du code de l'urbanisme ;
- Le patrimoine bâti à préserver en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, notamment en secteur rural, celui-ci pouvant changer de destination ;
- Les éléments paysagers, les haies et les talus à préserver en application du L. 151-19 du code de l'urbanisme ;
- Les cours d'eau, les plans d'eau et les zones humides répertoriés ;
- La trame verte et bleue ;
- La protection des vues sur la Rance ;
- Les éléments relatifs à l'application de la Loi littoral : limite des Espaces Proches du Rivage (L. 121-13 à 15 du CU) et limite indicative de la Bande Littorale (L. 121-16 à 20 du CU) ;
- Les secteurs de mixité sociale (L.151-15 du CU).

Eléments à titre d'information

- Les périmètres des orientations d'aménagement et de programmation (OAP);
- La protection des monuments historiques (classés ou inscrits) Le château de Montmarin et ses abords sont classés au titre des monuments historiques ;
- La limite du site Natura 2000 ;
- Le projet de prolongement des pistes de l'aéroport.

C. LES ANNEXES

Les annexes du PLU comportent de nombreux éléments : servitudes d'utilité publique, annexes sanitaires, classement sonore des infrastructures de transport terrestres, liste des sites archéologiques, droit de préemption, permis de démolir, Plan d'exposition au bruit des aérodromes, périmètres de Zone d'Aménagement Concerté, zones potentiellement exposées au risque de submersion marine.

1.3. LE CADRE REGLEMENTAIRE DE L'ENQUETE

L'article L.153-33 du code de l'urbanisme précise que la révision du PLU est effectuée selon les modalités définies par la section 3 du chapitre relatif à l'élaboration du plan local d'urbanisme.

La définition, le contenu du PLU et son élaboration sont encadrés par les articles L. 151-1 à L. 153-35 et R.151-1 à R.151-22 du code de l'urbanisme.

L'article L 153-19 précise que le projet de Plan Local d'Urbanisme est soumis à enquête publique dans les formes prévues par les articles L. 123-1 à 16 et R. 123-1 à 33 du code de l'environnement.

2. AVIS DES ORGANISMES CONSULTES, DE LA CDPENAF

En application des articles L.153-16 et 17 du code de l'urbanisme, le projet de PLU, arrêté par délibération du conseil municipal du 6 octobre 2017, a été transmis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration, ainsi qu'aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale.

A l'issue d'un délai de 3 mois à compter de la date de réception du dossier, l'avis de la collectivité ou de l'organisme est réputé favorable.

Le projet de PLU a également été transmis la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) au titre des articles L.151.12 et 13 du code de l'urbanisme, ainsi qu'à la CDNPS (Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites) et à la MRAe (Mission Régionale de l'Autorité environnementale) de Bretagne.

Les avis des organismes consultés reçus dans le délai de trois mois sont résumés dans le tableau suivant.

Organisme	Nature de l'avis	Thèmes abordés	Résumé de l'avis
CDPENAF Avis du 7/11/2017, reçu le 16/11/2017	Au titre de l'article L151-13 du CU Favorable pour 2 STECAL et avec réserve pour 1	Règlement graphique et littéral Délimitation de 3 STECAL	Avis simple favorable avec une réserve pour le STECAL de Ponbriand : extraire la zone humide identifiée du zonage du STECAL
CDPENAF Avis du 7/11/2017, reçu le 16/11/2017	Au titre de l'article L151-12 du CU : Favorable	Règlement littéral : annexes et extensions en zones Np et A	Avis simple favorable
Centre Régional de la Propriété Forestière Avis du 02/11/2017, reçu le 17/01/2017	Avis favorable		
Commune de Saint-Malo Avis du 11/12/2017, reçu le 14/12/2017			Pas d'observations particulières
SAGE Rance Frémur Baie de Beausais Avis du 12 /12/2017, reçu le 20/12/2017	Avis favorable avec 4 réserves	Rapport de Présentation et PADD	Ajouter une analyse de la compatibilité du projet avec la capacité d'alimentation en eau potable. Effort à faire pour les réhabilitations de réseaux. Ajouter les zones humides à la carte du PADD et ajouter leur préservation dans les pistes d'actions.
		OAP	Gestion alternative des eaux pluviales à ajouter dans les OAP
		Règlement graphique	Inventaire complémentaire dans les zones AU suspendu par la CLE : ajouter les deux zones humides complémentaires (Sabena Technics, prairiale de l'aéroport). Périmètre de protection du Bois-Joli et prescriptions à intégrer au Plan de zonage et au Règlement (voir carte et texte annexés).
		Règlement littéral	Périmètre de protection du Bois-Joli et prescriptions à intégrer au Plan de zonage et au Règlement (voir carte et texte annexés). L'assainissement non collectif traité art 13 des dispositions générales doit être plus explicite et repris dans toutes les zones art 13 . Gestion alternative des eaux pluviales à ajouter dans le règlement.
		Annexes	Réfléchir à la gestion des eaux pluviales à l'échelle de micros- bassins- versants. STEP à 100% de sa capacité à la fin du PLU, mais ne prend pas en compte les communes voisines. Corriger les incohérences dans les annexes sanitaires : SDAGE/SAGE; eaux usées/eaux pluviales.

Commune de La Richardais Délibération du CM du 19/12/2017, reçue le 22 décembre 2017	Avis favorable		
Conseil départemental d'Ille et Vilaine Avis du 2/12/2017, reçu le 23/12/2017	Avis favorable avec réserves	<u>Rapport de Présentation et PADD</u>	Reprendre le tableau des marges de recul dans son intégralité Reprendre les cartes des ENS, zones de préemption ENS, sites potentiels d'ENS, unités de paysage, voies vertes départementales et PDIPR.
		<u>Règlement Graphique</u>	Reprendre le tableau des plans d'alignement et les reproduire sur les documents graphiques Maintenir l'emplacement réservé au bénéfice de l'aménagement de la RD 3.
		<u>Règlement Littéral</u>	Ajouter un texte lié aux accès dans les dispositions générales afin de garantir la sécurité (article R.111-5 du CU).
		<u>Annexes</u>	Reprendre les cartes des ENS, zones de préemption ENS, sites potentiels d'ENS, unités de paysage, voies vertes départementales et PDIPR.
ADICEE association Dinard, Côte d'Emeraude Environnement			Voir Observations remises au commissaire enquêteur sous la référence courrier n°18
CCI d'Ille et Vilaine Délégation de Saint-Malo Avis du 12 janvier 2018, reçu le 16 janvier 2018	Avis favorable	<u>Règlement Graphique</u>	Ne s'oppose pas à la création d'une zone NGv destinée à accueillir les grands rassemblements des gens du voyage. Demande la mise en place d'une concertation avec les professionnels de Cap Emeraude pour assurer le bon fonctionnement de l'aire de grand rassemblement des gens du voyage vis-à-vis de la zone d'activités.
		<u>Règlement Littéral</u>	Interdire les commerces de détail dans les zones UE pour ne pas dévitaliser le centre-ville. Interdire en UZv (la Ville ès Ménières) les activités logistiques (transport, entrepôts, commerces de gros...) Homogénéiser les droits à construire entre la zone 1AUAv et la commune de Saint-Lunaire.
INAO Institut National de l'Origine et de la Qualité Avis du 15 janvier 2018, reçu le 16 janvier 2018	Pas d'observation à formuler	<u>Rapport de Présentation et PADD</u>	Deux vergers sont actuellement en démarche IGP

Services de l'Etat Direction – Avis du 11 janvier 2018, reçu le 17 janvier 2018	Avis Favorable sous réserves : - Justifier les besoins communaux - OAP : préciser la programmation - OAP : préciser le logement social - Démontrer le respect de la densité moyenne du SCoT - Démontrer le taux de renouvellement urbain/ SCoT - Compléter la compatibilité avec la loi littoral - Préciser les dispositions de la trame verte et bleue (TVB) - Préciser les dispositions de la nature en ville - Préciser les dispositions de la mobilité durable - Préciser les dispositions de l'énergie/climat	<u>Rapport de Présentation et PADD</u>	<u>Trame verte et bleue (TVB)</u> : rajouter le « grand ensemble de perméabilité n°17 du Plateau de Penthièvre à l'estuaire de la Rance », l'estran de la Rance et les autres réservoirs de biodiversité du SRCE. Zones Humides : faire valider par la CLE du SAGE les inventaires complémentaires réalisés sur les zones mutables ou à urbaniser. Introduire des dispositions destinées à préserver et conforter la Trame Verte et Bleue. <u>Qualité de l'eau</u> Ajouter l'enjeu de protection des masses d'eau, notamment littorales Ajouter dans le diagnostic l'état des réseaux d'assainissement Ajouter les enjeux d'usages touristiques et économiques des réseaux d'assainissement et de la STEP Un schéma directeur des eaux pluviales est nécessaire, notamment par rapport aux usages en aval et au risque d'inondation. <u>Agriculture</u> : compléter le diagnostic et les enjeux <u>Justification des besoins en foncier à renforcer</u> Le projet repose sur les plafonds fonciers du SCoT et non sur une réflexion sur l'évolution démographique communale. Faire une démonstration plus nette entre scénario démographique et besoin en logements. La taille moyenne des ménages est nettement sous-évaluée. Réaliser une étude précise de densification urbaine. Les surfaces liées à la densification (13,57 ha) pour 50 logements sont critiquables. Clarifier la part du renouvellement urbain par rapport aux extensions urbaines et sa compatibilité avec le SCoT. Incompatibilité entre la densité moyenne communale 25,1 logts/ha (1570 logements sur 61, 54 ha) et celle de 31logts/ha fixé par le SCoT. Vérifier si l'enveloppe urbanisable n'est pas sur-dimensionnée. Répartir la production de logements à coût abordables du SCoT et démontrer que l'on atteint bien le total pour la commune (20%). Idem pour la compatibilité avec le PLH. <u>Déplacements, transports, sécurité routière</u> PADD : s'appuyer sur une analyse concrète et des enjeux spatialisés et mieux préciser comment l'intermodalité/multimodalité peut être mise en œuvre. <u>Enjeux Energie Climat</u> Ajouter une analyse sur les pollutions à l'échelle communale. Ajouter une analyse sur les consommations et les productions d'énergie, celles prévues, la définition d'enjeux, la définition d'indicateurs de suivi. Développer une approche quantitative et qualitative du climat concernant les GES.
--	--	--	---

			Développer une restauration/recréation de zones naturelles, en lien avec la Trame Verte et Bleue Proposition d'indicateurs de suivi concernant l'énergie. <u>Sols pollués</u> : Imposer la recherche de zones polluées dans les zones d'urbanisation. Mettre les données BASIAS dans le Rapport. Lutter contre le risque du radon ; envisager une règle particulière. <u>Reprendre les coupures d'urbanisation</u> telles qu'elles figurent au SCoT avec la même précision. <u>Erreurs matérielles, corrections et présentations</u> Différencier la légende de densification et de renouvellement urbain p 23 et 272. Corriger la surface du SCoT de 45 ha au lieu des 49 ha (p 269). Légendes de cartes illisibles (p 95, 117...et suivantes). Adopter une couleur plus tranchée entre sites de renouvellement et villages p15 du PADD
		<u>OAP</u>	Les 8 OAP ne sont pas assez précises : forme urbaine, voies, espaces publics, logements à coût abordable, échancier pour respecter le PLH... Développer des mesures en faveur de la réduction de la consommation d'énergie dans les OAP. Absence d'aménagement ou disposition relatifs à la TVB. Insertion paysagère : interdire les couleurs claires... Moulin de Richebois : l'adaptation de la zone humide n'est pas envisageable. ZAC de l'aéroport : la densité de 15 lgts/ha est inférieure à celle de 20 lgts/ha du PLH (incompatibilité). Rappeler l'application de la loi Barnier sur Cap Emeraude dans les OAP. Traduire le PEM sur Cap Emeraude/l'Hermitage : projet de pistes cyclables...
		<u>Règlement Graphique</u>	<u>STECAL</u> Le Pontbriand : exclure la zone humide La Basse Charlots : L'extension Sud doit être supprimée de l'aire d'accueil des gens du voyage. <u>Zones UH</u> Retirer les secteurs de Bourgneuf et la Caminais/la Peyronnais qui sont pas des villages au sens de la jurisprudence ou tout au moins, revoir leur périmètre au plus proche du bâti et définir un secteur spécifique permettant les constructions à l'intérieur de cette enveloppe. <u>La zone 1AUAv</u> présente un risque juridique car la ZA de l'aérodrome n'est ni un village ni une agglomération et son extension n'est pas possible. <u>Zone 1AUAv</u> : Retirer l'extension de la ZA aéroportuaire incompatible avec la loi littoral car non inscrite en extension d'agglomération ou d'un village.

		<u>Zones Aa et Ap</u> Pourquoi différencier les secteurs Aa et Ap, s'agissant d'une commune littorale? <u>Espaces proches du rivage</u> : intégrer les parties naturelles des sites inscrits et classés. Mettre en espace naturel inconstructible les parties entre la Moisiais et la Ville ès Chèvres. Mettre en espace naturel inconstructible le secteur Créhen/le Champ Rozé. Reporter la limite des espaces proches du rivage à la RD 114 car plus cohérent. La <u>bande des 100 m</u> inconstructible s'applique aux hameaux le Champ Rozé, Le Haut Mont Marin et le Haut Créen. Intégrer <u>aux espaces remarquables</u> les parties naturelles des sites inscrits et classés. Indiquer en NPLM la présence de deux zones de mouillage. <u>EBC</u> : avis de la CDNPS à joindre au dossier d'enquête publique. <u>SPPL</u> : revoir le tracé de la servitude EL9 (Servitude de Passage Piéton le long du Littoral) suite à annulation (TA). <u>Risques naturels et technologiques</u> Repérer au Plan de zonage les secteurs à risques naturels (inondation : PGRI).
	<u>Règlement Littéral</u>	<u>Dispositions générales</u> : rappeler que le plan d'exposition au bruit est directement opposable aux tiers (DG, art. 8) Faire référence à la lutte contre les espèces invasives à l'article 10 de chaque zone. Insertion paysagère : interdire les couleurs claires... <u>STECAL (A6 et N6)</u> : la limite d'extension de 150 m² est globale et ne peut dépasser la surface de la construction d'origine. <u>Zones 1AU</u> : Exiger une opération unique. <u>Zone UGV</u> : Interdire tout bâtiment nouveau et toute augmentation du nombre d'emplacements, sauf extension des sanitaires et du local commun. <u>Zones A et N</u> En commune littorale, l'accolement des annexes à l'habitation s'impose. Rappeler les dispositions de l'arrêté inter-préfectoral de la retenue du Bois-Joli dans le Règlement des secteurs Np et Nplt . <u>Sols pollués</u> : Imposer la recherche de zones polluées dans les zones d'urbanisation. <u>Radon</u> Envisager une règle particulière pour lutter contre le risque radon. <u>Archéologie</u> La référence au décret archéologique n°86-192 qui a été abrogé est à supprimer et à remplacer par les dispositions du code du patrimoine.
	<u>Annexes</u>	<u>Servitudes à rectifier et à mettre à jour</u> Notamment :

			Mettre à jour du tableau des servitudes pour la SPPL Idem pour le plan de servitudes Améliorer la lisibilité de la carte des servitudes Annexer une fiche RTE aux servitudes et adapter le règlement pour la maintenance des ouvrages. Reporter le réseau HTA aux servitudes. Reporter la servitude PT2 entre Trédaniel et Saint-Malo Corriger la servitude du gazoduc.
CDNPS commission départementale de la nature des paysages et des sites, séance du 19 décembre 2017, avis du 15 janvier 2018, reçu le 16 janvier 2018		<u>Règlement Graphique</u>	Secteur 1 : avis favorable au projet Secteur 2 : avis favorable au projet Secteur 3, zones 1 et 2 : ajout EBC sur OF 271p et 1604p Secteur 3, zone 3 : favorable au déclassement partiel de ZC 87 pour la zone de loisir et conservation de l'EBC sur le reste. Secteur 3, zone 4 avis favorable au projet Secteur 3, zone 5 : ajout EBC sur ZS 320 et suppression sur ZS 389 et 390 Secteur 4 : zone 3 avis favorable au classement sauf ZV 41 Secteur 4 : zone 2 proposition d'ajout EBC sur ZV 201 Secteur 4 : zone 3 avis favorable au classement sauf ZV 41 Secteur 5 : zone 1 avis favorable au classement en EBC Secteur 5 : zone 4 avis favorable au projet et demande de classement complémentaire) Secteur 5 : zone 5 : avis favorable au projet Secteur 6 : zones 1et 2 avis favorable au projet Secteur 6 zone 3 : avis favorable au projet Secteur 6 : zones 5, 6 et 7: avis favorable au projet Secteur 7 zones 1 et 2 : avis favorable au projet Secteur 7 : zone 3 avis favorable au projet + classement de la partie de la parcelle Z174 située dans la pente Secteur 7 : Cancaval : réservé classement EBC Secteur 8 : zone 1 avis favorable au classement Secteur 8 : zone2 : avis défavorable au déclassement, avis favorable au classement et rajout d'une surface complémentaire (en jaune page 23) Secteur 9, zones 1 à 3 : maintenir l'EBC sur ZR 69 Secteur 9, zone 4 : maintenir l'EBC sur ZM 273 Secteur 10 : avis favorable au projet Secteur 11 : avis favorable au projet

MRAe Réponse du 16/01/2018	La MRAe est réputée n'avoir aucune observation à formuler.		Mission Régionale d'Autorité environnementale de Bretagne
Chambre d'agriculture, avis du 15/01/2018, reçu le 16/01/2018	Favorable sous réserve de la suppression de la zone Ap	Rapport de Présentation et PADD	Le projet communal est difficile à percevoir car il se base sur les affirmations du SCoT et non sur la volonté de répondre à des besoins réels, en corrélation avec les capacités d'accueil et dévolution des services à la population.
		Accueil de population et besoins en logements	
		Consommation d'espace pour l'habitat	La lutte contre l'artificialisation des sols est un objectif prioritaire. Le PLU prévoit 45 ha de zones AU destinées à l'habitat et 6,75 ha en densification et renouvellement urbain, ce qui aboutit à la possibilité de construire 1620 logements d'ici 2032 soit 115 logements/an, à comparer à la production annuelle de 100 logements constatée sur la période 2007/2012. Le projet pour l'habitat n'est pas surdimensionné même si cela se traduit par une extension importante. Rappeler que pour les opérations de 5 ha et plus, l'article L 112-1-3 du code rural (étude préalable) s'applique.
		Prise en compte de l'agriculture	La carte des exploitations agricoles (ou sa légende) est à revoir. Prévenir les exploitants des parcelles concernées par les zones d'extension de l'urbanisation.
		PADD	Préciser que la préservation de l'activité agricole passe par la protection et la préservation des sièges d'exploitation et des terres et leur transmission.
		Règlement Graphique	Suppression de la zone Ap qui interdit les constructions à plus de 50 m des bâtiments agricoles. Basculer le pastillage Ab du Champ Rozé en N. Basculer le pastillage Ngv en A.
		Règlement Littéral	Zone A Article A2 secteur Ap : retirer la limite maximale de 50 m entre une construction agricole nouvelle et une construction agricole existante. Logement agricole : ajouter "par rapport à la nature de l'activité agricole et son importance." Logement agricole : remplacer 50 m par "attendant à un des bâtiments de l'exploitation" Logement agricole : limiter le nombre à 1 par site et autoriser un local de gardiennage (30 m ² maxi et attendant). Le changement de destination doit être réalisé à plus de 100 m des exploitations en activité, ou en cessation depuis moins de 2 ans, sauf pour gîte rural ou logement d'un des exploitants. Ajouter aux extensions pour habitation (pour les tiers) : à plus de 100 m des exploitations agricoles existantes ou en cessation depuis moins de 2 ans.

3. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

3.1. ORGANISATION DE L'ENQUETE

Par courrier, enregistré au greffe du tribunal administratif de Rennes le 7 décembre 2017, complété le 16 décembre 2017, la commune de Pleurtuit a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la révision du plan local d'urbanisme de la commune.

M. le Conseiller délégué a désigné, par ordonnance du 27 décembre 2017, Mme Danielle FAYSSE, urbaniste, en qualité de commissaire enquêteur.

L'arrêté de M. le Maire portant ouverture de l'enquête publique relative à la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Pleurtuit a été pris le 23 janvier 2018. Cet arrêté fixe les dates d'enquête du lundi 19 février 2018 à 8h30 au vendredi 23 mars 2018 à 17h30 inclus. Il précise que le public pourra consulter le dossier d'enquête en mairie de Pleurtuit et sur le site Internet de la commune et formuler ses observations, soit dans le registre d'enquête, soit à l'adresse électronique suivante : enquete-publique-plu@pleurtuit.com.

Le mercredi 24 janvier 2018, le commissaire enquêteur a rencontré, en mairie de Pleurtuit, Mme Christel DANDIEU, directrice du service administratif, qui lui a remis un exemplaire du dossier d'enquête publique. Il a également paraphé l'ensemble des pièces du dossier destiné à la consultation du public ainsi que le registre d'enquête publique.

Le jeudi 8 février 2018, le commissaire enquêteur a rencontré, à la mairie de Pleurtuit, M. Alain LAUNAY maire de la commune, M. Jean – Pierre BERNARD HERVE adjoint, ainsi que Mmes Christel DANDIEU et Arielle MECHIN du service Urbanisme.

Cette réunion de présentation du projet de PLU a également permis de définir les modalités pratiques de consultation des documents :

- En dehors des permanences, mise à disposition d'un dossier d'enquête dans une salle proche de l'accueil, située au rez-de-chaussée de la mairie ;
- Mise à disposition d'un poste informatique pour consultation du dossier d'enquête ;
- Pendant les permanences, affichage dans la salle du conseil municipal des plans de zonage du PLU en projet (règlement graphique).

Le même jour, le commissaire enquêteur a procédé à une visite du territoire communal, guidé par les représentants de la commune : Zone d'activités de l'Orme, lieux-dits la Caminais-la Peyronnais, Saint-Antoine Jouvante, zone commerciale Cap Emeraude, le Bourgneuf, la zone Aéroportuaire...

3.2. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

Conformément aux articles R 153-8 du code de l'urbanisme et R 123-8 du code de l'environnement, l'ensemble des documents mis à la disposition du public dans la salle d'enquête et sur le site Internet de la commune de Pleurtuit était constitué de :

- **L'arrêté de M. le Maire de Pleurtuit portant ouverture de l'enquête publique**

➤ **1 - Un dossier contenant le projet de PLU arrêté, les délibérations afférentes et le bilan de la concertation**

Comportant les pièces suivantes

- **1- Rapport de présentation :**

320 pages et 7 parties : Introduction, Résumé non technique, Manière dont l'évaluation a été effectuée, Diagnostic et état initial, Orientations et mise en œuvre du PLU, Incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et mesures envisagées pour les éviter, les réduire et si possible les compenser, Les indicateurs de suivi du PLU.

Annexe 1 : Dérogations Loi Barnier

Annexe 2 : Classement des parcs et ensembles boisés les plus significatifs

Annexe 3 : Hypothèses d'Aménagement et de Programmation

Annexe 4 : Inventaire complémentaire des zones humides

- **2- Projet d'Aménagement et de Développement Durables PADD (42 pages)**

- **3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation OAP (32 pages)**

- **4 - Règlement (172 pages + 9 annexes)**

- **5 - Plans de zonage**

- 1 plan de zonage de la totalité du territoire ; échelle 1/10 000^{ème}
- 3 plans de secteurs ; échelle 1/5 000^{ème}
- 1 plan de la partie agglomérée ; échelle 1/3 000^{ème}
- 1 extrait comportant le plan des zones ; échelle 1/10 000^{ème}
- 1 extrait comportant le plan des prescriptions sur toute la commune; échelle 1/10 000^{ème}
- 1 extrait comportant le plan des prescriptions agglomération ; échelle 1/3 000^{ème}
- 1 extrait comportant le plan des informations sur toute la commune; échelle 1/10 000^{ème}

- **6 - Annexes**

- 6.1 Liste et cartographie des Servitudes d'utilité publique
- 6.2 Annexes sanitaires (Eaux potable, Eaux usées, Eaux pluviales)
- 6.3 Classement sonore des infrastructures de transport terrestres
- 6.4 Liste des sites archéologiques
- 6.5 Droit de préemption
- 6.6 Permis de démolir
- 6.7 Plan d'exposition au bruit des aérodromes
- 6.8 Périmètres de Zones d'Aménagement Concerté
- 6.9 Zones potentiellement exposées au risque de submersion marine

- **7 –Délibérations**

- 7.1 Délibération du conseil municipal du 29 janvier 2015 prescrivant la révision du PLU, approuvant les objectifs poursuivis et définissant les modalités de la concertation ;
- 7.2 Délibération du conseil municipal du 30 septembre 2016 décidant l'application au PLU en cours de révision des dispositions de l'ensemble des articles R.151-1 à R.151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2016 ;

- 7.3 Délibération du conseil municipal du 28 avril 2017 portant sur le débat sur le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
 - 7.4 Délibération du conseil municipal du 6 octobre 2017 dressant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme ;
- Le bilan de la concertation : 23 pages + annexes est annexé à cette délibération.

➤ **2 - Dossier contenant les avis émis par les personnes publiques associées et consultées**
Voir liste et synthèse au chapitre 2.

➤ **3 - Dossier contenant les actes et pièces relatives à l'organisation de l'enquête publique**

- Décision du Tribunal Administratif de Rennes du 27/12/2017 désignant le commissaire-enquêteur
- Arrêté n°2018-016 prescrivant l'enquête publique et certificat d'affichage
- Avis d'enquête publique et rapport de la police municipale attestant des lieux d'affichage sur le territoire communal
- Attestations de parution dans deux journaux du 1er avis et justificatifs
- Attestations de parution dans deux journaux du 2ème avis et justificatifs
- Publication sur d'autres supports (site internet, facebook, panneau lumineux, journal municipal...)

➤ **4 - Le registre d'enquête publique**

➤ **5 - Une chemise destinée à recevoir les courriers et les courriels adressés au commissaire enquêteur.**

3.3. PUBLICITE, AFFICHAGE, INFORMATION DU PUBLIC

Un avis d'ouverture d'enquête publique, sur fond jaune, format A2, a été affiché sur le panneau d'affichage situé à l'extérieur de la mairie et en 15 points du territoire communal. Cet affichage a été constaté le 08 février 2018 par le commissaire enquêteur lors de la visite des lieux. Un rapport de la police municipale en date du 01 février 2018 atteste de cet affichage.

L'affichage sur le panneau d'affichage de la mairie a fait l'objet d'un certificat d'affichage établi le 26 mars par M. le Maire de Pleurtuit.

Les avis dans la presse ont été publiés dans les délais réglementaires :

1er avis :

- Journal Ouest France du 2 février 2018
- Journal Le Pays Malouin du 1^{er} février 2018
-

2ème avis :

- Journal Ouest France des 24-25 février 2018
- Journal Le Pays Malouin du 22 février 2018

Outre cette publicité réglementaire, l'avis d'enquête a également fait l'objet de mises en ligne sur le sur le panneau lumineux de la mairie et d'une insertion dans le journal d'informations municipales « Pleurtuit Mag n°36 ». Enfin, l'enquête a été annoncée sur le site Internet de la commune de Pleurtuit.

Une copie de toutes ces publications est présentée dans la pièce 3 du dossier d'enquête publique.

L'information du public a donc été satisfaisante.

3.4. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Conformément aux dispositions de l'arrêté de M. le Maire de Pleurtuit, prescrivant l'enquête publique relative au projet de révision générale du plan local d'urbanisme de la commune de Pleurtuit, un dossier d'enquête et un registre d'enquête publique ont été mis à la disposition du public du 19 février 2018 au 23 mars 2018, soit pendant 33 jours consécutifs en mairie de Pleurtuit, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, ainsi que sur le site Internet de la commune.

Le commissaire enquêteur a tenu 6 séances de permanence en mairie de Pleurtuit, il y a reçu une centaine de personnes, certaines à plusieurs reprises.

Dates	Matin	Après midi	Nombre de personnes reçues
Lundi 19 février 2018	8h30 - 12h00		20
Mercredi 28 février 2018		14h00 – 17h30	12
Vendredi 2 mars 2018		14h00 – 17h30	15
Mardi 13 mars 2018		14h00 – 17h30	16
Samedi 17 mars 2018	9h00 - 12h00		16
Vendredi 23 mars 2018		14h00 - 17h30	22
TOTAL			101

En dehors de ces permanences, environ 65 personnes sont venues en mairie de Pleurtuit prendre connaissance du dossier d'enquête ou inscrire leurs observations dans le registre d'enquête.

L'enquête a essentiellement intéressé des personnes concernées par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et par les zones 2AU destinées à l'extension de l'urbanisation (propriétaires de terrains et riverains), mais aussi des propriétaires de parcelles situées dans les hameaux.

Les séances de permanence se sont déroulées dans une ambiance calme. Chaque personne a pu consulter le dossier d'enquête, être reçue par le commissaire enquêteur, se repérer sur les documents graphiques affichés dans la salle du conseil municipal, prendre connaissance des nouvelles règles d'urbanisme envisagées et présenter ses observations dans le registre d'enquête, par courrier ou par courriel, via l'adresse électronique spécialement créée à cet effet.

L'enquête, ouverte le 19 février 2018 à 8 heures 30, s'est terminée le 23 mars 2018 à 17 heures 30.

3.5. BILAN DE L'ENQUETE

L'enquête publique portant sur le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Pleurtuit a donné lieu à 181 dépositions écrites et à une observation orale. Les dépositions écrites se répartissent de la façon suivante :

- 42 inscriptions dans le registre d'enquête, référencées R 1 à R 41 (observation R 20 bis)
- 29 courriers, référencés C 1 à C 29
- 110 messages électroniques, référencés M 1 à M 110, enregistrés dans le registre d'enquête.

Deux messages électroniques, envoyés respectivement le 23 mars à 18h46 et le 24 mars à 9h45, n'ont pas été pris en considération car arrivés hors délai.

Précisions :

- Quelques dépositions reçues par mail ont également été envoyées par courrier ;
- Certaines personnes se sont exprimées à plusieurs reprises ;

- Certaines dépositions comportent plusieurs signatures ;
- Chaque déposition peut comprendre plusieurs demandes ou observations portant sur des points différents.

4. SYNTHESE DES OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC

Les dépositions inscrites dans le registre mis à la disposition du public, les messages reçus par voie électronique et les courriers déposés ou adressés en mairie ont été répertoriés et analysés. Ils sont synthétisés dans les pages suivantes. Le contenu de ces dépositions, qui peuvent comprendre plusieurs observations, a été ventilé par thèmes.

<i>Nature de l'observation</i>	<i>Nombre de remarques</i>
Rapport de présentation et PADD	15
OAP	66
dont liaison Brugaro- Val Saint Père	36
Documents Graphiques	79
dont emplacement réservé N° 19 (Jardin du Presbytère)	40
Règlement Littéral	8
Annexes	4
Autres	62
dont circulation dans le secteur de La Ville au Monnier	54
TOTAL	234

Nota : le contenu des deux messages électroniques reçus hors délai ne diffère pas de celui des autres observations (ER n°19 et circulation dans le secteur de Ville au Monnier).

2 groupes d'élus municipaux et 3 associations se sont exprimés lors de cette enquête publique ; leurs contributions représentent un total de 7 observations.

<i>Nom de l'organisme</i>	<i>Référence des observations</i>
Pour la minorité municipale ; M. Jean-Michel RAYNARD, conseiller municipal,	C 6
Pour le groupe minoritaire Pleurtuit Avenir ; M. Daniel LEROY	C 9
Association Dinard Côte d'Emeraude Environnement (ADICEE) ; Mme Françoise GUILLORET présidente	M 103 et C 18
Association PLUS SURE LA VIE, M. Alain ERRUSSARD ; président	M 56 et M 90
Association pour la Protection du Littoral Rance Jouvante et Poriou ; M. DE KERJON, président	R 39

4.1. OBSERVATIONS RELATIVES AU RAPPORT DE PRESENTATION ET AU PADD

R 8 ; M. CHAFFRAIX, 6, ter rue du Capitaine Sanders : estime que la ville de Pleurtuit a pris une ampleur trop importante qui risque de briser son charme.

R 29 ; M. PORTIER : regrette que le PLU, qui envisage la création de nombreux logements, n'évoque pas les aménagements et extensions de l'école et de la cantine, saturée.

M 47 ; M. François CHAR, déclare que l'esprit village de Pleurtuit, tant apprécié des habitants, est en danger car le fait de chercher à agrandir coûte que coûte le bourg fait que cet esprit disparaît au profit d'un esprit "cité dortoir", car « fatalement », lorsque l'expansion d'une ville est trop rapide, il n'y a plus d'intégration.

Sur le plan de l'urbanisme, il a l'impression de voir une expansion de la ville façon "patchwork", sans grande cohésion. Certains quartiers résidentiels avec immeubles sont aussi construits trop vite et à faible coût. « Les résidences construites autour du Super U seront bientôt aussi sales et rebutantes que certains bâtiments autour de l'espace Delta ».

Il considère que les possibilités de réaménagement du centre-ville sont hypothéquées par les nouvelles constructions de résidences, alors que ces terrains auraient pu permettre d'agrandir un peu ce centre-ville ou au moins de revoir la circulation qui n'est vraiment pas pratique.

Il propose d'ajourner cette révision et de présenter un vrai projet, en public, avec une vraie vision pour Pleurtuit, autour d'un centre-ville harmonieux entouré de quartiers bien aménagés, et de ne pas chercher à tout prix à gagner des habitants.

Il suggère d'organiser une circulation en sens unique autour du centre-ville, d'imposer un minimum de surface d'espaces verts (50-75% par exemple), de faire une pause sur la création de nouvelles parcelles constructibles et de repenser la cantine.

M.50 ; M. Alain ERRUSSARD, déclare qu'en dépit d'alertes répétées le maire de Pleurtuit s'obstine, sans aucune concertation préalable, à poursuivre ses idées de développement exponentiel de la commune.

M 75 et C 26 ; Mme et M. Clémence et François CHARRAYRE, expriment leur inquiétude car l'équipe municipale souhaite atteindre le statut de petite ville (>10 000 habitants).

Il leur semble que la densification n'est pas justifiée, ni souhaitable : « si la volonté de passer au statut de petite ville repose uniquement sur des considérations financières, alors il ne faut pas la faire ».

Ils constatent que la plupart des Pleurtuisiens recherchent la tranquillité que permet l'esprit «village» de la commune et que son expansion trop rapide et sans cohésion nuit à cette image.

Ils souhaitent que le projet soit ajourné et que l'expansion de la ville marque une vraie pause afin de renforcer la cohésion sociale, de prendre le temps d'adapter l'infrastructure aux besoins actuels et à venir. « Lorsque la modification du PLU sera nécessaire, alors elle devra être validée par référendum après un vrai travail collectif de fond ».

M 85 ; Mme Françoise BETTEVY

Constata que l'urbanisation de Pleurtuit est exponentielle et estime qu'il serait peut-être judicieux, avant d'envisager de nouveaux lotissements, de terminer ceux qui sont commencés et d'aménager correctement la voirie qui a été dégradée par les travaux. La rue de Gardon est en chantier depuis plusieurs années. Les trottoirs du côté du lotissement de la Ville au Ruisseau ne sont pas terminés et la rue est truffée de « nids de poules ».

M 88 ; Mme Pascale SAULNIER DE PRAINGY, cite la fable de la Fontaine «La grenouille qui veut se faire aussi grosse que le bœuf » car elle estime que la commune se développe trop vite et enfle au risque d'éclater.

M 95 ; Mme Pascale DROUOT constate la destruction des espaces naturels et agricoles de la commune au profit d'une urbanisation et d'une « bétonisation » galopantes. « On se croyait à la campagne et on se retrouve à la ville, ou dans une banlieue sans charme ni caractère avec des lotissements de maisons et des immeubles qui poussent comme des champignons ». Elle ne voit pas où est la maîtrise de l'urbanisation...

Elle considère que la suppression des « dents creuses », est une expression très laide pour désigner parfois de très jolis petits jardins supprimés et remplacés par des immeubles quelconques, sans aucune préoccupation de l'esthétique, du beau.

M 98 ; Anonyme :

- Constate que les structures et équipements mis en place pour les jeunes sont très insuffisants : skate parc, parc de Westerwald, autres zones de jeux en zone résidentielle.....
- Rappelle que la commune de Pleurtuit a été épinglée par la chambre régionale des comptes (accroissement de la dette de 26 % entre 2012 et 2015) et que si les dotations ont diminué, les investissements communaux augmentent ;
- Estime que la construction d'un pont pour relier deux lotissements, l'installation de ralentisseurs à des endroits non stratégiques et le fleurissement de la ville « n'importe comment » ne sont pas réalisés dans l'intérêt des habitants mais pour le prestige de la ville et donc du maire.

M 103 et C 18 ADICEE Association Dinard Côte d'Emeraude Environnement ;

Cette contribution rappelle les principales observations formulées par l'association le 2 janvier 2018 dans le cadre de la consultation des personnes publiques.

L'association approuve l'objectif des élus de Pleurtuit d'avoir une progression démographique maîtrisée, c'est-à-dire de poursuivre la construction de logements avec un taux d'augmentation annuel qui continuera de progresser, mais à un rythme moins soutenu. Cet objectif permettra d'offrir un niveau d'équipements satisfaisant, en adéquation avec la population. Elle souligne la nécessité d'élaborer un PLU intercommunal dans les meilleurs délais.

L'ADICEE exprime les remarques et demandes suivantes :

- Compléter le rapport de présentation en soulignant l'importance de la typologie urbaine qui contribue au caractère de Pleurtuit (secteur reconstruit après les bombardements, anciennes constructions) et qui peut justifier des mesures particulières pour en assurer la protection ;
- Réduire l'objectif d'accroissement du parc de résidences secondaires en diminuant les besoins de 280 à 160 logements ;
- Procéder à l'inventaire des capacités d'accueil résiduel des zones d'activités existantes et conditionner leur extension ou la création de nouvelles zones à la justification de réels besoins ;
- Renforcer la trame paysagère (par exemple dans les secteurs de la Papillonais et de Saint Antoine) ;
- Relocalisation des lisières paysagères à la limite de l'extension prévue par le PLU ;
- Redessiner les corridors écologiques à l'échelle intercommunale, permettant de mieux souligner l'importance de ces corridors de biodiversité et leur maillage.

C 2 ; M. et Mme LEFEUVRE et leurs enfants : rappellent que le PLU doit permettre une réflexion globale et anticiper en prévoyant des voies de circulation sécurisées dans les nouveaux lotissements sans impacter les habitants des lotissements existants.

C6 ; M. Jean-Michel RAYNARD, conseiller municipal, pour la minorité municipale ; déclare que:

- L'ouverture à l'urbanisation de plus de 40 ha de terres agricoles au Nord et au Sud de l'agglomération, ne peut relever de la notion de développement durable ;
- L'endettement de la commune ne lui permettra pas de réaliser les équipements nécessaires pour accompagner ce développement ;
- Le plan routier « traversant » envisagé, destiné à soulager l'axe Nord-Sud n'est pas adapté ;
- La construction de 70 logements en centre-ville (OAP Centre) va augmenter les besoins en stationnement qui ne sauraient être reportés sur les aires de stationnement publiques.

Il demande la création d'un nouveau pôle multiservices en remplacement des équipements publics vétustes (gendarmerie poste....).

C 9 ; M. Daniel LEROY, représentant le groupe minoritaire Pleurtuit Avenir

Demande si l'étude de circulation évoquée succinctement lors d'une réunion du PLU est intégrée à l'enquête publique.

C 10 ; PETR du Pays de Saint-Malo ; courrier en date du 16 mars 2018, transmission de la délibération du Comité de pays du 16 février 2018.

M. MAHIEU, président, expose que le projet de SCoT du Pays de Saint-Malo a été approuvé le 8 décembre 2017 et qu'il sera exécutoire deux mois après sa transmission à l'autorité compétente de l'Etat, soit le 19 février 2018. Le projet de PLU a été analysé au regard des orientations du DOO du SCoT 2017. Les observations sont les suivantes :

- Le projet de développement mériterait d'être clarifié par une analyse fine des capacités de densification et de mutation des espaces déjà bâtis. (Objectif 10 du SCoT : 20% des surfaces potentielles d'extension soit 9 ha pour Pleurtuit) ;
- Nécessité de compléter les besoins en logements par une étude des besoins spécifiques en logements pour les jeunes ;
- Compléter le diagnostic agricole ;
- Déterminer des objectifs en matière de production de locaux pour activités de services et bureaux en centre-ville.

En outre, le Comité de pays propose l'ajout des compléments suivants :

- Identification du potentiel de renouvellement urbain ;
- Réflexion sur le développement des activités économiques (hors commerces) en cœur des centralités ;
- Identification des surfaces d'exploitations agricoles impactées par les extensions urbaines ;
- Démontrer que les services et équipements seront adaptés aux besoins de la population projetée en 2030.

C 13 ; M. et Mme Olivier et Nelly PLESSIS, demandent si les finances de la ville de Pleurtuit permettent vraiment tous ces projets d'aménagement et déclarent qu'avant de construire des nouveaux logements il conviendrait de prévoir les infrastructures nécessaires.

4.2. OBSERVATIONS RELATIVES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.2.0. Observations générales

M 75 et C 26 ; Clémence et François CHARRAYRE, ne comprennent pas la nécessité de créer une AOP pour des projets limités géographiquement à un tout petit secteur alors que cet outil est surtout utile pour fixer les lignes générales des projets à l'échelle d'un quartier ; d'autant moins que ces OAP concernent parfois des projets déjà lancés.

Ils proposent que la commune développe un projet d'éco-quartier sur un terrain limitrophe au bourg, afin d'initier une démarche écologique et vertueuse.

C 10 ; le PETR du Pays de Saint-Malo souhaite que des précisions complémentaires soient apportées concernant la structuration du bâti et la diversité des tailles de logements et de parcelles.

4.2.1. Le Centre

R 41 ; M. Pascal GAUTIER, propriétaire de l'immeuble situé 33 rue de DINARD, constate qu'il est prévu dans le cadre de l'OAP Centre, une liaison douce « existante ». Il rappelle que cette voie est privée et constitue une ruelle de servitude, de 3 m de large, appartenant à plusieurs propriétaires riverains.

Il souhaite que la ville fasse l'acquisition de cette assiette jusqu'à hauteur du fond de son jardin et que cette ruelle puisse toujours servir au passage des véhicules. En conséquence, il demande la création d'un Emplacement Réservé.

M 75 et C 26 ; Clémence et François CHARRAYRE, constatent que l'objectif est de densifier l'habitat et que la création d'un ensemble immobilier risque d'assombrir davantage le secteur et de renforcer l'impression d'étouffement.

Ils proposent la mise en place d'une circulation en sens unique autour d'un petit centre-ville, avec création d'un parking derrière le presbytère.

Ils précisent que l'offre de stationnement ne doit pas se faire au détriment des rares espaces verts et jardins privés et publics existant dans ce secteur.

M 88 ; Mme Pascale SAULNIER DE PRAINGY, M 101, C25, Pascale et Pascal LESAICHERE SAULNIER de PRAINGY ; 37 rue de Dinard ; parcelle AH 87, maison classée remarquable, dénoncent :

- La disparition programmée des espaces verts : Zone UC secteur église-Ehpad-vieux cimetière, dernier poumon vert du centre-ville. Cet espace aurait pu devenir un parc ;
- La construction d'un collectif de 50 logements sans concertation préalable et sans attendre l'approbation et la validation du nouveau PLU ;
- Un stationnement très insuffisant ;
- La dépréciation patrimoniale des maisons historiques du vieux Pleurtuit et de leurs jardins ;
- Le risque d'inondation car les constructions vont se faire sur un site qui comportait de nombreux puits ;
- Le fait que la commune n'a pas prévu d'évacuation des eaux pluviales adaptée à ce nouvel aménagement;

Ils demandent le résultat du carottage effectué en mai 2017 par la Sté Ameter ainsi que de nouveaux prélèvements dans les terrains adjacents.

Ils constatent qu'au collectif du "Clos du Prieuré" s'ajoute un projet de collectif social de 3 blocs avec emprise sur les derniers espaces verts du secteur.

Ils demandent la préservation des terrains situés au Sud-Est du vieux cimetière en « espace vert ».

Pour répondre aux exigences d'urbanisation des centres villes édictées par le gouvernement, ils indiquent qu'il est possible de prévoir des collectifs en centre-ville sur des espaces mieux adaptés : par exemple le camping depuis longtemps déserté, le terrain de foot ou autre.....

Dans le message électronique 101, l'auteure indique que la municipalité de Pleurtuit est décidée à poursuivre ses idées de développement exponentiel du centre bourg et de la zone UC dans laquelle se trouvent les vieilles maisons pleurtuisiennes, en ayant donné son accord à un promoteur à l'édification d'un immeuble collectif (25 à 30 appartements exclusivement à usage d'habitation) sur le terrain cadastré AH 86 jouxtant sa maison et son petit jardin. (Voir document Ville de Pleurtuit-Centre : Orientations d'Aménagement et de Programmation page 11).

Elle précise que, dans un jugement rendu par le TGI de Saint Malo, en date du 05 septembre 2007 dont la mairie est "défendeur", il est notifié "que la parcelle AH 86 devra être divisée "en deux lots accueillant chacun une maison d'habitation et non l'édification d'un immeuble collectif"..... (Cf. rapport du géomètre expert M. Ferron). Dans ce contexte, elle s'interroge sur le fait que le maire maintienne ce projet de collectif allant à l'encontre d'une décision de justice dont il connaît l'existence.

Elle constate avec surprise que l'OAP a prévu de classer la parcelle AH 74 comme une zone « haie, bois/Espace vert » jouxtant la parcelle AH 54, propriété de M. Launay, maire de la commune.

Elle s'oppose au fait que le projet d'OAP supprime, sans concertation, son espace de stationnement prévu sur sa propriété au motif du rachat d'une partie de son terrain pour y prévoir un troisième passage pour piétons. Ce projet a pour effet de supprimer l'accès à sa propriété avec son véhicule.

Dans le courrier C 25, Mme De Praingy déclare que la commune a fait l'acquisition de la parcelle AH 52 suite à une déclaration d'utilité publique du 20/01/1970. Elle s'interroge sur la légalité de la nouvelle destination de cette parcelle (espace vert) qui serait en contradiction avec la destination initiale ayant justifié l'expropriation.

Elle estime également que la parcelle AH 74 (361) a été oubliée dans la détermination du périmètre de la zone UCb.

C 3 ; M. et Mme BARBIER, 43 rue de DINARD ; voie douce n°3 (Nord) ; déclarent que :

- La voie n'existe pas car elle est privée et uniquement grevée d'une servitude de droit de passage pour accéder aux parcelles AH 83 et 84 ;
- L'espace situé entre les parcelles AH 90, 82, 80 est privé, conformément aux titres de propriété et à l'arrêté d'alignement du 18/05/2011 du Département d'Ille et Vilaine ;
- La création d'une voie douce sur la venelle et la cour privées comportant deux parkings privés n'est pas compatible avec les dispositions des décrets du 21/12/2016 relatifs à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ;
- La configuration de la venelle existante : largeur, pente, ne permet pas la réalisation d'une voie douce ;
- L'aménagement d'une troisième voie douce sur un linéaire de 100 m pour accéder à un projet immobilier ne présente pas d'intérêt général.

En conclusion ils demandent l'abandon de cette voie douce n°3.

Ils déclarent également que le projet de construction de 50 logements en second rideau de la rue de Dinard, qui vient s'ajouter au collectif de 20 logements en cours de réalisation, consommera plus d'une centaine d'aires de stationnement et des accès fiables. Ils considèrent qu'il n'appartient pas aux espaces publics existants de se substituer au manque de stationnement induit par ces projets immobiliers destinés à sur-densifier le bourg. (Annexes : photographies, arrêté d'alignement).

C6 ; M. Jean-Michel RAYNARD, conseiller municipal, pour la minorité municipale, déclare que la construction de 70 logements en centre-ville (OAP Centre) va augmenter les besoins en stationnement qui ne sauraient être reportés sur les aires de stationnement publiques.

Il demande l'abandon du projet de voie douce n°3, surabondant, qui, du fait de sa largeur et de la pente du terrain, ne sera pas accessible aux personnes à mobilité réduite.

C 13 ; M. et Mme Olivier et Nelly PLESSIS, s'opposent à la création de logements derrière le presbytère, le long du cimetière et sur le terrain situé route de Ploubalay, après l'ancienne gare.

4.2.2. La ZAC de l'Aéroport

R 5 ; M et Mme MARCHIX rue des Terres-Neuvas : indiquent que, suite à une concertation avec le voisinage, ils demandent que la zone 1AUZam reste un espace vert inconstructible et qu'il y soit créé un parc.

Ils estiment que la sapinière est dangereuse mais ne souhaitent pas avoir d'immeubles en vis-à-vis des propriétés, comme c'est déjà le cas de l'autre côté de la rue des Terres-Neuvas (R+2 + combles).

M 42 ; Mme Annie DAVID pour l'Indivision GRIGNON, parcelles AA 77 et 101, situées au lieudit Les Villes Poissons :

- Observe qu'une partie de la parcelle AA 101 serait classée en zone UZN, or cette parcelle a toujours été constructible dans sa totalité.
- Constate également que le bord de la parcelle est concerné par une zone boisée à conserver (EBC).
- Demande que la totalité de la parcelle AA 101 reste constructible et accessible depuis la rue Brindejanc des Moulinais et que la zone boisée soit supprimée.
- Rappelle que la suppression de l'EBC sur une partie de la parcelle AA77, comme convenu avec M. le Maire permettra de rendre cette partie constructible et que la forêt de sapins est devenue dangereuse eu égard à la proximité des habitations.
- Demande la suppression de la bande boisée maintenue au Nord de la parcelle AA 77.

(Voir également avis de la CDNPS)

M 103 et C 18 ; L'ADICEE Association Dinard Côte d'Emeraude Environnement ; demande le maintien du terrain boisé (EBC).

M 75 et C 26 ; Clémence et François CHARRAYRE, estiment que le projet de voie principale devant longer la voie verte puis traverser des quartiers résidentiels afin de déboucher au niveau du super U est intéressant mais dangereux pour les enfants des quartiers résidentiels traversés.

Ils proposent de créer une route parallèle à la voie verte (mais séparée par 10 m de végétation) rejoignant le Super U par le Nord en contournant les quartiers résidentiels (plan en annexe).

C 13 ; M. et Mme Olivier et Nelly PLESSIS, s'opposent à la création d'une voie principale entre les deux carrefours à aménager et proposent de créer un axe contournant les habitations.

4.2.3. La Samsonnais - La Belle Croix

Pas d'observation

4.2.4. Petit secteur, rue Maurice Nogues

C 13 ; M. et Mme Olivier et Nelly PLESSIS, s'opposent à la création de logements sur cet espace où sont construites des maisons de caractère.

C 19 ; M et Mme LEBLESSOURD, 10 rue des Cap Horniers ; parcelle 122, s'opposent à la création d'une OAP sur leur propriété alors que leur voisin (Ouest) qui dispose d'une très grande parcelle n'est pas impacté. Ils se déclarent prêts à céder une partie de leur propriété en s'alignant au minimum sur la limite de l'OAP définie sur la parcelle voisine (Est). Ils signalent la présence d'un cabanon inscrit au cadastre dont ils voudraient récupérer la superficie. (Plans, extraits de PLU et photographies en annexe).

M 75 et C 26 ; Mme et M. Clémence et François CHARRAYRE, considèrent que ce projet d'OAP dans un secteur pavillonnaire qui ne fait pas partie du centre-ville va détruire ce qui permet de garder l'harmonie et le caractère de ces maisons, typiques de Pleurtuit.

Ils estiment que le passage envisagé pour accéder aux parcelles concernées ne permettra pas le passage en sécurité des véhicules.

Ils proposent de repenser et réaménager la rue Maurice Noguès (et d'autres comme la rue de Dinan) afin de les rendre plus sûres et plus agréables.

4.2.5. Saint-Jouan – Le Moulin de Richebois - La Motte-Oriou

R 7 ; Mme SEVIN et Mme LEWIS, demandent que la zone 1AU (parcelle XC 63) soit classée en UE afin de prévoir un lotissement, en accord avec un aménageur.

C 4 ; M. et Mme Jean Marc GROMIL, 6 rue du Moulin de Richebois, s'opposent au classement en zone 1AUEa d'une partie de leur parcelle ZS 359. Ils déclarent ne pas souhaiter vendre à un promoteur dans le cadre d'une OAP et demandent le reclassement du fond de la parcelle en zone U, ainsi que son désenclavement pour une construction future, destinée à leurs enfants.

C 13 ; M. et Mme Olivier et Nelly PLESSIS, s'opposent à l'aménagement de trois carrefours car il n'y a pas de problème de circulation.

C 22 ; M. et Mme GUANDALINI, rue Henri Guillaumet, PLEURTUIT, demandent, dans le cadre de leur projet de centre d'éco-tourisme, l'autorisation d'aménager un passage (chemin forestier) sur une partie de l'espace boisé afin de desservir les futures constructions situées sur la zone 1AUL.

Ils souhaitent que le chalet existant sur la parcelle ZS 87, figurant dans l'acte notarié de 2008 et pour lequel ils acquittent une taxe d'habitation, soit mentionné sur le PLU et sur le cadastre. (Voir également avis de la CDNPS)

4.2.6. Petits secteurs rue des Ormeaux

Secteur entre la voie verte et la rue des Ormeaux

R 8 ; M. CHAFFRAIX, 6, ter rue du Capitaine Sanders

S'inquiète de l'impact de la construction d'immeubles sur le cadre et la qualité de vie des riverains.

R 12 ; M. et Mme Jean-Luc et Joana FRANCOIS 11, rue du Capitaine Sanders

- S'opposent à la construction d'immeubles de 10 m de hauteur en surplomb des maisons riveraines.
- Demandent que le projet soit remplacé par des maisons individuelles.

M 52 et M 107 ; M et Mme Corinne et Dominique SÉVIN :

- Relèvent que sur la description de l'OAP, il est annoncé un minimum de 6 logements à l'intérieur du périmètre délimité. Sur une partie de cette emprise un permis de construire pour 36

logements collectifs vient d'être délivré (voir plan masse) sur une surface différente qui rejoint au Nord la rue de la Crochais.

- Constatent que la densité de l'opération sur une parcelle de 3 800 m² est bien supérieure à la densité moyenne d'une zone UE.
- Demandent la mise en cohérence de la zone OAP avec le permis délivré et l'exclusion de ce périmètre de la parcelle cadastrée AC 225, indépendante de l'opération immobilière autorisée, et qui forme un tout avec la parcelle contigüe AC 228. (Plan masse du programme et copie de l'OAP en annexe).

M 75 et C 26; Clémence et François CHARRAYRE

Considèrent qu'il est peu judicieux de poursuivre la création de logements ou de routes directement le long de la voie verte et qu'il faut au minimum garder une bande de 5-10m de large de verdure de part et d'autre de cette voie, afin de garder son caractère naturel et surtout éviter qu'elle ne se transforme en bournier lorsqu'il pleut.

4.2.7. La Vieuville

Extension parc d'activité de l'Orme

M 51 ; MM. Franck et Olivier SEVIN

- Constatent avec satisfaction que le projet de PLU prévoit une petite extension du PA de l'Orme avec le classement en zone d'activités de la parcelle située en vis-à-vis de leur actuelle implantation. Elle doit permettre à leur entreprise de poursuivre son développement ;
- Remarquent que les dispositions de l'OAP (non présentées à la concertation et découvertes au dossier d'enquête), rendent inutilisable la parcelle sur les 2/3 de sa superficie par un angle de préservation de vue, incompatible avec l'implantation d'un bâtiment industriel. De même, la localisation de parking, à ce stade, ne peut-être figée ;
- Rappelent que sur le plan des principes, l'affectation en 1AU a pour vocation d'encadrer une opération globale d'aménagement. La réalisation d'un bâtiment d'activité sur leur seul terrain ne peut y être assimilée ;
- Relèvent qu'en zone UA les dispositions du règlement permettent d'encadrer tout projet de construction en imposant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de voirie ainsi qu'une intégration paysagère des aires de stationnement ;

En conséquence, ils sollicitent la suppression de l'OAP et le classement de la parcelle, telle que délimitée, en UAa.

Si des orientations précises devaient être maintenues, ils proposent la suppression du cône de vue et, par « optimisation fonctionnelle », le transfert à proximité du carrefour de l'aire de stationnement dans un aménagement paysager qui contribuerait à poursuivre l'image boisée de la parcelle contigüe.

(Copie du plan de zonage et de la page 21 des OAP en annexe).

4.2.8. Petits secteurs Quartiers Sud-Est

Secteur Rue de Dinan

M 66 ; M et Mme Yves et Annick BOUVET, propriétaires d'une maison individuelle située au 5 Impasse de l'Orme à Pleurtuit, demandent la suppression de cette OAP car, pour atteindre l'objectif d'un minimum de 3 logements, la configuration de la parcelle AC 158, de faible largeur (environ 11,50 m), pourrait conduire à un nouvel accès sur l'impasse privée de l'Orme.

Ils relèvent que l'alignement des façades sur rue (en particulier sur la rue de Dinan), peut être imposée pour conserver l'harmonie de la rue, par simple application du règlement.

C 11; M et Mme Michel BERLAND : rénovent une maison située 61 rue de Dinan. Ils souhaitent que cette entrée de ville, très empruntée, privilégie le caractère esthétique et aéré des constructions existantes et à venir, la sécurité routière, les déplacements doux, les stationnements judicieux, les espaces verts, l'enfouissement des réseaux et l'utilisation des matériaux naturels.

Ils demandent que l'OAP, située au Sud de leur propriété, n'autorise la construction que de 3 pavillons individuels et interdise les constructions en limite de propriété.

Afin de conserver l'ensoleillement, ils demandent que la hauteur des constructions autorisées ne soit pas supérieure à celle de leur maison et que l'emprise au sol reste modeste.

C16 ; Mme Annie LEWIS SEVIN, 22 rue de la Vigne, LANCIEUX, propriétaire de la parcelle AC 159, demande la modification de l'OAP pour permettre, tout en conservant un front bâti, la réalisation d'un seul logement sur la parcelle AC 159 qui n'a qu'un seul accès, et de deux logements sur la parcelle AC 158 qui est desservie par deux accès (rue de Dinan et rue de l'Orme).

4.2.9. La Ville Baslé

Liaison rue Joseph Brugaro – rue du Val Saint-Père et raccordement de la rue du docteur Chapel sur la rue Joseph Brugaro

R 9 ; Mme et M. Anne Sophie et Éric RENAULT

R 13 ; Mme martine HAMON

R 29 ; M. PORTIER

M 32 et M 33 ; M. et Mme Romain LE CERF

M 35 ; M. et Mme Loïc GANDON

M 36 ; M et Mme DESISSERT

M 38 ; M. Patrick AMOURETTE

M 39 ; M. Philippe MAO

M 40 ; Mme Annick CHAUVIN

M 41 ; Mme BADOUAL et M. STREET

M 45 ; Mme Laurence PEGEOT

M 47 ; M. François CHAR

M 48 ; Mme Françoise COATNOAN

M 49 ; M. Mme Daniel BOUSSEAU

M 50 ; M. Alain ERRUSSARD

M 54 ; M et Mme LEBARS

M 56 et M 90 ; Association PLUS SURE LA VIE, M. Alain ERRUSSARD

M 58 ; M. Yann LAUNAY

M 62 ; M. Régis FLOCH et Anaïg LESCOP

M 65 ; M. Jérôme RIVIERE

M 69 ; Mme et Mme Yves CADIEU

M 75 et C 26 ; Clémence et François CHARRAYRE

M 81 ; M. et Mme Franck et Fiorella RIVEROS-LOPEZ

M 82 et M 96; Mme Myriam DEPAYE

M 86 ; M. Frédéric MABBOUX

M 89 ; Message électronique d'un résident du lotissement Brugaro, transmis par M. Alain ERUSSARD

M 91 ; M. Jérôme RIVIERE

M 97 ; M. Didier CLAUER

M 98 ; Anonyme

C 2 M et Mme LEFEUVRE

C 13 ; M. et Mme Olivier et Nelly PLESSIS

C 14 ; M. et Mme Camille PICHOT

R 13 ; Mme Martine HAMON

Le projet de liaison routière Saint- Père - La ville Baslé est vivement contesté (36 observations) car il passe au-dessus d'une coulée verte, d'un ruisseau, d'une zone humide et présente, d'après les opposants, de nombreux inconvénients pour les habitants du quartier résidentiel traversé (pollution, nuisances, sonores dangers pour les riverains, en particuliers pour les enfants, dépréciation des biens immobiliers).

Plusieurs habitants s'inquiètent de l'absence de visibilité des automobilistes à la sortie du lotissement au point de raccordement avec le giratoire de la Ville Baslé

Dans ses contributions (M 56, 16 pages + 5 annexes et M 90) l'association PLUS SURE LA VIE qui regroupe 35 résidents sur les 45 logements que compte le lotissement Brugaro, présidée par M. Alain ERRUSSARD :

- Rappelle que, suite à l'enquête publique qui s'est déroulée du 4 mars au 3 avril 2017, M. le Préfet a autorisé, par arrêté du 6 juillet 2017, la création d'une zone d'expansion de crue sur le cours du ruisseau Saint-Père avec, pour franchir ce ruisseau et la zone humide existante ou restaurée, la création d'une digue de 40 m de longueur, 4 mètres de largeur en crête, 14,50 mètres à la base pour 1,90 m de hauteur devant permettre le passage d'une voie piétonne ou routière, « l'usage de cette digue ne sera déterminé qu'à l'occasion de la révision générale du PLU ».
- Informe que cet arrêté préfectoral fait l'objet d'une requête en annulation ;
- Relève une contradiction entre l'article publié dans le bulletin d'information Pleurtuit-Mag du mois de février 2018 sur l'aménagement du ruisseau Saint-Père qui mentionne, page 15, uniquement des liaisons piétonnes, et la page 25 du dossier OAP du PLU qui parle essentiellement d'une voirie routière (voirie structurante, amorce de boulevard, raccordement rue du docteur Chapel-rue Joseph Brugaro) ;
- Déclare que cette amorce de boulevard qui franchira le ruisseau Saint-Père est contraire à l'autorisation accordée par le Préfet par un arrêté du 26 Juillet 2017 ;
- Rappelle la chronologie du projet de liaison routière entre les rues Brugaro et l'impasse du Vallon et celle du projet de raccordement entre la rue Brugaro (entre n° 42 et 44) et la rue du Docteur Chapel : projet d'acquisition d'un terrain rue du Docteur Chapel, 1^{er} dossier de demande d'autorisation qui n'a jamais été présenté aux riverains (2014), avis défavorable de la CLE du SAGE Rance-Frémur Baie de Beaussais, accord d'un permis d'aménager 24 lots mentionnant la voie de liaison (2014), prescription de la révision du PLU (2015), engagement de M. le Maire de ne pas relier la rue du docteur Chapel à la rue Joseph Brugaro (2015), solution alternative à la liaison Est-Ouest ;
- Précise que les riverains ont manifesté en novembre 2015 leur désaccord devant la presse et participé, le 4 décembre 2015, à une réunion de présentation du projet et non de concertation ;
- Rappelle que le 20 juillet 2016, M. Le Préfet d'Ille et Vilaine, saisi d'une demande d'examen au cas par cas, a considéré que « La liaison routière et le pont s'insèrent dans un projet plus global, constitué par l'aménagement de la zone d'expansion de crues... et par la création de contournement par le Nord du bourg » qui doit faire l'objet d'une étude d'impact globale ;
- Indique qu'un second dossier d'autorisation Loi sur l'eau a été déposé le 18 Octobre 2016, en tous points identique au premier dossier déposé en juillet 2014, avec pour seules modifications et principalement page 6 - Etat initial : « La solution retenue pour lutter contre les inondations est la création d'une zone d'expansion de crue sur le cours du ruisseau Saint-Père » avec pour corollaire : « Cette zone d'expansion sera réalisée par la mise en place d'une digue sur le cours du ruisseau St Père, permettant ainsi d'inonder la zone humide en cas d'épisodes pluvieux de fortes intensités » et que ce projet a reçu un avis défavorable de la CLE du SAGE.
- Précise qu'une Etude de Circulation routière a été présentée par le Cabinet Ceryx Trafic lors de la séance publique du Conseil Municipal du 3 Février 2017 et que la mairie a refusé d'en communiquer copie.

En conclusion, l'association demande au commissaire-enquêteur de « bien vouloir suspendre » toute décision concernant l'OAP du secteur « La Roche-La Giraudais-La Ville Baslé » en attente de la

décision du Tribunal Administratif de Rennes et du résultat de l'analyse des sols sollicitée auprès du SAGE.

Un intervenant (M50) déclare qu'il est difficile de croire qu'un boulevard puisse passer sur une digue de 4 m de largeur en crête, conçu pour une circulation alternative avec chicanes et ralentisseurs, ce qui entraînera des arrêts et des redémarrages et donc augmentera la pollution et les nuisances sonores.

Il s'interroge également sur la nature des matériaux utilisés pour réaliser l'ouvrage franchissant le ruisseau et sur leur impact sur la qualité de l'eau.

Une habitante (R 13) déclare être venue s'installer dans le quartier pour des raisons de santé, à l'écart de la pollution due à la circulation routière. Si le projet de liaison routière se réalise elle devra mettre sa maison en vente.

Les propriétaires-occupants d'une maison d'habitation rue Joseph Brugaro (M 89), s'opposent à la création de la liaison routière et piétonne entre la rue Docteur Chapel et la rue Joseph Brugaro, pour les raisons suivantes :

- Cet aménagement est contraire aux engagements pris par M. le Maire de PLEURTUIT dans un courrier du 15 octobre 2015 : "Je m'y suis pourtant toujours refusé, m'engageant à ne pas accepter à cet endroit plus qu'une éventuelle liaison piétonne dans la mesure où j'estime que la traversée complète du lotissement n'est pas compatible avec son aménagement" ;
- Il portera atteinte à la tranquillité des résidents et à la sécurité des piétons et des véhicules ;
- La rue Joseph Brugaro, conçue comme une voie de desserte interne au lotissement existant, est inadaptée au trafic de liaison ;
- Le raccordement prévu ne présente aucune utilité pour la desserte de la partie Sud de la zone 1AUEb qui est déjà assurée via la rue de Dinard et la partie Nord de la rue Joseph Brugaro.

Contre - propositions

Certains proposent d'organiser un système de liaison douce inter-quartiers pour piétons et cyclistes. D'autres estiment qu'il serait préférable de créer une route un peu plus au Nord, pour rejoindre la grande patte d'oie se trouvant à la sortie du bourg, et de créer une passerelle piétonne au-dessus de la coupure humide afin de préserver le caractère naturel du lieu.

M 86 et M 96 M. Frédéric MABBOUX, Mme Myriam DEPAYE font la constatation suivante :

- La totalité des habitants du lotissement Brugaro est mécontente en raison de la création d'une route traversant et insécurisant celui-ci (nuisance sonore et insécurité routière)
- Les habitants de la Ville au Monnier se sentent totalement abandonnés par la municipalité devant leurs problèmes d'insécurité routière, sans parler des nuisances sonores, d'où leur demande de passage en agglomération (réduction de la vitesse à 50 km/h au lieu de 70 pour diminuer les nuisances sonores et réduire l'insécurité routière et l'aménagement sécuritaire du village.

« Cela commence à faire beaucoup d'insatisfaits ».

Ils proposent de laisser les habitants du lotissement Brugaro tranquilles et d'utiliser l'argent ainsi économisé pour aménager le village (agglomération) de la Ville au Monnier.

4.3. OBSERVATIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

4.3.1. Délimitation des différentes zones

Observations générales

C 10 ; PETR du Pays de Saint-Malo ; M. MAHIEU président ; demande la mise à jour les plans de zonage en prenant en compte les nouvelles cartographies de l'atlas des règles spécifiques liées au littoral du SCoT (annexe 3 du DOO du SCoT).

M 103 et C 18 ; L' ADICEE Association Dinard Côte d'Emeraude Environnement ; demande le report de la zone de coupure d'urbanisation du SCoT et de compléter la réflexion en indiquant de nouvelles coupures d'urbanisation tenant compte de cette cartographie.

Bourg

Secteur 2AU de la Giraudais

M 34 ; M. Thibaut BOUQUEREL, propriétaire des parcelles cadastrées ZE 345, 346 et 349, secteur de la Giraudais, demande que ses terrains soient exclus de la zone 2AU.

C 8 ; Mme et M. Chantal et Christian STEVANIN, propriétaires des parcelles ZE 46 (maison d'habitation) et ZE 47 (2 190 m² jardin paysager) ne souhaitent vendre qu'une partie (1 265 m²) de la parcelle ZE 47 classée en 2AU. Ils demandent que le reste (925 m²), sur lequel est implanté un atelier (non mentionné sur le cadastre) et un préau non fermé figurant sur le cadastre, soit classé en zone UEb et intégré à la propriété bâtie. (Plans et photographies en annexe).

C 23 ; Maître Esther COLLET pour M. Régis PANON, parcelle ZE 27 ; conteste la légalité du maintien en zone 2AU de la parcelle ZE 27 et des parcelles formant l'ensemble de la zone 2AU de la Giraudais. Elle demande leur classement en zone 1AUEb pour les raisons suivantes :

- La parcelle ZE 27 ainsi qu'une grande partie de la zone de la Giraudais sont déjà classées en zone 2AU au PLU en vigueur ;
- La zone est en continuité avec la partie agglomérée de la commune et insérée entre des zones UEb ;
- La zone est desservie par l'ensemble des équipements publics nécessaires à l'urbanisation des terrains, conformément aux dispositions de l'article R.151-20 du CU, reprises page 215 du rapport de présentation du PLU ;
- La zone répond à la définition de la zone 1AU et doit à ce titre, le cas échéant, faire l'objet d'OAP (Cf. arrêt de la CAA de Nantes du 28/02/2014) ;
- Le maintien en zone 2AU ne correspond pas au parti d'aménagement affiché dans le PADD (accueillir et intégrer de nouveaux habitants et accroissement des besoins en logement), car le projet de PLU ne délimite que 4 petites zones 1AUE destinées à l'habitat, insuffisantes pour répondre aux besoins en logements dans l'immédiat, affichés dans le PLU, le SCoT, le PLH ;
- La nouvelle zone 1AUE délimitée sur le secteur du Moulin de Richebois et la zone 2AU qui la prolonge sont situées sur des espaces classés en zone agricole au PLU en vigueur, ce qui est en contradiction avec le parti de pérenniser l'activité agricole affiché dans le PADD, alors que les zones 2AU du PLU en vigueur ne sont pas encore urbanisées ;

- L'ensemble des zones 1 AU dédiées à l'habitat du PLU en vigueur sont désormais urbanisées, ce qui répond à l'objection formulée par M. le Maire en 2014, en réponse à la demande de M. Panon ;

En conséquence, elle estime qu'un classement en zone 1AUeb est justifié avec, le cas échéant, des orientations d'aménagement et de programmation, même si M. Panon est déjà en mesure de réaliser un aménagement de la parcelle ZE27 ne remettant pas en cause l'aménagement global de la zone et respectant les dispositions du futur PLU.

En définitive, il est demandé de conclure à une modification du zonage notamment de la zone 2AU de la Giraudais incluant la parcelle ZE 27, telle que délimitée dans le PLU en vigueur, pour la classer en zone 1AUeb. (Plans et courriers en annexe).

C 24 ; Mme Natacha SECARDIN, parcelles ZE 132 et 26, s'oppose à la création d'une liaison douce sur sa propriété car le chemin rural n'existe plus et s'est transformé en fossé se déversant dans le ruisseau Saint-Père.

Elle s'oppose également à l'aménagement d'une voie de liaison derrière sa maison (actuellement à usage de gîte), ce qui aurait pour conséquence de déprécier la valeur de son bien. (En annexe : copies du PLU et plan de bornage + copie annotée d'un courrier de M. ROUAUX, géomètre expert, daté du 22 mars 2018 et adressé à M et Mme Alain SECARDIN)

Observation orale, M et Mme Alain SECARDIN, La Ville Baslé, s'opposent à l'aménagement d'une liaison douce sur leur propriété et à la création d'un emplacement réservé n°12 dont l'emprise n'apparaît pas clairement sur le plan de zonage.

C 29 ; M. Michel CARFANTAN, impasse du Champ Tison, parcelle ZE 24, s'oppose à la création d'une liaison douce longeant le ruisseau sur son terrain car il ne veut pas être tenu responsable en cas de chute d'arbre. Il déclare ne pas être vendeur d'une partie de sa propriété.

Secteur 2AU de la Ville Baslé

M 95 ; Pascale DROUOT habite l'impasse du Clos de la Jonchaie, dans le quartier de la Ville Baslé. Elle souhaite que les champs qui l'entourent restent des champs et ne soient pas transformés en lotissements, ou « pire, en immeubles à plusieurs étages ».

C 21 ; M. Michel LEMOINE, 70 bis rue du docteur Lavergne LAMBALLE ; demande le classement de la parcelle ZC 45 en 1AU compte tenu de sa situation et de la proximité des équipements.

Secteur 2AU la Ville Rocher

R 3 ; Mme et M. Monique et Claude LAGREE, La Bourdonnière : demandent s'il est possible d'envisager dès maintenant de prolonger la voie douce prévue dans le cadre de l'aménagement de la zone 2AU jusqu'au village de la Bourdonnière car la route actuelle est très dangereuse. Ils estiment qu'à terme il serait judicieux de prévoir la continuité de cette voie jusqu'à Montmarin.

M 67 ; Mme Véronique LAMOUREUX ; 3 rue du Pré de la Roche, informe qu'elle souhaite vendre la partie Nord-Est de la parcelle AE 37 en terrain à bâtir. Dans cette perspective, elle demande que la desserte de sa parcelle soit prévue dans le cadre de l'aménagement de la zone 2AU.

Secteur 2AUA PA de l'Orme

R 5 ; Mme OUTY : demande que l'aménagement piétonnier prévu dans l'OAP soit prolongé le long de la RD 64 jusqu'au carrefour menant au lieu-dit La Vieuville.

R 28 ; M. Michel OUTY : constate :

- que le Parc d'Activités de l'Orme, installé sur des terres agricoles auparavant exploitées par les agriculteurs de la Basse Touche comporte encore des parcelles disponibles,
- la destruction par les entreprises d'une grande partie du talus planté d'arbustes implanté initialement en limite orientale du parc d'activités.

Il demande que la nouvelle extension prévue jusque la VC 37 prévoie la réalisation des orientations définies pages 22 du document OAP « poursuivre l'image d'une ville verte, rue Jacques Cartier (RD 64) ». En pièces jointes 8 illustrations de la limite orientale du parc d'activités.

Zone 2AUe du Clos Clin

M 103 et C 18 ; L'ADICEE Association Dinard Côte d'Emeraude Environnement, demande de reclasser en zone 2AU le secteur 2AUe du Clos Clin qui ne figure pas dans le règlement et, si possible, de modifier sa délimitation pour tenir compte, d'une part de l'emplacement réservé et, d'autre part, de la limite naturelle existante qui pourra être confortée.

Zone 2AU La Belle Croix

M 75 et C 26 ; Mme et M. Clémence et François CHARRAYRE, relèvent que le secteur de Belle-Croix jouxte le bois de la Samsonnais, corridor écologique important. Ils demandent que la densité des logements soit limitée à 25 logements par hectare au lieu de 32.

Allée des Chênes

M 103 et C 18 ; L'ADICEE Association Dinard Côte d'Emeraude Environnement, propose de localiser une zone de logements allée des Chênes.

Choix des villages à urbaniser

C 9 ; M. Daniel LEROY, représentant le groupe minoritaire Pleurtuit Avenir

Ces élus contestent le choix des villages à urbaniser et demandent que les villages de la Ville es Bray, des Fretay et du Mottay soient considérés comme des villages au sens de la Loi littoral afin d'amortir le projet d'assainissement collectif programmé.

C 10 ; PETR du Pays de Saint-Malo ; M. MAHIEU président

Demande que le PLU intègre les cartographies de l'atlas des règles spécifiques liées à l'application de la Loi littoral sur le territoire du pays de Saint-Malo, selon les dispositions du SCoT approuvé (annexe 3 du DOO).

La Sauvageais

R 1 ; M. et Mme CHOUTEAU, la Sauvageais, parcelle ZE 152 :

- S'étonnent que la parcelle ZE 152 soit classée pour partie en zone agricole alors que leur maison y est construite depuis plus de 40 ans et que le terrain n'est pas cultivé.
- Souhaitent pouvoir construire un logement sur la parcelle ZE 152.

C 1 ; M. Jean-Claude PLIHON, demande le classement en zone constructible de la parcelle ZE 493. Il précise que cette parcelle se situe dans le périmètre de constructions anciennes.

Bourgneuf

M 106 et C 27 ; Société MARC SA site du Bourgneuf, M. Frédéric HABASQUE, constate que le projet de révision du PLU ne prend pas en compte les activités actuelles de la société MARC SA sur le site du Bourgneuf à Pleurtuit à savoir :

- 1 déchèterie des entreprises : Récépissé de déclaration en préfecture du 23 mars 2012 (en pièce jointe).
- 1 transit de déchets inertes et plateforme de négoce de matériaux : droit d'antériorité acté par courrier du préfet en date du 26 novembre 2013 (en pièce jointe).

Il déclare que le classement Np est en contradiction avec les documents émis par la préfecture et avec les activités exercées. Ce classement empêcherait toutes mises à jour réglementaires du site MARC SA du Bourgneuf et condamnerait à terme l'activité de l'entreprise sur la commune de Pleurtuit.

Il demande que le classement de la zone où s'exercent les activités (actuellement classées au titre du code de l'environnement sous les rubriques 2517, 2710 et 2714) soit corrigé pour être compatible avec la réalité des activités exercées sur ces terrains.

C 9 ; M. Daniel LEROY, représentant le groupe minoritaire Pleurtuit Avenir

Les élus s'interrogent sur la dissociation du village des Michorées de celui de Bourgneuf.

C 17 ; M. et Mme Loïc POULARD, parcelles ZC 21 et 115, Les Michorées, sont extrêmement surpris du classement de ces parcelles en zone agricole A car cet ensemble forme un espace interstitiel d'environ 75 m entre des constructions existantes. Ils rappellent que la parcelle ZC 115 a été vendue en 1971 par la commune de Pleurtuit comme terrain à bâtir.

Ils notent que ce classement est incohérent avec le PADD et les articles R.151-22 (définition de la zone agricole) et R.151- 18 du Code de l'urbanisme (zone urbaine). Ils demandent le classement en zone UH de ces parcelles qui n'ont pas de potentiel agronomique ou biologique et qui sont desservies par les équipements publics (Eaux usées, Eaux pluviales, réseaux électriques... Ils soulignent que le lieudit les Michorées est intimement et historiquement lié au village du Bourgneuf, ce qui justifie son rattachement au zonage UH du Bourgneuf. (Extrait du PLU en annexe).

Le Tertre es Salines

C 5 ; Maître Sophie PIPERAUD pour M. Fabien DEQUE, conteste le classement en Np des parcelles ZV 120 et 123 car elles ne correspondent pas à des espaces de protection des sites, espaces ou milieux naturels et des paysages, tels que définis dans le PLU ou à l'article R.1251-24 du code de l'urbanisme. Ces parcelles, qui ne présentent aucun caractère écologique sont desservies par une voie publique, sont viabilisées et jouxtent des constructions.

Se référant à plusieurs jurisprudences et considérant qu'il s'agit du comblement d'une dent creuse compatible avec le SCoT du Pays de Saint-Malo et non d'une extension de l'urbanisation au regard de la Loi littoral, elle estime que M. DEQUE est fondé à demander le classement de ses parcelles en zone constructible. (Extrait cadastral en annexe).

Saint Antoine-Jouvente

R.2 ; M. Louis OLLIVIER constate avec satisfaction la nouvelle limite de la zone UH qui correspond à la demande formulée dans un courrier daté du 6 octobre 2017. (Plan et courrier en annexe).

C.7. M. Jules PERDON, demande le classement de la parcelle ZI 279 en zone UH et de la parcelle ZI 277 qui appartient à Mme Yvette ZULIANI. Il fait valoir que ces parcelles, desservies par le réseau d'assainissement et des voies, sont entourées de constructions. Il s'agirait d'une extension en continuité de l'urbanisation conforme aux dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme.

M 64 et C 12 ; Mme Yvette ZULIANI, demande que la parcelle ZI 277 soit classée en zone constructible car le terrain est entouré par des constructions et desservi par une voie et l'assainissement. Elle précise que le terrain est enclavé entre les villages de St Antoine, la Ville es Rats, la Ville es Lièvres et qu'obtenir la possibilité de construire, assurerait une continuité de l'urbanisation conforme à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme. Elle signale qu'une partie de cette parcelle, située dans l'angle Sud-Ouest, était tout récemment en zone constructible et a même fait l'objet d'un certificat d'urbanisme positif.

C 9 ; M. Daniel LEROY, représentant le groupe minoritaire Pleurtuit Avenir.

Les élus s'interrogent sur la pertinence du classement en village de Jouvente/Saint Antoine car ces lieudits sont situés en zone littorale avec de fortes contraintes urbanistiques.

M 103 et C 18 ; L' ADICEE Association Dinard Côte d'Emeraude Environnement ; demande une légère réduction de la zone UH de Jouvente afin de respecter l'enveloppe du bâti actuel.

4.3.2. Emplacements Réservés

ER n°12

Observation orale, M et Mme Alain SECARDIN, La Ville Baslé, s'opposent à l'aménagement d'une liaison douce sur leur propriété et à la création d'un emplacement réservé n°12 dont l'emprise n'apparaît pas clairement sur le plan de zonage.

ER n°17

R 14 ; M. Pascal GAUTIER : demande la suppression de l'emplacement réservé n°17 (n°20 au PLU en vigueur), situé sur la parcelle cadastrée AD 12, car la commune n'a pas finalisé la proposition de cession gratuite effectuée par son père en 2014. (Courrier en annexe et copie du courrier du 19 août 2014).

ER n°19 (jardin du presbytère)

R 16 ; Mme Chantal ROLLIER

R 18 ; M et Mme RENIER

R 19 ; Mmes Marie, Monique, et Odile MICHEL

R 20 ; Mme Marie Hélène MARIN

R 20 bis ; Mme SEGALIN

R 21 ; Mmes Annick LEMOINE et Monique ROUSSEL

R 22 ; Mme Roselyne NICOL

R 23 ; Mme Marguerite MICHEL (3 signatures)

R 24 ; M. Pascal GAUTIER

R 25 ; M. Francis HUBERSON

R 26 ; Mme Fabienne WAISSE

R 27 ; Mme Marcelle JEGU

R 30 ; Mme MANCEL

R 31 ; M. Yves PLANTON

R 32 ; M. Thierry LARMARDIE de FERAND

R 33 ; Mme marguerite DJILAIE

R 34 ; M. GRAVOT

R 35 ; Mme Martine LEVE

R 37 ; Mme GUIGNARD

R 40 ; Mme Brigitte ROUX ABOUKA

M 71 ; Mme Christiane LUGAND

M 72 ; M. Jean-Luc VAUTHERIN

M 73 ; Mme Marie Odile VAUTHERIN
M 80 ; Mme Marier Thérèse HEUZE
M 81 ; M.et Mme Franck et Fiorella RIVEROS-LOPEZ
M 84 ; Mme et M. Christine et Luc ANDRILLON
M 87 ; Mme Jocelyne ERUSSARD- EUZE
M 88 ; Mme Pascale LESAICHERRE
M 90 ; Association Plus Sure La Vie
M 98 ; Anonyme
M 99 ; Mme et M. Marie José et Jean Michel RIOU
M 100 ; Mme Anne HUE
M 102 ; Mme Annick VALENTIN
M 104 ; Mme Albertine JOLIVET
M 108 ; M. Jean Constant
M 109 ; Mme Noëlle du BOUETIEZ CHAZY
M 110 ; Mme Roselyne BERNARD
C 9 ; M. Daniel LEROY, représentant le groupe minoritaire Pleurtuit Avenir
C 15 ; M. Régis BOCCARD Econome Diocésain
M 103 et C 18 ; ADICEE Association Dinard Côte d'Emeraude Environnement

Ces 40 dépositions s'opposent à la création d'une aire de stationnement à l'emplacement du jardin du presbytère pour les raisons suivantes :

- Suppression d'un espace vert au sein du centre bourg déjà très minéral ;
- Espace de convivialité utilisé par les enfants et les paroissiens ;
- La paroisse en aurait besoin pour faire des salles paroissiales ;
- Il n'y a pas de problème majeur de parking à Pleurtuit, c'est d'ailleurs annoncé dans le rapport de présentation ;
- Les nouveaux immeubles en construction sont censés être autonomes en stationnement ;
- Les élus doivent prendre conscience de l'intérêt patrimonial de l'église, chef d'œuvre d'Arthur Reynault, et de la rupture d'échelle voulue par l'architecte. L'espace vert du jardin du presbytère contribue à la valorisation de l'église ;
- Il est important de conserver au sein de la paroisse qui se développe des espaces d'accueil et de partage.

Les opposants proposent d'aménager des bancs ou un potager pour les résidents de la maison de retraite ou bien la création d'un square accessible à tous.

M. Régis BOCCARD Econome Diocésain (C 15), opposé au projet, s'étonne de l'absence totale de concertation avec l'association diocésaine propriétaire du terrain.

Il s'interroge sur l'idée de renforcer le stationnement en centre-ville alors que certains parkings sont déclassés pour devenir constructibles (partie de la parcelle AC 332 parking Ranbach-Baumach) et que la ville tente de développer les modes doux.

Il sollicite l'organisation d'une réunion d'échanges et de concertation avec M. le Maire, en présence de M. le Curé de la paroisse.

Pour l'ADICEE (C 18), ce projet est contraire au PADD qui ne mentionne pas de stationnement à développer sur le secteur central et qui précise que « dans tous les cas, il ne s'agira pas de favoriser l'usage de la voiture ».

L'association précise également que la création d'un stationnement sur le jardin du presbytère ne constitue pas un objectif et un enjeu d'aménagement pour l'OAP Centre-ville.

Demande de création d'un nouvel Emplacement Réserve

R 15 ; M. Pascal GAUTIER ; Mme Annick GAUTIER, Mme Catherine SECARDIN, M. et Mme Alexandre et Anne DEVAUD : propriétaires indivis d'une cour, actuellement non cadastrée, jouxtant les parcelles AH 90 82, 81 et 80, relèvent que ce bien est présenté dans le PLU comme faisant partie du domaine public. Or cette cour a été reconnue comme propriété privée par jugement de la Cour d'Appel de Rennes. La commune en est également propriétaire indivise, ainsi, semblerait-il, que d'autres personnes. Les auteurs du courrier demandent l'institution d'un emplacement réservé sur cette cour afin que la Ville de Pleurtuit puisse en devenir exclusivement propriétaire. (Courrier et 3 documents en annexe : acte notarié ; jugement du tribunal de grande instance de Saint-Malo).

R 41 ; M. Pascal GAUTIER, propriétaire de l'immeuble situé 33 rue de Dinard, constate qu'il est prévu, dans le cadre de l'OAP Centre, une liaison douce sur un cheminement existant. Il rappelle que cette voie est privée et constitue une ruelle de servitude, de 3 m de large, appartenant à plusieurs propriétaires riverains.

Il souhaite que la ville fasse l'acquisition de cette assiette jusqu'à hauteur du fond de son jardin et que cette ruelle puisse toujours servir au passage des véhicules. En conséquence, il demande la création d'un Emplacement Réserve.

4.3.3. Bâtiments à caractère patrimonial

M. 83 M. Didier DELAPORTE, est propriétaire d'un bâti situé au Hameau de la Ville es Rats, 13 bis rue de la fée, parcelles ZI 61 et 62, qu'il souhaite pouvoir restaurer. Il précise que la maison date de la fin du XVI^{ème} siècle - début du XVII^{ème} et possède encore des murs, des pignons et des éléments d'architecture (vaisselier, lavabo sur dalle, meurtrière, cheminée). Il propose une visite sur place avec l'Architecte des Bâtiments de France. (12 photos sont jointes au dossier).

C 20 ; M. Jean Yves JEGU, 41, rue de la Carminais Peyronnais, demande le classement d'un bâti de 40 m² environ, situé sur la parcelle ZM 10, en bâtiment à caractère patrimonial autorisant le changement de destination. (Extrait cadastral en annexe).

4.3.4. Recensement des haies et des boisements au titre de la Loi paysage

M 28; M. Didier MARZIN, La Ruais, indique que le document graphique du PLU actuellement en vigueur a institué une bande d'espace boisé à créer d'une largeur de 10 m entre la zone d'activités de Cap Emeraude Nord-Ouest (UZT) et la zone résiduelle agricole constituée de hameaux (zone de type A) au Nord-Est. Sa création résultait d'une promesse faite à l'époque aux habitants de cette zone Nord-Est par les représentants de la communauté de communes.

Il constate que la promesse initiale n'est pas respectée (largeur réduite à 3 ou 4 mètres, arbrisseaux malingres très espacés et voirie empiétant largement sur l'emprise initialement dévolue) et n'est plus tenue dans le cadre de ce nouveau PLU (bande EBC supprimée).

Il demande le rétablissement de cette bande protectrice (en termes de nuisances visuelles voire sonores), sa matérialisation graphique (épaisseur de 10 m avec une trame TC) et sa concrétisation sur le terrain. (En annexe copie du PLU de 2007).

M 103 et C 18, L'ADICEE Association Dinard Côte d'Emeraude Environnement, demande la création de nouveaux boisements en limite des futures zones d'extension urbaines à l'Est et au Nord de l'agglomération.

4.3.5. Espaces Boisés Classés (EBC)

M 103 et C 18 ; ADICEE Association Dinard Côte d'Emeraude Environnement, demande :

- le maintien du terrain boisé (EBC) situé rue Brindejanc des Moulinais,
- de reclasser en EBC la totalité du boisement existant sur la zone NP des Bellières.

4.4. OBSERVATIONS RELATIVES AU REGLEMENT LITTERAL

4.4.1. Zones U

M 93 ; M Alexandre VANNIER et Mme Manon BERLAND, 2E rue Jean Boyer, ne souhaitent pas que les logements groupés ou collectifs soient autorisés en secteur UEb.

Leur maison se situant en limite de propriété, ils demandent à conserver le droit de construire en limite de propriété.

C 9 ; M. Daniel LEROY, représentant le groupe minoritaire Pleurtuit Avenir

Les élus demandent que le règlement impose deux places de stationnement pour tous les logements collectifs, voire plus pour les grands logements.

C 10 ; PETR du Pays de Saint-Malo ; M. MAHIEU président ; demande :

- Que le règlement de la zone UZv correspondant au secteur de la Ville es Méniers soit compatible avec le SCoT concernant les nouvelles implantations commerciales (1000 m² maximum de surface de plancher par bâtiment et intégration d'éléments de règlement sur les besoins en stationnement au sein de l'unité foncière du projet) ;
- De prévoir un article du règlement fixant un seuil à partir duquel un stationnement vélos clos doit être mis en place ;
- De prévoir des dispositions destinées à promouvoir la mise en œuvre de techniques alternatives pour la collecte des eaux pluviales.

M 103 et C 18 ; L' ADICEE Association Dinard Côte d'Emeraude Environnement, formule les demandes suivantes :

Zone UC

- Suppression de l'obligation d'implantation à l'alignement pour la zone UCb qui correspond souvent à un bâti pavillonnaire ;
- Introduction d'une règle d'implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelles et à l'extérieur d'une bande de 20 m de profondeur à partir des voies pour les limites latérales, ainsi qu'une règle de hauteur.

Zone UE

- Même demande que précédemment en ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- Suppression du coefficient d'emprise au sol et remplacement par l'introduction, à l'article 10, de pourcentages minimum d'espaces verts de pleine terre :
 - 15% en UEa ;
 - 20% en UEb ;
 - Absence de contraintes en UEe.

Zone UH

- Mêmes observations qu'en zones UC et UE en ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- Fixer un pourcentage d'espaces verts de pleine terre minimal de 20%.

L'ADICEE souhaite également que le règlement du PLU favorise le développement des énergies renouvelables.

4.4.2. Zones N et A

R 39 ; M. DE KERJON, président de l'Association pour la Protection du Littoral Rance Jouvante et Poriou, rappelle sa demande formulée lors de la concertation, relative au droit de reconstruction après sinistre en zone NPlt (avis favorable R3 de la commune dans le Bilan de la concertation).

Il rappelle que ce droit est reconnu par l'article L.111- 16 du code de l'urbanisme, mais considère qu'il est menacé par une rédaction imprécise du règlement du PLU.

M 61 M. Bruno GOUGEON, constate que la campagne est défigurée par des installations sauvages de mobil-homes, containers aménagés et autres tas de tôles, avec des normes d'assainissement qui ne doivent pas être contrôlées par le SPANC. Ces installations qui devraient être mobiles sont permanentes et bien ancrées au sol.

Il demande que, pour les zones Np et Ap, le règlement soit clair (art N2 et A2) et interdise sans dérogation toutes ces installations "d'habitation".

M 92 ; Mme Agnès COLNOT, lieudit La Lande, a le projet de construire un garage sur la parcelle ZN 323, située dans la zone Ap.

Elle constate que, d'après le projet de règlement, la construction d'une annexe dissociée de l'habitation principale est possible tout en respectant la règle des 10 mètres.

En consultant le document intitulé Avis des services de l'Etat sur le projet de PLU, elle note qu'il est déclaré, page 2, que l'implantation des annexes à une distance inférieure ou égale à 10 mètres n'est plus possible, et que l'accolement des annexes s'impose. Ce principe est énoncé pour une zone agricole mais pose un réel problème lorsque la parcelle est située dans un hameau composé d'habitations plutôt denses datant de plus de 100 ans et que la configuration des lieux ne permet pas de construire le garage accolé à la maison, l'habitation occupant la parcelle d'un bord à l'autre.

La seule solution est donc de le faire à l'intérieur de l'enveloppe bâtie. Elle souhaite attirer l'attention sur les difficultés d'application de l'avis de l'Etat pour ce type de situation.

M 105 et C 28 : M. Frédéric HABASQUE, remarque que le projet de PLU classe sa propriété située au lieudit Papillonais, parcelles ZB 27, 413, 447 et 450, en zone Np avec bâtiment à caractère patrimonial. La propriété est constituée de plusieurs bâtiments, en pierre et en terre, pour 120 m² environ, et en briques rouges pour ce qui était autrefois un atelier de confection de craquelins : bâtiment à « usage professionnel ».

L'ancien atelier, environ 40 m², sert actuellement de bureau à la société Compote de Com, EURL de Mme Aurélie Habasque.

Il constate que l'article N1 du règlement interdit la sous-destination de bureau, ce qui remet en cause toute possibilité de télétravail et interroge sur la pérennité de l'entreprise.

Il demande un assouplissement de cet article N1 pour permettre la création d'activité de secteur tertiaire sous-destination bureau.

4.5. OBSERVATIONS RELATIVES AUX ANNEXES DU PLU

R 1 ; M. et Mme CHOUTEAU, la Sauvageais, parcelle ZE 152 :

- Regrettent que leur parcelle ne soit pas raccordée au réseau d'assainissement collectif ni au réseau de distribution de gaz pourtant très proches.

- Demandent que la commune se rende propriétaire des parcelles ZE 152,3, 154, et 493 pour lesquelles un certificat de carence a été établi.
- Demandent qu'un bassin de rétention efficace soit créé lors de l'aménagement de la zone 2AU de la Giraudais, car leur habitation est située en contrebas du futur lotissement.
(Plans, courrier, constat de carence et articles de presse en annexe).

R 4 ; M Michel OUTY, La Haute Touche : signale un problème d'évacuation des eaux de ruissellement et des eaux traitées au lieudit La Haute Touche, situé en contrebas des parcelles de terres. Le fossé déplacé lors du remembrement de 1967 au milieu de la parcelle ZL 117 n'est plus entretenu et les buses sont bouchées. Il n'apparaît pas dans les annexes sanitaires.
(En pièces jointes planches de photographies aériennes et cadastre où sont représentés les tracés des écoulements).

R 39 ; M. DE KERJON, président de l'Association pour la Protection du Littoral Rance Jouvente et Poriou, exprime sa préoccupation sur le suivi de l'assainissement collectif.

C6 ; M. Jean- Michel RAYNARD, conseiller municipal, pour la minorité municipale, souligne « l'accaparement du réseau collectif existant par les nouveaux lotissements » et demande l'extension du réseau d'assainissement collectif aux hameaux denses localisés en zones rurales sensibles au ruissellement, situées au Sud-Est et à l'Ouest (bassins versants à fort dénivellement Rance et Frémur).

4.6. AUTRES OBSERVATIONS

4.6.1. Circulation dans le secteur de la Ville au Monnier

R 10 ; Mme RAVARD

R 11 ; M. et Mme BRAGA

R 17 ; Mme Angèle SEGALIN

R 37 ; M. Roger BIDAULT

M 1, M.43, M 86 ; M. Frédéric MABBOUX

M 2 ; Mme Morgane GOUES

M 3 ; M. Emmanuel CAUX

M 4 ; Mme Laetitia DELAMBY

M 5 ; Mme Elodie REUX

M 6 ; M. Antoine REUX

M 7 ; M. Olivier COURSIN

M 8 ; Mme Muriel HUET

M 9 ; M. William HUET

M 10 ; M. Thierry HUET

M 11 ; Mme Maud HUET

M 12 ; M. Yann LERAY

M 13 ; M. Francis FREZEL

M 14 ; M. et Mme Xavier et Annick REUX

M 15 ; M. et Mme Julien et Laurella ZORZITTO

M 16 ; Mme Laurence de BERNARD

M 17 ; M. David JACQUET

M. 18 ; Mme Karine SAINTCAS

M 19 ; Coralie POINTILLART

M. 20 ; M. Michel JOSSELIN

M 21 ; Mme Martine FREZEL
M. 22 ; M. Jean Louis GUILLEUX
M 23 ; M. Éric ANDRE
M 24 ; Famille RAMAGE /PELTIER 4 prénoms
M 25 ; M. Jean Louis GOUES (12 hameau de la Fontaine DINARD)
M 26 ; Mme Evelynne GOUES (12 hameau de la Fontaine DINARD)
M 27 ; Mme Danielle LEMASSON (10 rue de la Malouine Saint-MaLo
M 29 ; M. Gérard BOURCIER
M 30 ; Vanessa NIOCHET
M 31 ; M. Fabien DEQUE
M 37 ; M. Serge GOUES, MINIAC MORVAN
M 44 ; M. Yvonnick LEBLANC
M.46 ; M. François Louis BERTHOU
M 55 ; Mme Valérie PELTIER
M 57 ; M. Alexis JAMES
M 59 ; Mme Martine CORLAY
M 60 ; M Christian CORLAY
M 63 ; Mme Marie-Claire DEKINDT
M 68 ; Mme Floriane GOUES
M 70 ; M. Jean Michel RENARD
M 74 ; Mme Isabelle DEROZIERS
M 76 ; M. et Mme Denis et Nathalie GARREC MERVIN
M 77 ; M et Mme Nicolas PETIT
M 78 ; M. Jacques CLAUDEL
M 79 ; M. Jacky COLLET PLEUDIHEN/RANCE
M 91 ; M. Jérôme RIVIERE
M 96 ; Mme Myriam DEPAYE
C 9 ; M. Daniel LEROY, représentant le groupe minoritaire Pleurtuit Avenir

54 dépositions demandent que le lieudit de la Ville au Monnier soit considéré comme une agglomération afin de le valoriser et de le « sécuriser au sein de la Vallée du Frémur ».

Cette demande est formulée par les habitants des lieudits Ville Durand, Le Clos, La Métrie Labbé, Chemin de la Ville Rozé, rue de la Ville Patoire, Impasse de la Ville Auvais, rue de la Ville Blanche, rue de la Ville Monnier, rue du Chardonner, mais aussi de personnes résidant dans d'autres communes.

Cette demande est assortie d'une pétition rassemblant 86 signataires.

Les intervenants exposent que la D168 coupe littéralement en deux leur village, créant de gros problèmes de nuisances sonores, accompagnés d'une très grande insécurité routière pour les riverains et leurs déplacements (en grande partie due à la vitesse excessive de certains).

La vie du village amène ses habitants à traverser à pied régulièrement la D168 et implique de nombreuses allées et venues automobiles pour quitter et rejoindre les domiciles situés le long de la départementale.

Ils demandent que le statut de la Ville au Monnier, passe de celui de lieudit à celui de village (agglomération) ce qui permettrait de diminuer la vitesse à 50 km/h pour réduire les nuisances sonores et augmenter la sécurité et de mettre en place des moyens de signalisation. Ils demandent également la rénovation des trottoirs.

Ils estiment que leur village ne correspond pas à la définition d'un lieudit, ni à celle d'un hameau (15 maisons maxi par rapport à la loi littoral) mais à un village : longueur, nombre d'habitations bordant la D168, commerces actifs et anciens et monuments.

Ils souhaitent que la Ville au Monnier devienne le « village de la Vallée du Frémur » car sa sécurisation routière peut devenir un atout pour la découverte de cette vallée sauvage (zone ornithologique et florale) tant sous la forme de randonnées pédestres que cyclotouristes.

En complément de la voie verte existante, ils demandent la création d'une liaison douce dans le cadre du PADD entre l'intersection de la D64 avec la D168 et le château d'eau du Bois de Ponthual. Cette nouvelle liaison permettrait ainsi une circulation sécurisée pour les randonnées pédestres et cyclo touristiques vers le village de la Ville au Monnier et la vallée du Frémur.

Pour rappel, M 86 (M. Frédéric MABBOUX), M 96 (Mme Myriam DEPAYE) proposent de laisser les habitants du lotissement Brugaro tranquilles et d'utiliser l'argent ainsi économisé pour aménager le village (agglomération) de la Ville au Monnier.

4.6.2. Circulation dans le village de Jouvente-Saint-Antoine

R 39 ; M. DE KERJON, président de l'Association pour la Protection du Littoral Rance Jouvente et Poriou, déclare que le panneau de limitation de vitesse affiché à 70 km/heure a un effet incitatif sur la vitesse des véhicules.

4.6.3. Circulation dans le Village de la Ville-es-Huriaux

C 9 ; M. Daniel LEROY, représentant le groupe minoritaire Pleurtuit Avenir

Les élus demandent que la vitesse autorisée (70km/h) soit réduite, à l'instar du Bourgneuf.

4.6.4. PLU et démocratie participative

M.50 ; M. Alain ERRUSSARD, déclare qu'en dépit d'alertes répétées le maire de Pleurtuit s'obstine, sans aucune concertation préalable, à poursuivre ses idées de développement exponentiel de la commune.

M 56 et M 90 ; Association PLUS SURE LA VIE, M. Alain ERRUSSARD

Dans sa contribution M 56, l'association affirme, page 7 et 8, à propos de la réunion organisée le 4 décembre 2015 en mairie, que la commune n'organise pas des réunions de concertation mais ne fait qu'informer la population de décisions déjà prises

Dans sa contribution M 90, l'association reproche à la commune de Pleurtuit de ne pas préciser davantage, dans la délibération dressant le bilan de la concertation, les modalités d'organisation de cette concertation, la composition et le bilan des ateliers mis en place. Elle précise que tous les quartiers n'ont pas été conviés à participer à ces ateliers, en particulier ceux du lotissement Brugaro et l'association Plus Sure la Vie.

Elle déplore également que le document intitulé Bilan de la Concertation écarte tous les courriers et dossiers présentés par l'association.

L'association dresse la liste de toutes les remarques et demandes émises par l'Etat, le 11 janvier 2018, (pièce 2-10 du dossier d'enquête publique), et s'étonne que toutes les omissions et incohérences relevées n'aient pas été rectifiées avant l'enquête publique car elles nuisent gravement à la qualité du dossier. Elle estime que ce manque de transparence ainsi que le non-respect de l'article 7 de la Charte de l'environnement de 2004, de la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2013, le Décret n° 2002-1187 du 12 Septembre 2002, le Décret n° 2011-2021 du 29 décembre 2011 version consolidée au 31 Janvier 2018, doivent conduire le commissaire enquêteur à émettre un avis défavorable sur le projet de PLU ou bien à demander à

ce que toutes les points sensibles relevés par M. le Préfet soient modifiés selon ses préconisations ou observations.

M 94 et M 98 ; Anonyme ; considère que les enquêtes publiques organisées sur la commune de Pleurtuit ne servent à rien puisque M. Le Maire ne prend jamais en compte les demandes de ses administrés et que les travaux sont déjà planifiés.

Il cite des exemples :

- Le clos champion, très beau complexe mais où est la salle de gymnastique qui pouvait être financée par un tiers ?
- La cantine : belle architecture, mais excessivement bruyante.

Il considère que les modifications engendrées par le projet de PLU mécontentent le plus grand nombre, mais que la « mégalomanie » ne laisse aucune place au reste.

Dans le message M 98 ; 23 mars à 2 heures 16, l'auteur s'étonne de ne plus avoir accès au dossier d'enquête

M 101 ; Pascale et Pascal LESAICHERE SAULNIER de PRAINGY, déplorent l'absence de concertation lors de l'élaboration du PLU, en particulier pour la définition de l'aménagement de l'OAP Centre.

M 51 ; MM. Franck et Olivier SEVIN, indiquent que les dispositions de l'OAP correspondant à l'extension du parc d'activités de l'Orme n'ont pas été présentées à la concertation et ont été découvertes dans le dossier d'enquête.

C15 ; Régis BOCCARD Econome Diocésain, opposé au projet d'ER n°19 (jardin du presbytère), s'étonne de l'absence totale de concertation avec l'association diocésaine propriétaire du terrain.

5. PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement, le commissaire enquêteur a rencontré, le 30 mars 2016 :

- M. Alain LAUNAY, maire de la commune,
- M. Roger GUENGANT, 1^{er} adjoint,
- M. Jean Pierre BERNARD HERVE adjoint à l'urbanisme,
- M. Emmanuel DUAULT – Directeur Général des Services,
- Mme Christel DANDIEU, responsable du service administratif,
- M. MEUNIER du Cabinet ARCHIPOLE Urbanisme et Architecture,

pour leur communiquer les observations écrites consignées dans une première version du Procès-Verbal de Synthèse. Le procès verbal finalisé et accompagné d'une liste de questions a été adressé le 6 avril 2018 à M. le Maire de Pleurtuit (annexe 2 du rapport d'enquête). Ces questions sont reproduites ci-après.

6. QUESTIONS ET REMARQUES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

6.1. RAPPORT DE PRESENTATION ET PADD

Accueil de population et besoins en logements

- Les services de L'Etat relèvent dans leur avis des incohérences et une justification globalement fragile des besoins en logements et en foncier, fondée sur les plafonds fonciers fixés par le SCoT qui seraient entièrement consommés et sur une densité moyenne de 31 logements par hectare. Ils demandent que la commune renverse sa logique de justification en évaluant les besoins à partir d'un objectif explicite de développement démographique et d'une taille moyenne des ménages réaliste. Cette démarche a-t-elle été engagée ?
- Quelle est la raison qui amène la commune à avoir pour objectif d'accroître le pourcentage du parc de résidences secondaires ?

Capacité d'accueil de la commune

- Le PLU prévoit la création de 1 620 logements sur la période 2018-2032. La population communale atteindrait 8 700 habitants en 2030 pour 6 488 en 2017. Les équipements publics sont-ils adaptés à cette évolution ? En particulier les équipements scolaires, le réseau d'assainissement et la station d'épuration.

Potentiel de logements en densification

- Quel est le potentiel de logements en densification dans le tissu urbain existant (zones UC et UE) ?
- Quelle est l'estimation du nombre de logements qui seront créés en zone rurale par changements de destination ? Par densification des villages ?

Secteurs d'urbanisation en extension

- Le nombre et la superficie des zones 1AU et des espaces disponibles en zones urbaines sont-ils suffisants pour répondre aux besoins en logements dans l'immédiat ? (Cf. C 23)
- Les services de l'Etat considèrent qu'une étude plus précise du potentiel de densification urbaine devrait conduire à réduire l'enveloppe urbanisable. La commune a-t-elle réalisé cette étude ? Envisage-t-elle de réduire le nombre et la superficie des zones 2AU (40 ha environ) ?

Potentiel urbanisable en zone d'activités

- Quelle est la superficie actuellement disponible dans les zones d'activités existantes ?

Déplacements- Transports

- L'Etat indique que les objectifs du PADD devraient s'appuyer sur un diagnostic concret avec spatialisation des enjeux. Il estime notamment que si l'utilisation de l'aire de covoiturage de Trémereuc est aussi à encourager, celle-ci est située au sud de Pleurtuit, dans le sens opposé aux flux principaux vers St Malo et Dinard. Il aurait donc été opportun d'envisager le développement d'une ou plusieurs aires de covoiturage localisée(s) en fonction des quartiers d'habitat récemment et prochainement développés sur la commune, notamment au Nord, à proximité de la RD 266.
La partie diagnostic du rapport de présentation va-t-elle être complétée ? Et la suggestion retenue ?

6.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- Plusieurs intervenants ont découvert les OAP lors de l'enquête publique. Ces projets d'aménagement ont-ils été présentés lors des réunions de concertation ?
- De façon générale les schémas des OAP sont représentés à trop petite échelle et la description du site est très succincte : la superficie du secteur, l'occupation du sol ne sont pas précisées. La présence d'Espaces Boisés Classés n'est pas mentionnée, ni leur nécessaire déclassement. Les dispositions et le texte qui les définissent ne présentent pas toujours la densité attendue, ni la typologie des constructions (collectif, individuel, individuel groupé) ni sa répartition, ni le nombre de logements sociaux, ni leur programmation dans le temps, ni la préservation ou la reconstitution de la trame verte et bleue. Cette observation personnelle se retrouve également dans les avis des services de l'Etat et du PETR du Pays de Saint- Malo.
- **ZAC de l'Aéroport**
Comment se fera l'accès au secteur d'habitat prévu au lieu-dit les Villes Poissons ?
- **La Ville Baslé**
Pourquoi le PLU prévoit-il à la fois la liaison Est-Ouest rue Brugaro-Val Saint Père et la liaison Brugaro rue du docteur Chapel alors que la première a toujours été présentée comme une alternative à la seconde (Cf. M56, Association Plus Sure La Vie) ?
L'ouvrage autorisé sur le ruisseau Saint-Père présentera une largeur de 4 m en tête de digue. Est-il adapté au passage d'un boulevard urbain tel qu'annoncé dans l'OAP page 25 ?
Sauf erreur, l'arrêté d'autorisation du 26 juillet 2017 ne mentionne pas la réalisation d'une liaison inter-quartiers sur cet ouvrage.
Quel est le trafic automobile attendu sur cette voie ?
- Pourquoi n'est-il pas prévu d'OAP sur le secteur UEa situé derrière le cinéma ?

6.3. DOCUMENTS GRAPHIQUES

Zonage

- La commune va-t-elle lever la réserve de la Chambre d'Agriculture, relative à la suppression de la zone Ap ?
- La commune envisage-t-elle de retirer l'extension de la ZA Aéroportuaire, incompatible avec la Loi littoral ? (Cf. avis de l'Etat)
- La commune envisage-t-elle de supprimer la qualification de village pour le Bourgneuf et la Caminais-Peyronnais et de leur attribuer un zonage U différent, limité au plus près de l'enveloppe bâtie ? (Cf. avis de l'Etat)

Espaces boisés Classés EBC,

- L'avis de la CDNPS pour la zone 1 du secteur 8 (Les Villes Poissons) n'est pas clair, (favorable au classement).
- Secteur 3 zone 3, zone 1AU de la Motte Riou, la CDNPS, a rendu un avis favorable au déclassement partiel de l'EBC pour la création d'une zone 1AUL mais demande le maintien de l'EBC sur le reste de la parcelle. La commune va-t-elle suivre cet avis ?

6.4. REGLEMENT LITTERAL

- Quelle est la définition d'une ruine ? (Cf. observation M 83)
- Pourquoi la hauteur des façades autorisée en zone UCb (10,5 m) qui correspond à l'extension du centre est-elle plus importante qu'en UCa (8 m), qui correspond au centre historique ?

6.5. ANNEXES

- La commune envisage-t-elle l'élaboration d'un schéma directeur des eaux pluviales ?
- La capacité de la station d'épuration est-elle suffisante pour accueillir tous les développements urbains prévus par le PLU et ceux des autres communes (Cf. SAGE)

6.6. OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le commissaire enquêteur a procédé à l'examen, par thématiques, des 182 dépositions enregistrées lors de l'enquête publique. Selon le cas, la commune pourra y répondre soit individuellement, soit par thèmes.

7. MEMOIRE EN REPONSE

Le mémoire en réponse au Procès-verbal de Synthèse et aux questions du commissaire enquêteur, a été transmis par voie électronique au commissaire enquêteur le 20 avril 2018 et reçu par voie postale le 23 avril 2018 (Cf. annexe 3 du rapport d'enquête).

8. CLOTURE DE LA PARTIE 1 – RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

Le commissaire enquêteur clôt ce jour la Partie 1 – Rapport d'enquête publique.

La partie 2 CONCLUSIONS ET AVIS sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pleurtuit fait l'objet d'un document séparé clos ce même jour et associé au présent rapport.

Fait à Rennes le 6 mai 2018

Le commissaire enquêteur



Danielle FAYSSE

Annexes :

1. Publicité affichage
2. Procès-Verbal de Synthèse et questions du commissaire enquêteur remis le 6 avril 2018
3. Mémoire en réponse au Procès-Verbal de Synthèse et aux questions du commissaire enquêteur du 20 avril 2018.

1. Publicité Affichage



CERTIFICAT D’AFFICHAGE

OBJET : *Enquête publique relative au projet de révision du Plan Local d’Urbanisme de la commune de Pleurtuit.*

Le Maire de la Commune de PLEURTUIT,

certifie que l’arrêté n°2018-016 du 23/01/2018 prescrivant l’enquête publique visée en objet a été affiché sur le panneau habituel d’affichage de la Mairie de Pleurtuit, du 24/01/2018 jusqu’au 25/03/2018 inclus.

Fait à PLEURTUIT, le 26/03/2018

Le Maire,

Alain LAUNAY





POLICE MUNICIPALE
2 Rue de Dinan
35730 PLEURTUIT
Tél. : 02.99.88.75.85

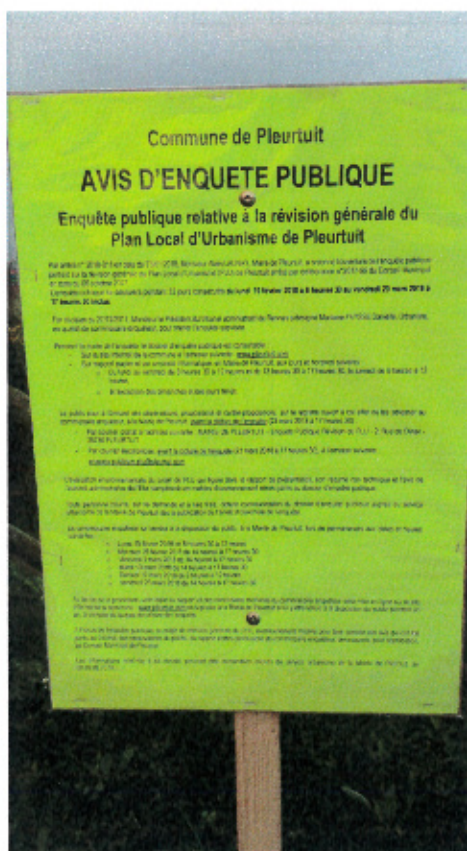
Rapport N° : 2018 /03

Date : 01 février 2018

A 08 heures 55

OBJET

CONSTATATION D'AFFICHAGE REGLEMENTAIRE



RAPPORT D'INFORMATION

Nous soussigné(s) *THINON Thierry, Chef de Police*

Agent(s) de Police Judiciaire Adjoints, en fonction à la Police Municipale et en résidence à Pleurtuit, dûment agréé(s) et assermenté(s), par le Préfet de l'Ille et Vilaine et le Procureur de la République Française près du Tribunal d'Instance de Saint Malo et assermenté(s) par le Tribunal de Grande Instance de Saint Malo. Agissant, en tenue et muni(s) des insignes extérieurs et apparents de notre qualité et conformément aux ordres reçus,

*Vu les articles 21,21/2°, 21-1, 21-2, 78-6 et 429 du Code de Procédure Pénale,
Vu l'article L.511-1 du Code de la Sécurité Intérieure,
Vu l'article L2212-5 et suivant du Code Général des Collectivités Territoriales,*

Nous avons l'honneur de vous rendre compte des faits suivants :

Ce jour en date et heure mentionnées en marge, sommes requis par Madame Christel DANDIEU, Responsable Administrative sur la commune de Pleurtuit, afin de constater l'affichage de : « Enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de Pleurtuit », effectué sur différent site du territoire de la ville.

Constatons que l'affichage de l'avis susnommé est effectué sur les sites suivants :

- 1) RD 114, abris de bus « Saint Antoine ».
- 2) 30 Rue de la Caminais Peyronnais, abris bus « Peyronnais ».
- 3) Rue Henri Guillaumet, « éco point ».
- 4) Angle rue Henri Guillaumet / rue des Cap Horniers.
- 5) RD 168, La ville au Monnier, abris bus « La Ville au Monnier ».
- 6) RD 64, rue du Bourgneuf.
- 7) VC 148, arrêt de bus « La Richardais ».
- 8) Le Tertre Esnault, rue du Cap de Bonne Espérance. Vis-à-vis de la « Boulangerie Louise ».
- 9) Vis-à-vis 103 rue de Dinard.
- 10) Angle rue de l'Aéroport / Rue des Haillets.
- 11) Rue du Clos Clin, arrêt bus « Ecole Saint Pierre ».
- 12) 31 rue Jacques Cartier.
- 13) VC 148, limite de commune avec le Département des Côtes d'Armor.
- 14) 8 rue de Dinan, Mairie annexe.
- 15) Rue du Pré de la Roche « Groupe Scolaire Joseph Launay ».

Effectuons des clichés photographiques, afin d'étayer nos constatations.

10h00, fin de notre intervention.

Fait et clos ce jour.



1



2



3



4



5



6



7





8



9



10



11



12



Rapport N° : 2018 /03

Date : 01 février 2018

A 08 heures 55



13



14



15

DESTINATAIRES

- 1- Monsieur le Procureur de la République sous couvert de l'O.P.J Territorialement compétent,
- 2- Monsieur le Maire,
- 3- Archives Police Municipale,

Transmis le : 03 février 2018

APJA



2. Procès-verbal de synthèse du 6 avril 2018

Danielle FAYSSE

Commissaire Enquêteur

23, rue Courteline

35 700 Rennes

Tel : 02 99 38 23 39

E-mail : Danielle.faysse@hotmail.fr

à M. le Maire de Pleurtuit

Mairie de Pleurtuit

2, rue de Dinan

35 730 PLEURTUIT

Objet : Procès-verbal de synthèse

Rennes, le 6 avril 2018

Monsieur le Maire,

L'enquête publique portant sur le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Pleurtuit s'est déroulée du lundi 19 février 2018 au vendredi 23 mars 2018 inclus, dans les conditions définies à l'arrêté du 23 janvier 2018. Elle a donné lieu à 182 observations.

Conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du code de l'environnement, vous trouverez ci-joint le procès-verbal de synthèse qui rassemble les observations recueillies lors de cette enquête. Cette synthèse, est suivie d'une série de questions apparues à la lecture du dossier d'enquête, des avis des personnes publiques et des observations du public.

Je vous rappelle que vous disposez d'un délai de 15 jours pour produire vos observations.

Les réponses qui seront apportées et qui figureront dans les documents remis à la fin de l'enquête, seront très certainement examinées avec beaucoup d'attention par le public. C'est pourquoi j'attire votre attention sur l'intérêt d'apporter une réponse détaillée et complète aux observations du public.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.



Danielle FAYSSE
Commissaire enquêteur

Arrêté municipal du 23 janvier 2018

COMMUNE DE PLEURTUIT
ENQUÊTE PUBLIQUE PORTANT SUR LE PROJET
DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
Enquête N°E17000362/35

19 février 2018 – 23 mars 2018

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Fait à Rennes, le 6 avril 2018

1. OBJET ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Pleurtuit a été approuvé le 18 décembre 2007.

Depuis cette date, il a fait l'objet de 3 modifications et de 3 révisions simplifiées.

Les nombreuses opérations d'aménagement prévues étant réalisées ou en cours de réalisation et afin de mettre le PLU en conformité avec les nouvelles dispositions législatives et réglementaires, la commune a décidé d'engager la révision de son document d'urbanisme.

La délibération du conseil municipal du 29 janvier 2015 définit les objectifs de la révision du PLU et définit les modalités de la concertation.

Par délibération, en date du 6 octobre 2017, le conseil municipal de Pleurtuit a tiré le bilan de la concertation publique et arrêté le projet de plan local d'urbanisme.

Le projet a ensuite été transmis pour avis aux personnes publiques et aux communes limitrophes.

Par courrier, enregistré au greffe du tribunal administratif de Rennes le 7 décembre 2017, complété le 16 décembre 2017, la commune de Pleurtuit a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la révision du plan local d'urbanisme de la commune.

M. le Conseiller délégué a désigné, par ordonnance du 27 décembre 2017, Mme Danielle FAYSSE, urbaniste, en qualité de commissaire enquêteur.

L'arrêté de M. le Maire portant ouverture de l'enquête publique relative à la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Pleurtuit a été pris le 23 janvier 2018. Cet arrêté fixe les dates d'enquête du lundi 19 février 2018 à 8h30 au vendredi 23 mars 2018 à 17h30 inclus.

A compter du 19 février 2018, un dossier d'enquête et un registre d'enquête publique ont été mis à la disposition du public pendant 33 jours consécutifs en mairie de Pleurtuit, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, ainsi que sur le site Internet de la commune.

Le commissaire enquêteur a tenu 6 séances de permanence en mairie de Pleurtuit, il y a reçu une centaine de personnes, certaines à plusieurs reprises.

Dates	Matin	Après midi	Nombre de personnes reçues
Lundi 19 février 2018	8h30 - 12h00		20
Mercredi 28 février 2018		14h00 – 17h30	12
Vendredi 2 mars 2018		14h00 – 17h30	15
Mardi 13 mars 2018		14h00 – 17h30	16
Samedi 17 mars 2018	9h00 - 12h00		16
Vendredi 23 mars 2018		14h00 - 17h30	22
TOTAL			101

En dehors de ces permanences, environ 65 personnes sont venues en mairie de Pleurtuit prendre connaissance du dossier d'enquête ou inscrire leurs observations dans le registre d'enquête.

L'enquête a essentiellement intéressé des personnes concernées par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et par les zones 2AU destinées à l'extension de l'urbanisation (propriétaires de terrains et riverains), mais aussi des propriétaires de parcelles situées dans les hameaux.

Les séances de permanence se sont déroulées dans une ambiance calme. Chaque personne a pu consulter le dossier d'enquête, être reçue par le commissaire enquêteur, se repérer sur les documents graphiques affichés dans la salle du conseil municipal, prendre connaissance des nouvelles règles d'urbanisme envisagées et présenter ses observations dans le registre d'enquête, par courrier ou par courriel, via l'adresse électronique spécialement créée à cet effet.

L'enquête, ouverte le 19 février 2018 à 8 heures 30, s'est terminée le 23 mars 2018 à 17 heures 30.

2. BILAN DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique portant sur le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Pleurtuit a donné lieu à 181 dépositions écrites et une observation orale. Les dépositions écrites se répartissent de la façon suivante :

- 42 inscriptions dans le registre d'enquête, référencées R 1 à R 41 (observation R 20 bis)
- 29 courriers, référencés C 1 à C 29
- 110 messages électroniques, référencés M 1 à M 110, enregistrés dans le registre d'enquête.

Deux messages électroniques, envoyés respectivement le 23 mars à 18h46 et le 24 mars à 9h45, n'ont pas été pris en considération car hors délai.

Précisions :

- Quelques dépositions reçues par mail ont également été envoyées par courriers ;
- Certaines personnes se sont exprimées à plusieurs reprises ;
- Certaines dépositions comportent plusieurs signatures ;
- Chaque déposition peut comprendre plusieurs demandes ou observations portant sur des points différents.

3. SYNTHESE DES OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC

Les dépositions inscrites dans le registre mis à la disposition du public, les messages reçus par voie électronique et les courriers déposés ou adressés en mairie ont été répertoriés et analysés. Ils sont synthétisés dans les pages suivantes. Le contenu de ces dépositions, qui peuvent comprendre plusieurs observations, a été ventilé par thèmes.

<i>Nature de l'observation</i>	<i>Nombre de remarques</i>
Rapport de présentation et PADD	15
OAP	66
dont liaison Brugaro- Val Saint Père	36
Documents Graphiques	79
dont emplacement réservé N° 19 (Jardin du Presbytère)	40
Règlement Littéral	8
Annexes	4
Autres	62
dont circulation dans le secteur de La Ville au Monnier	54
TOTAL	234

Nota : le contenu des deux messages électroniques reçus hors délai ne diffère pas de celui des autres observations (ER n°19 et circulation dans le secteur de Ville au Monnier).

Ce chapitre 3 et le chapitre 4 du procès verbal e synthèse sont identiques aux chapitres 4 et 6 du rapport d'enquête et sont intégralement repris par la commune dans son mémoire en réponse (annexe 3 du rapport d'enquête).

3.1. OBSERVATIONS RELATIVES AU RAPPORT DE PRESENTATION ET AU PADD

3.2. OBSERVATIONS RELATIVES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.3. OBSERVATIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

3.4. OBSERVATIONS RELATIVES AU REGLEMENT LITTERAL

3.5. OBSERVATIONS RELATIVES AUX ANNEXES DU PLU

3.6. AUTRES OBSERVATIONS

4. OBSERVATIONS ET QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Fait à Rennes, le 6 avril 2018



Danielle FAYSSE
Commissaire enquêteur

3. Mémoire en réponse du 20 avril 2018

COMMUNE DE PLEURTUIT
ENQUÊTE PUBLIQUE PORTANT SUR LE PROJET
DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

19 février 2018 – 23 mars 2018

Arrêté municipal du 23 janvier 2018

Enquête N°E17000362/35

MEMOIRE EN REPONSE AU
PROCES VERBAL DE SYNTHESE

SOMMAIRE

1. OBJET ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE	3
2. BILAN DE L'ENQUÊTE	4
3. SYNTHESE DES OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC	5
3.1. Observations relatives au rapport de présentation et au PADD	5
3.2. Observations relatives aux orientations d'aménagement et de programmation	9
3.2.0. Observations générales.....	9
3.2.1. Le Centre	10
3.2.2. La ZAC de l'Aéroport	12
3.2.3. La Samsonnais - La Belle Croix	13
3.2.4. Petit secteur, rue Maurice Nogues	13
3.2.5. Saint-Jouan – Le Moulin de Richebois - La Motte-Oriou	14
3.2.6. Petits secteurs rue des Ormeaux	14
3.2.7. La Vieuville	15
3.2.8. Petits secteurs Quartiers Sud-Est.....	16
3.2.9. La Ville Baslé.....	16
3.3. Observations relatives aux Documents graphiques.....	20
3.3.1. Délimitation des différentes zones	20
3.3.2. Emplacements Réservés	26
3.3.3. Bâtiments à caractère patrimonial	29
3.3.4 Recensement des haies et des boisements au titre de la Loi paysage	29
3.3.5. Espaces Boisés Classés (EBC).....	30
3.4. Observations relatives au règlement littéral	30
3.4.1. Zones U	30
3.4.2. Zones N et A	32
3.5. Observations relatives aux annexes du PLU	33
3.6. Autres observations	34
3.6.1. Circulation dans le secteur de la Ville au Monnier	34
3.6.2. Circulation dans le village de Jouvente-Saint-Antoine.....	36
3.6.3. Circulation dans le Village de la Ville-es-Huriaux.....	36
3.6.4. PLU et démocratie participative	36
4. OBSERVATIONS ET QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	39
4.1. Rapport de présentation et PADD.....	39
4.2. Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	42
4.3. Documents graphiques	44
4.4. Règlement littéral	45
4.5. Annexes	46

INTRODUCTION

Le présent mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse établi par Mme FAYSSE, commissaire enquêteur, le 06 avril 2018, est issu de la réflexion des membres du comité technique (groupe de travail) mis en place après la prescription de la révision générale du PLU de la commune de Pleurtuit. Ce comité technique, composé d'élus et de techniciens municipaux, poursuivra ensuite son travail d'examen des avis des personnes publiques associées, des observations reçues lors de l'enquête publique et des conclusions et avis du commissaire enquêteur afin d'apporter les modifications jugées nécessaires au projet arrêté de PLU.

Le projet modifié sera également présenté et discuté en commission urbanisme et en conseil municipal avant approbation.

Les éléments de réponse apportés dans le présent mémoire ne préjugent en rien de ce qui sera décidé ultérieurement en conseil municipal au moment de l'approbation du PLU.

En accord avec Mme FAYSSE, la présentation de ce document reprend le contenu de son PV de synthèse et les réponses de la collectivité sont insérées dans le texte avec une police de couleur bleue.

1. OBJET ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Pleurtuit a été approuvé le 18 décembre 2007. Depuis cette date, il a fait l'objet de 3 modifications et de 3 révisions simplifiées.

Les nombreuses opérations d'aménagement prévues étant réalisées ou en cours de réalisation et afin de mettre le PLU en conformité avec les nouvelles dispositions législatives et réglementaires, la commune a décidé d'engager la révision de son document d'urbanisme.

La délibération du conseil municipal du 29 janvier 2015 définit les objectifs de la révision du PLU et définit les modalités de la concertation.

Par délibération, en date du 6 octobre 2017, le conseil municipal de Pleurtuit a tiré le bilan de la concertation publique et arrêté le projet de plan local d'urbanisme.

Le projet a ensuite été transmis pour avis aux personnes publiques et aux communes limitrophes.

Par courrier, enregistré au greffe du tribunal administratif de Rennes le 7 décembre 2017, complété le 16 décembre 2017, la commune de Pleurtuit a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la révision du plan local d'urbanisme de la commune.

M. le Conseiller délégué a désigné, par ordonnance du 27 décembre 2017, Mme Danielle FAYSSE, urbaniste, en qualité de commissaire enquêteur.

L'arrêté de M. le Maire portant ouverture de l'enquête publique relative à la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Pleurtuit a été pris le 23 janvier 2018. Cet arrêté fixe les dates d'enquête du lundi 19 février 2018 à 8h30 au vendredi 23 mars 2018 à 17h30 inclus.

A compter du 19 février 2018, un dossier d'enquête et un registre d'enquête publique ont été mis à la disposition du public pendant 33 jours consécutifs en mairie de Pleurtuit, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, ainsi que sur le site Internet de la commune.

Le commissaire enquêteur a tenu 6 séances de permanence en mairie de Pleurtuit, il y a reçu une centaine de personnes, certaines à plusieurs reprises.

Dates	Matin	Après midi	Nombre de personnes reçues
Lundi 19 février 2018	8h30 - 12h00		20
Mercredi 28 février 2018		14h00 – 17h30	12
Vendredi 2 mars 2018		14h00 – 17h30	15
Mardi 13 mars 2018		14h00 – 17h30	16
Samedi 17 mars 2018	9h00 - 12h00		16
Vendredi 23 mars 2018		14h00 - 17h30	22
TOTAL			101

En dehors de ces permanences, environ 65 personnes sont venues en mairie de Pleurtuit prendre connaissance du dossier d'enquête ou inscrire leurs observations dans le registre d'enquête.

L'enquête a essentiellement intéressé des personnes concernées par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et par les zones 2AU destinées à l'extension de l'urbanisation (propriétaires de terrains et riverains), mais aussi des propriétaires de parcelles situées dans les hameaux.

Les séances de permanence se sont déroulées dans une ambiance calme. Chaque personne a pu consulter le dossier d'enquête, être reçue par le commissaire enquêteur, se repérer sur les documents graphiques affichés dans la salle du conseil municipal, prendre connaissance des nouvelles règles d'urbanisme envisagées et présenter ses observations dans le registre d'enquête, par courrier ou par courriel, via l'adresse électronique spécialement créée à cet effet.

L'enquête, ouverte le 19 février 2018 à 8 heures 30, s'est terminée le 23 mars 2018 à 17 heures 30.

2. BILAN DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique portant sur le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Pleurtuit a donné lieu à 181 dépositions écrites et une observation orale. Les dépositions écrites se répartissent de la façon suivante :

- 42 inscriptions dans le registre d'enquête, référencées R 1 à R 41 (observation R 20 bis)
- 29 courriers, référencés C 1 à C 29
- 110 messages électroniques, référencés M 1 à M 110, enregistrés dans le registre d'enquête.

Deux messages électroniques, envoyés respectivement le 23 mars à 18h46 et le 24 mars à 9h45, n'ont pas été pris en considération car hors délai.

Précisions :

- Quelques dépositions reçues par mail ont également été envoyées par courriers ;
- Certaines personnes se sont exprimées à plusieurs reprises ;

- Certaines dépositions comportent plusieurs signatures ;
- Chaque déposition peut comprendre plusieurs demandes ou observations portant sur des points différents.

3. SYNTHESE DES OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC

Les dépositions inscrites dans le registre mis à la disposition du public, les messages reçus par voie électronique et les courriers déposés ou adressés en mairie ont été répertoriés et analysés. Ils sont synthétisés dans les pages suivantes. Le contenu de ces dépositions, qui peuvent comprendre plusieurs observations, a été ventilé par thèmes.

<i>Nature de l'observation</i>	<i>Nombre de remarques</i>
Rapport de présentation et PADD	15
OAP	66
dont liaison Brugaro- Val Saint Père	36
Documents Graphiques	79
dont emplacement réservé N° 19 (Jardin du Presbytère)	40
Règlement Littéral	8
Annexes	4
Autres	62
dont circulation dans le secteur de La Ville au Monnier	54
TOTAL	234

Nota : le contenu des deux messages électroniques reçus hors délai ne diffère pas de celui des autres observations (ER n°19 et circulation dans le secteur de Ville au Monnier).

3.1. OBSERVATIONS RELATIVES AU RAPPORT DE PRESENTATION ET AU PADD

R 8 ; M. CHAFFRAIX, 6, ter rue du Capitaine Sanders : estime que la ville de Pleurtuit a pris une ampleur trop importante qui risque de briser son charme.

R 29 ; M. PORTIER : regrette que le PLU, qui envisage la création de nombreux logements, n'évoque pas les aménagements et extensions de l'école et de la cantine, saturée.

M 47 ; M. François CHAR, déclare que l'esprit village de Pleurtuit, tant apprécié des habitants, est en danger car le fait de chercher à agrandir coûte que coûte le bourg fait que cet esprit disparaît au profit d'un esprit "cité dortoir", car « fatalement », lorsque l'expansion d'une ville est trop rapide, il n'y a plus d'intégration.

Sur le plan de l'urbanisme, il l'impression de voir une expansion de la ville façon "patchwork", sans grande cohésion. Certains quartiers résidentiels avec immeubles sont aussi construits trop vite et à faible coût. « Les résidences construites autour du Super U seront bientôt aussi sales et rebutantes que certains bâtiments autour de l'espace Delta ».

Il considère que les possibilités de réaménagement du centre-ville sont hypothéquées par les nouvelles constructions de résidences, alors que ces terrains auraient pu permettre d'agrandir un peu ce centre-ville ou au moins de revoir la circulation qui n'est vraiment pas pratique.

Il propose d'ajourner cette révision et de présenter un vrai projet, en public, avec une vraie vision pour Pleurtuit, autour d'un centre-ville harmonieux entouré de quartiers bien aménagés, et de ne pas chercher à tout prix à gagner des habitants.

Il suggère d'organiser une circulation en sens unique autour du centre-ville, d'imposer un minimum de surface d'espaces verts (50-75% par exemple), de faire une pause sur la création de nouvelles parcelles constructibles et de repenser la cantine.

M.50 ; M. Alain ERRUSSARD, déclare qu'en dépit d'alertes répétitives le maire de Pleurtuit s'obstine, sans aucune concertation préalable, à poursuivre ses idées de développement exponentiel de la commune.

M 75 et C 26 ; Mme et M. Clémence et François CHARRAYRE, expriment leur inquiétude car l'équipe municipale souhaite atteindre le statut de petite ville (>10 000 habitants).

Il leur semble que la densification n'est pas justifiée, ni souhaitable : « si la volonté de passer au statut de petite ville repose uniquement sur des considérations financières, alors il ne faut pas la faire ».

Ils constatent que la plupart des Pleurtuisiens recherchent la tranquillité que permet l'esprit «village» de la commune et que son expansion trop rapide et sans cohésion nuit à cette image.

Ils souhaitent que le projet soit ajourné et que l'expansion de la ville marque une vraie pause afin de renforcer la cohésion sociale, de prendre le temps d'adapter l'infrastructure aux besoins actuels et à venir. « Lorsque la modification du PLU sera nécessaire, alors elle devra être validée par référendum après un vrai travail collectif de fond ».

M 85 ; Mme Françoise BETTEVY

Constate que l'urbanisation de Pleurtuit est exponentielle et estime qu'il serait peut-être judicieux, avant d'envisager de nouveaux lotissements, de terminer ceux qui sont commencés et d'aménager correctement la voirie qui a été dégradée par les travaux. La rue de Gardon est en chantier depuis plusieurs années. Les trottoirs du côté du lotissement de la Ville au Ruisseau ne sont pas terminés et la rue est truffée de « nids de poules ».

M 88 ; Mme Pascale SAULNIER DE PRAINGY, cite la fable de la Fontaine «La grenouille qui veut se faire aussi grosse que le bœuf » car elle estime que la commune se développe trop vite et enfle au risque d'éclater.

M 95 ; Mme Pascale DROUOT constate la destruction des espaces naturels et agricoles de la commune au profit d'une urbanisation et d'une « bétonisation » galopantes. « On se croyait à la campagne et on se retrouve à la ville, ou dans une banlieue sans charme ni caractère avec des lotissements de maisons et des immeubles qui poussent comme des champignons ». Elle ne voit pas où est la maîtrise de l'urbanisation...

Elle considère que la suppression des « dents creuses », est une expression très laide pour désigner parfois de très jolis petits jardins supprimés et remplacés par des immeubles quelconques, sans aucune préoccupation de l'esthétique, du beau.

M 98 ; Anonyme :

- Constate que les structures et équipements mis en place pour les jeunes sont très insuffisants : skate parc, parc de Westerwald, autres zones de jeux en zone résidentielle.....

- Rappelle que la commune de Pleurtuit a été épinglée par la chambre régionale des comptes (accroissement de la dette de 26 % entre 2012 et 2015) et que si les dotations ont diminué, les investissements communaux augmentent ;
- Estime que la construction d'un pont pour relier deux lotissements, l'installation de ralentisseurs à des endroits non stratégiques et le fleurissement de la ville « n'importe comment » ne sont pas réalisés dans l'intérêt des habitants mais pour le prestige de la ville et donc du maire.

M 103 et C 18 ADICEE Association Dinard Côte d'Emeraude Environnement ;

Cette contribution rappelle les principales observations formulées par l'association le 2 janvier 2018 dans le cadre de la consultation des personnes publiques.

L'association approuve l'objectif des élus de Pleurtuit d'avoir une progression démographique maîtrisée, c'est-à-dire de poursuivre la construction de logements avec un taux d'augmentation annuel qui continuera de progresser, mais à un rythme moins soutenu. Cet objectif permettra d'offrir un niveau d'équipements satisfaisant, en adéquation avec la population. Elle souligne la nécessité d'élaborer un PLU intercommunal dans les meilleurs délais.

L'ADICEE exprime les remarques et demandes suivantes :

- Compléter le rapport de présentation en soulignant l'importance de la typologie urbaine qui contribue au caractère de Pleurtuit (secteur reconstruit après les bombardements, anciennes constructions) et qui peut justifier des mesures particulières pour en assurer la protection ;
- Réduire l'objectif d'accroissement du parc de résidences secondaires en diminuant les besoins de 280 à 160 logements ;
- Procéder à l'inventaire des capacités d'accueil résiduel des zones d'activités existantes et conditionner leur extension ou la création de nouvelles zones à la justification de réels besoins ;
- Renforcer la trame paysagère (par exemple dans les secteurs de la Papillonais et de Saint Antoine) ;
- Relocalisation des lisières paysagères à la limite de l'extension prévue par le PLU ;
- Redessiner les corridors écologiques à l'échelle intercommunale, permettant de mieux souligner l'importance de ces corridors de biodiversité et leur maillage.

C 2 ; M. et Mme LEFEUVRE et leurs enfants : rappellent que le PLU doit permettre une réflexion globale et anticiper en prévoyant des voies de circulation sécurisées dans les nouveaux lotissements sans impacter les habitants des lotissements existants.

C6 ; M. Jean-Michel RAYNARD, conseiller municipal, pour la minorité municipale ; déclare que:

- L'ouverture à l'urbanisation de plus de 40 ha de terres agricoles au Nord et au Sud de l'agglomération, ne peut relever de la notion de développement durable ;
- L'endettement de la commune ne lui permettra pas de réaliser les équipements nécessaires pour accompagner ce développement ;
- Le plan routier « traversant » envisagé, destiné à soulager l'axe Nord-Sud n'est pas adapté ;
- La construction de 70 logements en centre-ville (OAP Centre) va augmenter les besoins en stationnement qui ne sauraient être reportés sur les aires de stationnement publiques.

Il demande la création d'un nouveau pôle multiservices en remplacement des équipements publics vétustes (gendarmerie poste....).

C 9 ; M. Daniel LEROY, représentant le groupe minoritaire Pleurtuit Avenir

Demande si l'étude de circulation évoquée succinctement lors d'une réunion du PLU est intégrée à l'enquête publique.

C 10 ; PETR du Pays de Saint-Malo ; courrier en date du 16 mars 2018, transmission de la délibération du Comité de pays du 16 février 2018.

M. MAHIEU, président, expose que le projet de SCoT du Pays de Saint-Malo a été approuvé le 8 décembre 2017 et qu'il sera exécutoire deux mois après sa transmission à l'autorité compétente de l'Etat, soit le 19 février 2018. Le projet de PLU a été analysé au regard des orientations du DOO du SCoT 2017. Les observations sont les suivantes :

- Le projet de développement mériterait d'être clarifié par une analyse fine des capacités de densification et de mutation des espaces déjà bâtis. (Objectif 10 du SCoT : 20% des surfaces potentielles d'extension soit 9 ha pour Pleurtuit) ;
- Nécessité de compléter les besoins en logements par une étude des besoins spécifiques en logements pour les jeunes ;
- Compléter le diagnostic agricole ;
- Déterminer des objectifs en matière de production de locaux pour activités de services et bureaux en centre-ville.

En outre, le Comité de pays propose l'ajout des compléments suivants :

- Identification du potentiel de renouvellement urbain ;
- Réflexion sur le développement des activités économiques (hors commerces) en cœur des centralités ;
- Identification des surfaces d'exploitations agricoles impactées par les extensions urbaines ;
- Démontrer que les services et équipements seront adaptés aux besoins de la population projetée en 2030.

C 13 ; M. et Mme Olivier et Nelly PLESSIS, demandent si les finances de la ville de Pleurtuit permettent vraiment tous ces projets d'aménagement et déclarent qu'avant de construire des nouveaux logements il conviendrait de prévoir les infrastructures nécessaires.

Réponse concernant les observations sur la croissance et la densification de Pleurtuit, l'adéquation des équipements à l'augmentation de la population et les capacités financières de la commune : Contrairement au PLU de 2007, ce projet de PLU a pour objectif la maîtrise du rythme de croissance de la population et la prévision des infrastructures routières en amont de la réalisation des projets d'aménagement.

La poursuite de la construction de logements à un rythme moins soutenu que par le passé a pour objectif d'offrir un niveau d'équipements en adéquation, tout en optimisant leur utilisation. Cela permettra notamment d'éviter une baisse de fréquentation dans les écoles. De plus, une programmation dans le temps de l'ouverture à l'urbanisation sera maîtrisée par la commune grâce à l'existence de plusieurs zones 2AU.

D'autre part, la forte réduction de la superficie des zones à urbaniser par rapport au PLU de 2007 (56 hectares au lieu de 153 hectares) entraîne le maintien de la superficie des zones A et N (2390 hectares dans le PLU 2018 pour 2377 hectares dans le PLU 2007).

Enfin, le projet de PLU doit être compatible avec le SCOT du Pays de Saint Malo et doit répondre au mieux aux demandes de logements des Pleurtuisiens et des actifs travaillant sur le territoire.

Réponse à l'ADICEE C 18 et annexe :

1) Indiquer les typologies anciennes

Oui

2) Réduire la proportion de résidences secondaires

Oui -

3) Procéder à l'inventaire du potentiel d'accueil économique

Déjà fait. Pourrait être développé.

4) Compléter la réflexion sur les coupures urbaines liées au nouveau SCoT

Ce point sera examiné au travers du PADD.

5) Reconstitution de la trame bocagère

Une action est déjà en cours via le programme Breizh bocage

6) Localisation des lisières paysagères

Il y a confusion entre les limites urbaines existantes, et la prise en compte de limites naturelles existantes autour de l'agglomération (cours d'eau, bois...) qui peuvent constituer une limite naturelle aux extensions urbaines.

7) Les corridors écologiques

Le PLU ne peut porter d'éléments réglementaires au-delà de son propre territoire. Cependant, le fond des cartes du PADD montre les communes voisines à partir de la carte IGN, avec les espaces boisés et les cours d'eau. Le maillage des corridors sur la commune est ainsi bien relié au réseau intercommunal.

Réponse au PETR C10 :

1) Développer la capacité de densification urbaine en tenant compte des formes urbaines et architecturales

Ce chapitre pourra être développé

2) Développer la manière de répondre aux 20% de renouvellement urbain par rapport aux secteurs d'extension.

Ce chapitre pourra être développé

3) Définir le besoin de logements pour les jeunes

Ce chapitre pourra être développé

4) Compléter le diagnostic agricole par rapport aux attendus du SCoT (circulation des engins agricoles)

Oui

5) Programmer des activités de services/bureaux notamment en renouvellement urbain

PADD : ajouter services/bureaux dans le centre

6) Identifier les surfaces agricoles impactées par le développement urbain

Oui

7) Montrer l'impact de la projection démographique sur les équipements

Oui

3.2. OBSERVATIONS RELATIVES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.2.0. Observations générales

M 75 et C 26 ; Clémence et François CHARRAYRE, ne comprennent pas la nécessité de créer une AOP pour des projets limités géographiquement à un tout petit secteur alors que cet outil est surtout utile pour fixer les lignes générales des projets à l'échelle d'un quartier ; d'autant moins que ces OAP concernent parfois des projets déjà lancés.

Ils proposent que la commune développe un projet d'éco-quartier sur un terrain limitrophe au bourg, afin d'initier une démarche écologique et vertueuse.

C 10 ; le PETR du Pays de Saint-Malo souhaite que des précisions complémentaires soient apportées concernant la structuration du bâti et la diversité des tailles de logements et de parcelles.

Réponse : une réflexion sur le degré de précision des OAP est engagée et des modifications seront opérées d'ici l'approbation du PLU.

3.2.1. Le Centre

R 41 ; M. Pascal GAUTIER, propriétaire de l'immeuble situé 33 rue de DINARD, constate qu'il est prévu dans le cadre de l'OAP Centre, une liaison douce existante. Il rappelle que cette voie est privée et constitue une ruelle de servitude, de 3 m de large, appartenant à plusieurs propriétaires riverains. Il souhaite que la ville fasse l'acquisition de cette assiette jusqu'à hauteur du fond de son jardin et que cette ruelle puisse toujours servir au passage des véhicules. En conséquence, il demande la création d'un Emplacement Réservé.

M 75 et C 26 ; Clémence et François CHARRAYRE, constatent que l'objectif est de densifier l'habitat et que la création d'un ensemble immobilier risque d'assombrir davantage le secteur et de renforcer l'impression d'étouffement.

Ils proposent la mise en place d'une circulation en sens unique autour d'un petit centre-ville, avec création d'un parking derrière le presbytère.

Ils précisent que l'offre de stationnement ne doit pas se faire au détriment des rares espaces verts et jardins privés et publics existant dans ce secteur.

M 88 ; Mme Pascale SAULNIER DE PRAINGY, M 101, C25, Pascale et Pascal LESAICHÈRE SAULNIER de PRAINGY ; 37 rue de Dinard ; parcelle AH 87, maison classée remarquable, dénoncent :

- La disparition programmée des espaces verts : Zone UC secteur église-Ehpad-vieux cimetière, dernier poumon vert du centre-ville. Cet espace aurait pu devenir un parc ;
- La construction d'un collectif de 50 logements sans concertation préalable et sans attendre l'approbation et la validation du nouveau PLU ;
- Un stationnement très insuffisant ;
- La dépréciation patrimoniale des maisons historiques du vieux Pleurtuit et de leurs jardins ;
- Le risque d'inondation car les constructions vont se faire sur un site qui comportait de nombreux puits ;
- Le fait que la commune n'a pas prévu d'évacuation des eaux pluviales adaptée à ce nouvel aménagement ;

Ils demandent le résultat du carottage effectué en mai 2017 par la Sté Ameter ainsi que de nouveaux prélèvements dans les terrains adjacents.

Ils constatent qu'au collectif du "Clos du Prieuré" s'ajoute un projet de collectif social de 3 blocs avec emprise sur les derniers espaces verts du secteur.

Ils demandent la préservation des terrains situés au Sud-Est du vieux cimetière en « espace vert ». Pour répondre aux exigences d'urbanisation des centres villes édités par le gouvernement, ils indiquent qu'il est possible de prévoir des collectifs en centre-ville sur des espaces mieux adaptés : par exemple le camping depuis longtemps déserté, le terrain de foot ou autre.....

Dans le message électronique 101, l'auteure indique que la municipalité de Pleurtuit est décidée à poursuivre ses idées de développement exponentiel du centre bourg et de la zone UC dans laquelle se trouvent les vieilles maisons pleurtuisiennes, en ayant donné son accord à un promoteur à l'édification d'un immeuble collectif (25 à 30 appartements exclusivement à usage d'habitation) sur le terrain cadastré AH 86 jouxtant sa maison et son petit jardin. (Voir document Ville de Pleurtuit-Centre : Orientations d'Aménagement et de Programmation page 11).

Elle précise que, dans un jugement rendu par le TGI de Saint Malo, en date du 05 septembre 2007 dont la mairie est "défendeur", il est notifié "que la parcelle AH 86 devra être divisée "en deux lots accueillant chacun une maison d'habitation et non l'édification d'un immeuble collectif"..... (Cf. rapport du géomètre expert M. Ferron). Dans ce contexte, elle s'interroge sur le fait que le maire maintienne ce projet de collectif allant à l'encontre d'une décision de justice dont il connaît l'existence.

Elle constate avec surprise que l'OAP a prévu de classer la parcelle AH 74 comme une zone « haie, bois/Espace vert » jouxtant la parcelle AH 54, propriété de M. Launay, maire de la commune.

Elle s'oppose au fait que le projet d'OAP supprime, sans concertation, son espace de stationnement prévu sur sa propriété au motif du rachat d'une partie de son terrain pour y prévoir un troisième passage pour piétons. Ce projet a pour effet de supprimer l'accès à sa propriété avec son véhicule.

Dans le courrier C 25, Mme De Praingy déclare que la commune a fait l'acquisition de la parcelle AH 52 suite à une déclaration d'utilité publique du 20/01/1970. Elle s'interroge sur la légalité de la nouvelle destination de cette parcelle (espace vert) qui serait en contradiction avec la destination initiale ayant justifié l'expropriation.

Elle estime également que la parcelle AH 74 (361) a été oubliée dans la détermination du périmètre de la zone UCb.

C 3 ; M. et Mme BARBIER, 43 rue de DINARD ; voie douce n°3 (Nord); déclarent que :

- La voie n'existe pas car elle est privée et uniquement grevée d'une servitude de droit de passage pour accéder aux parcelles AH 83 et 84 ;
- L'espace situé entre les parcelles AH 90, 82, 80 est privé, conformément aux titres de propriété et à l'arrêté d'alignement du 18/05/2011 du Département d'Ille et Vilaine ;
- La création d'une voie douce sur la venelle et la cour privées comportant deux parkings privés n'est pas compatible avec les dispositions des décrets du 21/12/2016 relatifs à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ;
- La configuration de la venelle existante : largeur, pente, ne permet pas la réalisation d'une voie douce ;
- L'aménagement d'une troisième voie douce sur un linéaire de 100 m pour accéder à un projet immobilier ne présente pas d'intérêt général.

En conclusion ils demandent l'abandon de cette voie douce n°3.

Ils déclarent également que le projet de construction de 50 logements en second rideau de la rue de Dinard, qui vient s'ajouter au collectif de 20 logements en cours de réalisation, consommera plus d'une centaine d'aires de stationnement et des accès fiables. Ils considèrent qu'il n'appartient pas aux espaces publics existants de se substituer au manque de stationnement induit par ces projets immobiliers destinés à sur-densifier le bourg. (Annexes : photographies, arrêté d'alignement).

C6 ; M. Jean-Michel RAYNARD, conseiller municipal, pour la minorité municipale, déclare que la construction de 70 logements en centre-ville (OAP Centre) va augmenter les besoins en stationnement qui ne sauraient être reportés sur les aires de stationnement publiques.

Il demande l'abandon du projet de voie douce n°3, surabondant, qui, du fait de sa largeur et de la pente du terrain, ne sera pas accessible aux personnes à mobilité réduite.

C 13 ; M. et Mme Olivier et Nelly PLESSIS, s'opposent à la création de logements derrière le presbytère, le long du cimetière et sur le terrain situé route de Ploubalay, après l'ancienne gare.

Réponse concernant les projets de liaisons douces : les liaisons douces seront maintenues car elles permettent de faciliter les connexions piétonnes.

Réponse concernant la création de logements collectifs en centre-ville, du stationnement et de la gestion des eaux pluviales : le PLU de 2007 en vigueur s'applique de plein droit et les autorisations d'urbanisme respectant ses prescriptions et toutes autres dispositions légales ne peuvent pas être refusées. De plus, la lutte contre l'étalement urbain et la consommation des terres agricoles est un des axes majeurs de la loi ALUR, qui oblige les communes à densifier le plus possible l'habitat, surtout dans ou à proximité des centres villes.

Tous les projets d'aménagement répondent aux obligations de stationnement et de gestion des eaux pluviales.

Réponse concernant la dépréciation patrimoniale des maisons historiques : la revitalisation des centres villes par l'accueil de population active, la création de connexions routières/douces et de commerces/services renforcent la valeur patrimoniale des biens immobiliers et non l'inverse.

Réponse concernant les demandes spécifiques de M. et Mme SAULNIER DE PRAINGY :

- Concernant le jugement rendu par le TGI de Saint-Malo le 05/09/2007, cela fait référence au droit de passage institué pour desservir la parcelle AH 86. Cela n'a rien à voir avec la densité des constructions autorisée par le PLU. Le juge avait constaté que les parcelles AH 86 et 87 étaient enclavées et que le passage le plus court pour atteindre la voie publique était d'élargir à 3 mètres la servitude de passage sise sur les parcelles 88, 89 et 91. A l'époque du jugement, la réponse apportée par le juge permettait de désenclaver la parcelle AH 86 dans l'éventualité de la construction d'un logement individuel. Aujourd'hui, le projet d'aménagement étant différent, les accès sont prévus à partir de la rue de la Sagesse.
- Concernant la suppression d'un espace de stationnement, l'OAP ne prévoit rien de la sorte.
- Concernant l'acquisition de la parcelle AH52 par la commune, elle découle de l'arrêté préfectoral du 05/10/1970 autorisant le lotissement limitrophe et non d'une DUP. Le lotisseur avait cédé cette parcelle à la commune pour la réalisation d'une aire de stationnement.

3.2.2. La ZAC de l'Aéroport

R 5 ; M et Mme MARCHIX rue des Terres-Neuvas : indiquent que, suite à une concertation avec le voisinage, ils demandent que la zone 1AUZam reste un espace vert inconstructible et qu'il y soit créé un parc.

Ils estiment que la sapinière est dangereuse mais ne souhaitent pas avoir d'immeubles en vis-à-vis des propriétés, comme c'est déjà le cas de l'autre côté de la rue des Terres-Neuvas (R+2 + combles).

M 42 ; Mme Annie DAVID pour l'Indivision GRIGNON, parcelles AA 77 et 101, situées au lieudit Les Villes Poissons :

- Observe qu'une partie de la parcelle AA 101 serait classée en zone UZN, or cette parcelle a toujours été constructible dans sa totalité.
- Constate également que le bord de la parcelle est concerné par une zone boisée à conserver (EBC).
- Demande que la totalité de la parcelle AA 101 reste constructible et accessible depuis la rue Brindejonc des Moulinais et que la zone boisée soit supprimée.

- Rappelle que la suppression de l'EBC sur une partie de la parcelle AA77, comme convenu avec M. le Maire permettra de rendre cette partie constructible et que la forêt de sapins est devenue dangereuse eu égard à la proximité des habitations.
- Demande la suppression de la bande boisée maintenue au Nord de la parcelle AA 77.
(Voir également avis de la CDNPS)

M 103 et C 18 ; L'ADICEE Association Dinard Côte d'Emeraude Environnement ; demande le maintien du terrain boisé (EBC).

M 75 et C 26 ; Clémence et François CHARRAYRE, estiment que le projet de voie principale devant longer la voie verte puis traverser des quartiers résidentiels afin de déboucher au niveau du super U est intéressant mais dangereux pour les enfants des quartiers résidentiels traversés.

Ils proposent de créer une route parallèle à la voie verte (mais séparée par 10 m de végétation) rejoignant le Super U par le Nord en contournant les quartiers résidentiels (plan en annexe).

C 13 ; M. et Mme Olivier et Nelly PLESSIS, s'opposent à la création d'une voie principale entre les deux carrefours à aménager et proposent de créer un axe contournant les habitations.

Réponse concernant l'EBC sur la parcelle AA 77 (conservation/suppression) : le zonage EBC sera partiellement conservé tel qu'indiqué dans le PLU arrêté.

Réponse concernant la demande de constructibilité de toute la parcelle AA 101 (au lieu de UZN) et suppression de l'EBC : la partie de la parcelle AA 101 en question pourra passer en 1AUZAm. Le zonage EBC restera tel qu'arrêté dans le projet de PLU.

Réponse concernant le tracé de la future liaison routière traversant la ZAC : pas de modification envisagée.

3.2.3. La Samsonnais - La Belle Croix

Pas d'observation

3.2.4. Petit secteur, rue Maurice Nogues

C 13 ; M. et Mme Olivier et Nelly PLESSIS, s'opposent à la création de logements sur cet espace où sont construites des maisons de caractère.

C 19 ; M et Mme LEBLESSOURD, 10 rue des Cap Horniers ; parcelle 122, s'opposent à la création d'une OAP sur leur propriété alors que leur voisin (Ouest) qui dispose d'une très grande parcelle n'est pas impacté. Ils se déclarent prêts à céder une partie de leur propriété en s'alignant au minimum sur la limite de l'OAP définie sur la parcelle voisine (Est). Ils signalent la présence d'un cabanon inscrit au cadastre dont ils voudraient récupérer la superficie. (Plans, extraits de PLU et photographies en annexe).

M 75 et C 26 ; Mme et M. Clémence et François CHARRAYRE, considèrent que ce projet d'OAP dans un secteur pavillonnaire qui ne fait pas partie du centre-ville va détruire ce qui permet de garder l'harmonie et le caractère de ces maisons, typiques de Pleurtuit.

Ils estiment que le passage envisagé pour accéder aux parcelles concernées ne permettra pas le passage en sécurité des véhicules.

Ils proposent de repenser et réaménager la rue Maurice Noguès (et d'autres comme la rue de Dinan) afin de les rendre plus sûres et plus agréables.

Réponse concernant l'opposition à la création de logements ou demande de modification de l'OAP :
La lutte contre l'étalement urbain et la consommation des terres agricoles est un des axes majeurs de la loi ALUR, qui oblige les communes à densifier le plus possible l'habitat, surtout en proximité des centres villes.

3.2.5. Saint-Jouan – Le Moulin de Richebois - La Motte-Oriou

R 7 ; Mme SEVIN et Mme LEWIS, demandent que la zone 1AU (parcelle XC 63) soit classée en UE afin de prévoir un lotissement, en accord avec un aménageur.

C 4 ; M. et Mme Jean Marc GROMIL, 6 rue du Moulin de Richebois, s'opposent au classement en zone 1AUEa d'une partie de leur parcelle ZS 359. Ils déclarent ne pas souhaiter vendre à un promoteur dans le cadre d'une OAP et demandent le reclassement du fond de la parcelle en zone U, ainsi que son désenclavement pour une construction future, destinée à leurs enfants.

C 13 ; M. et Mme Olivier et Nelly PLESSIS, s'opposent à l'aménagement de trois carrefours car il n'y a pas de problème de circulation.

C 22 ; M. et Mme GUANDALINI, rue Henri Guillaumet, PLEURTUIT, demandent, dans le cadre de leur projet de centre d'éco-tourisme, l'autorisation d'aménager un passage (chemin forestier) sur une partie de l'espace boisé afin de desservir les futures constructions situées sur la zone 1AUL. Ils souhaitent que le chalet existant sur la parcelle ZS 87, figurant dans l'acte notarié de 2008 et pour lequel ils acquittent une taxe d'habitation, soit mentionné sur le PLU et sur le cadastre.
(Voir également avis de la CDNPS)

Réponse concernant la demande de classement de la parcelle ZS N°63 (XC63 n'existe pas) en U au lieu de 1AU : cette parcelle se situant en extension de l'urbanisation existante doit être classifiée en 1AU. La municipalité souhaite qu'une opération d'aménagement d'ensemble se réalise sur ce secteur.

Réponse concernant la demande de classement du fonds de jardin de la parcelle ZS N°359 en U au lieu de 1AU : favorable.

Réponse concernant la demande de création d'un passage sur la parcelle ZS N°87 sur la partie classée en « Bois, haie, alignement d'arbres » (au cas où cela passerait en EBC suite à l'avis de la CDNPS) : favorable sous réserve de conserver le caractère boisé du site. La municipalité souhaite conserver la partie boisée en loi paysage et ne prévoit pas de classement en EBC.

Réponse concernant la mention du chalet existant sur la parcelle ZS N°87 sur le plan : cette construction n'apparaît pas au cadastre.

3.2.6. Petits secteurs rue des Ormeaux

Secteur entre la voie verte et la rue des Ormeaux

R 8 ; M. CHAFFRAIX, 6, ter rue du Capitaine Sanders

S'inquiète de l'impact de la construction d'immeubles sur le cadre et la qualité de vie des riverains.

R 12 ; M. et Mme Jean Luc et Joana FRANCOIS 11, rue du Capitaine Sanders

- S'opposent à la construction d'immeubles de 10 m de hauteur en surplomb des maisons riveraines.
- Demandent que le projet soit remplacé par des maisons individuelles.

M 52 et M 107 ; M et Mme Corinne et Dominique SÉVIN :

- Relèvent que sur la description de l'OAP, il est annoncé un minimum de 6 logements à l'intérieur du périmètre délimité. Sur une partie de cette emprise un permis de construire pour 36 logements collectifs vient d'être délivré (voir plan masse) sur une surface différente qui rejoint au Nord la rue de la Crochais.
- Constatent que la densité de l'opération sur une parcelle de 3 800 m² est bien supérieure à la densité moyenne d'une zone UE.
- Demandent la mise en cohérence de la zone OAP avec le permis délivré et l'exclusion de ce périmètre de la parcelle cadastrée AC 225, indépendante de l'opération immobilière autorisée, et qui forme un tout avec la parcelle contigüe AC 228. (Plan masse du programme et copie de l'OAP en annexe).

M 75 et C 26; Clémence et François CHARRAYRE

Considèrent qu'il est peu judicieux de poursuivre la création de logements ou de routes directement le long de la voie verte et qu'il faut au minimum garder une bande de 5-10m de large de verdure de part et d'autre de cette voie, afin de garder son caractère naturel et surtout éviter qu'elle ne se transforme en bournier lorsqu'il pleut.

Réponse concernant l'opposition à la construction de 36 logements et la différence de chiffre annoncé dans l'OAP + densité très supérieure : cette opération est autorisée par le PLU de 2007 et le Maire ne peut pas refuser le permis de construire.

Réponse concernant la demande de mise en cohérence de l'OAP avec le projet d'aménagement et le retrait de la parcelle AC N°228 : l'OAP sera maintenue. Le propriétaire reste libre de vendre ou pas son terrain.

3.2.7. La Vieuville

Extension parc d'activité de l'Orme

M 51 ; MM. Franck et Olivier SEVIN

- Constatent avec satisfaction que le projet de PLU prévoit une petite extension du PA de l'Orme avec le classement en zone d'activités de la parcelle située en vis-à-vis de leur actuelle implantation. Elle doit permettre à leur entreprise de poursuivre son développement ;
- Remarquent que les dispositions de l'OAP (non présentées à la concertation et découvertes au dossier d'enquête), rendent inutilisable la parcelle sur les 2/3 de sa superficie par un angle de préservation de vue, incompatible avec l'implantation d'un bâtiment industriel. De même, la localisation de parking, à ce stade, ne peut-être figée ;
- Rappellent que sur le plan des principes, l'affectation en 1AU a pour vocation d'encadrer une opération globale d'aménagement. La réalisation d'un bâtiment d'activité sur leur seul terrain ne peut y être assimilée ;

- Relèvent qu'en zone UA les dispositions du règlement permettent d'encadrer tout projet de construction en imposant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de voirie ainsi qu'une intégration paysagère des aires de stationnement ;

En conséquence, ils sollicitent la suppression de l'OAP et le classement de la parcelle, telle que délimitée, en UAa.

Si des orientations précises devaient être maintenues ils proposent la suppression du cône de vue et, par optimisation fonctionnelle, le transfert à proximité du carrefour de l'aire de stationnement dans un aménagement paysager qui contribuerait à poursuivre l'image boisée de la parcelle contigüe.
(Copie du plan de zonage et de la page 21 des OAP en annexe).

Réponse : Toute zone 1AU doit comporter des OAP. On peut retenir la proposition du courrier, à savoir retirer le cône de vue, mettre le stationnement côté carrefour, et mettre le bâtiment en second rideau. La mention d'un espace public associé au stationnement peut être retirée, la mention du stationnement suffit.

3.2.8. Petits secteurs Quartiers Sud-Est

Secteur Rue de Dinan

M 66 ; M et Mme Yves et Annick BOUVET, propriétaires d'une maison individuelle située au 5 Impasse de l'Orme à Pleurtuit, demandent la suppression de cette OAP car pour atteindre l'objectif d'un minimum de 3 logements, la configuration de la parcelle AC 158, de faible largeur (environ 11,50 m), pourrait conduire à un nouvel accès sur l'impasse privée de l'Orme.

Ils relèvent que l'implantation des façades sur rue (en particulier sur la rue de Dinan), peut être imposée pour conserver l'harmonie de la rue, par simple application du règlement.

C 11; M et Mme Michel BERLAND : rénovent une maison située 61 rue de Dinan. Ils souhaitent que cette entrée de ville, très empruntée, privilégie le caractère esthétique et aéré des constructions existantes et à venir, la sécurité routière, les déplacements doux, les stationnements judicieux, les espaces verts, l'enfouissement des réseaux et l'utilisation des matériaux naturels.

Ils demandent que l'OAP, située au Sud de leur propriété, n'autorise la construction que de 3 pavillons individuels et interdise les constructions en limite de propriété.

Afin de conserver l'ensoleillement, ils demandent que la hauteur des constructions autorisées ne soit pas supérieure à celle de leur maison et que l'emprise au sol reste modeste.

C16 ; Mme Annie LEWIS SEVIN, 22 rue de la Vigne, LANCIEUX, propriétaire de la parcelle AC 159, demande la modification de l'OAP pour permettre, tout en conservant un front bâti, la réalisation d'un seul logement sur la parcelle AC 159 qui n'a qu'un seul accès, et de deux logements sur la parcelle AC 158 qui est desservie par deux accès (rue de Dinan et rue de l'Orme).

Réponse concernant les parcelles AC N°158 et 159 de l'OAP : Les OAP affichent deux principes : le confortement de l'image de rue sur l'entrée de ville, la réalisation d'un minimum de 3 logements. La répartition entre les parcelles 158 et 159 n'est pas définie.

3.2.9. La Ville Baslé

Liaison rue Joseph Brugaro – rue du Val Saint-Père et raccordement de la rue du docteur Chapel sur la rue Joseph Brugaro

R 9 ; Mme et M. Anne Sophie et Éric RENAULT

R 13 ; Mme martine HAMON

R 29 ; M. PORTIER

M 32 et M 33 ; M. et Mme Romain LE CERF

M 35 ; M. et Mme Loïc GANDON

M 36 ; M et Mme DESISSERT

M 38 ; M. Patrick AMOURETTE

M 39 ; M. Philippe MAO

M 40 ; Mme Annick CHAUVIN

M 41 ; Mme BADOUAL et M. STREET

M 45 ; Mme Laurence PEGEOT

M 47 ; M. François CHAR

M 48 ; Mme Françoise COATNOAN

M 49 ; M. Mme Daniel BOUSSEAU

M 50 ; M. Alain ERRUSSARD

M 54 ; M et Mme LEBARS

M 56 et M 90 ; Association PLUS BELLE LA VIE, M. Alain ERRUSSARD

M 58 ; M. Yann LAUNAY

M 62 ; M. Régis FLOCH et Anaïg LESCOP

M 65 ; M. Jérôme RIVIERE

M 69 ; Mme et Mme Yves CADIEU

M 75 et C 26 ; Clémence et François CHARRAYRE

M 81 ; M. et Mme Franck et Fiorella RIVEROS-LOPEZ

M 82 et M 96; Mme Myriam DEPAYE

M 86 ; M. Frédéric MABBOUX

M 89 ; Message électronique d'un résident du lotissement Brugaro, transmis par M. Alain ERRUSSARD

M 91 ; M. Jérôme RIVIERE

M 97 ; M. Didier CLAUER

M 98 ; Anonyme

C 2 M et Mme LEFEUVRE

C 13 ; M. et Mme Olivier et Nelly PLESSIS

C 14 ; M. et Mme Camille PICHOT

R 13 ; Mme Martine HAMON

Le projet de liaison routière Saint- Père - La ville Baslé est vivement contesté (36 observations) car il passe au-dessus d'une coulée verte, d'un ruisseau, d'une zone humide et présente, d'après les opposants, de nombreux inconvénients pour les habitants du quartier résidentiel traversé (pollution, nuisances, sonores dangers pour les riverains, en particuliers pour les enfants, dépréciation des biens immobiliers).

Plusieurs habitants s'inquiètent de l'absence de visibilité des automobilistes à la sortie du lotissement au point de raccordement avec le giratoire de la Ville Baslé

Dans ses contributions (M 56, 16 pages + 5 annexes et M 90) l'association PLUS BELLE LA VIE qui regroupe 35 résidents sur les 45 logements que compte le lotissement Brugaro, présidée par M. Alain ERRUSSARD :

- Rappelle que, suite à l'enquête publique qui s'est déroulée du 4 mars au 3 avril 2017, M. le Préfet a autorisé, par arrêté du 6 juillet 2017, la création d'une zone d'expansion de crue sur le cours du ruisseau Saint-Père avec, pour franchir ce ruisseau et la zone humide existante ou restaurée, la création d'une digue de 40 m de longueur, 4 mètres de largeur en crête, 14,50 mètres à la base pour 1,90 m de hauteur devant permettre le passage d'une voie piétonne ou routière, « l'usage de cette digue ne sera déterminé qu'à l'occasion de la révision générale du PLU ».
- Informe que cet arrêté préfectoral fait l'objet d'une requête en annulation ;

- Relève une contradiction entre l'article publié dans le bulletin d'information Pleurtuit-Mag du mois de février 2018 sur l'aménagement du ruisseau Saint-Père qui mentionne, page 15, uniquement des liaisons piétonnes, et la page 25 du dossier OAP du PLU qui parle essentiellement d'une voirie routière (voirie structurante, amorce de boulevard, raccordement rue du docteur Chapel-rue Joseph Brugaro) ;
- Déclare que cette amorce de boulevard qui franchira le ruisseau Saint-Père, est contraire à l'autorisation accordée par le Préfet par un arrêté du 26 Juillet 2017 ;
- Rappelle la chronologie du projet de liaison routière entre les rues Brugaro et l'impasse du Vallon et celle du projet de raccordement entre la rue Brugaro (entre n° 42 et 44) et la rue du Docteur Chapel : projet d'acquisition d'un terrain rue du Docteur Chapel, 1^{er} dossier de demande d'autorisation qui n'a jamais été présenté aux riverains (2014), avis défavorable de la CLE du SAGE Rance-Frémur Baie de Beaussais, accord d'un permis d'aménager 24 lots mentionnant la voie de liaison (2014), prescription de la révision du PLU (2015), engagement de M. le Maire de ne pas relier la rue du docteur Chapel à la rue Joseph Brugaro (2015), solution alternative à la liaison Est-Ouest ;
- Précise que les riverains ont manifesté en novembre 2015 leur désaccord devant la presse et participé, le 4 décembre 2015, à une réunion de présentation du projet et non de concertation ;
- Rappelle que le 20 juillet 2016, M. Le Préfet d'Ille et Vilaine, saisi d'une demande d'examen au cas par cas, a considéré que « La liaison routière et le pont s'insèrent dans un projet plus global, constitué par l'aménagement de la zone d'expansion de crues... et par la création de contournement par le Nord du bourg » qui doit faire l'objet d'une étude d'impact globale ;
- Indique qu'un second dossier d'autorisation Loi sur l'eau a été déposé le 18 Octobre 2016, en tous points identique au premier dossier déposé en juillet 2014, avec pour seules modifications et principalement page 6 - Etat initial : « La solution retenue pour lutter contre les inondations est la création d'une zone d'expansion de crue sur le cours du ruisseau Saint-Père » avec pour corollaire : « Cette zone d'expansion sera réalisée par la mise en place d'une digue sur le cours du ruisseau St Père, permettant ainsi d'inonder la zone humide en cas d'épisodes pluvieux de fortes intensités » et que ce projet a reçu un avis défavorable de la CLE du SAGE.
- Précise qu'une Etude de Circulation routière a été présentée par le Cabinet Ceryx trafic lors de la séance publique du Conseil Municipal du 3 Février 2017 et que la mairie a refusé d'en communiquer copie.

En conclusion, l'association demande au commissaire-enquêteur de bien vouloir suspendre toute décision concernant l'OAP du secteur « La Roche-La Giraudais-La Ville Baslé » en attente de la décision du Tribunal Administratif de Rennes et du résultat de l'analyse des sols sollicitée auprès du SAGE.

Un intervenant (M50) déclare qu'il est difficile de croire qu'un boulevard puisse passer sur une digue de 4 m de largeur en crête, conçu pour une circulation alternative avec chicanes et ralentisseurs, ce qui entrainera des arrêts et des redémarrages et donc augmentera la pollution et les nuisances sonores.

Il s'interroge également sur la nature des matériaux utilisés pour réaliser l'ouvrage franchissant le ruisseau et sur leur impact sur la qualité de l'eau.

Une habitante (R 13) déclare être venue s'installer dans le quartier pour des raisons de santé, à l'écart de la pollution due à la circulation routière. Si le projet de liaison routière se réalise elle devra mettre sa maison en vente.

Les propriétaires-occupants d'une maison d'habitation rue Joseph Brugaro (M 89), s'opposent à la création de la liaison routière et piétonne entre la rue Docteur Chapel et la rue Joseph Brugaro, pour les raisons suivantes :

- Cet aménagement est contraire aux engagements pris par M. le Maire de PLEURTUIT dans un courrier du 15 octobre 2015 : "Je m'y suis pourtant toujours refusé, m'engageant à ne pas accepter à cet endroit plus qu'une éventuelle liaison piétonne dans la mesure où j'estime que la traversée complète du lotissement n'est pas compatible avec son aménagement" ;
- Il portera atteinte à la tranquillité des résidents et à la sécurité des piétons et des véhicules ;
- La rue Joseph Brugaro, conçue comme une voie de desserte interne au lotissement existant, est inadaptée au trafic de liaison ;
- Le raccordement prévu ne présente aucune utilité pour la desserte de la partie Sud de la zone 1AUEb qui est déjà assurée via la rue de Dinard et la partie Nord de la rue Joseph Brugaro.

Contre - propositions

Certains proposent d'organiser un système de liaison douce inter-quartiers pour piétons et cyclistes. D'autres estiment qu'il serait préférable de créer une route un peu plus au Nord, pour rejoindre la grande patte d'oie se trouvant à la sortie du bourg, et de créer une passerelle piétonne au-dessus de la coupure humide afin de préserver le caractère naturel du lieu.

M 86 et M 96 M. Frédéric MABBOUX, Mme Myriam DEPAYE font la constatation suivante :

- La totalité des habitants du lotissement Brugaro est mécontente en raison de la création d'une route traversant et insécurisant celui-ci (nuisance sonore et insécurité routière)
- Les habitants de la Ville au Monnier se sentent totalement abandonnés par la municipalité devant leurs problèmes d'insécurité routière, sans parler des nuisances sonores, d'où leur demande de passage en agglomération (réduction de la vitesse à 50 km/h au lieu de 70 pour diminuer les nuisances sonores et réduire l'insécurité routière et l'aménagement sécuritaire du village.

« Cela commence à faire beaucoup d'insatisfaits ».

Ils proposent de laisser les habitants du lotissement Brugaro tranquilles et d'utiliser l'argent ainsi économisé pour aménager le village (agglomération) de la Ville au Monnier.

Réponse :

- L'enquête publique qui s'est déroulée du 4 mars au 3 avril 2017 concernait le projet de création d'une zone d'expansion de crue sur le ruisseau Saint-Père et l'autorisation délivrée par le Préfet d'Ille-et-Vilaine, le 26/07/2007, concerne les travaux correspondants et notamment la réalisation d'une digue, ce qui n'a rien à voir avec le projet de PLU.
- Le PLU est un document de planification sur plusieurs années qui indique simplement les grandes lignes en matière notamment de liaisons routières ou douces. Nous ne sommes pas ici dans le cadre de travaux. Si, dans le futur, un projet routier se réalisait, il ferait l'objet du dépôt de tous les dossiers réglementaires et des autorisations nécessaires.
- Concernant l'engagement pris en octobre 2015, M. le Maire confirme que la liaison inter-quartiers Est-Ouest est une alternative car la municipalité en place souhaite que la liaison à partir de la rue du Docteur Chapel soit une liaison douce (piétons/vélos). La priorité reste l'axe Sud-Nord à l'Est pour relier les nouveaux lotissements à la Giraudais ainsi que l'axe Est-Ouest au Nord de la commune.
- Concernant l'étude de circulation routière : elle n'a pas vocation à être transmise étant donné qu'en l'absence de validation, elle est restée un document de travail préparatoire dont les élus se sont servis dans leur réflexion d'élaboration du PLU.
- Concernant l'utilisation du terme de « boulevard » dans les OAP : ce terme est effectivement mal choisi puisqu'il s'agit d'une liaison inter-quartiers. Il sera donc modifié car, si une voie était effectivement créée, elle ne pourrait être que soit à sens unique, soit aménagée avec une écluse pour un trafic alterné.

- Concernant la dépréciation des maisons : au contraire, la valeur patrimoniale sur ce secteur augmentera car la réalisation d'une liaison inter-quartiers permettra notamment un accès direct aux équipements sportifs et aux écoles.

3.3. OBSERVATIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

3.3.1. Délimitation des différentes zones

Observations générales

C 10 ; PETR du Pays de Saint-Malo ; M. MAHIEU président ; demande la mise à jour les plans de zonage en prenant en compte les nouvelles cartographies de l'atlas des règles spécifiques liées au littoral du SCoT (annexe 3 du DOO du SCoT).

M 103 et C 18 ; L' ADICEE Association Dinard Côte d'Emeraude Environnement ; demande le report de la zone de coupure d'urbanisation du SCoT et de compléter la réflexion en indiquant de nouvelles coupures d'urbanisation tenant compte de cette cartographie.

Réponse : Les plans de zonage seront mis à jour pour tenir compte du DOO du SCOT approuvé.

Bourg

Secteur 2AU de la Giraudais

M 34 ; M. Thibaut BOUQUEREL, propriétaire des parcelles cadastrées ZE 345, 346 et 349, secteur de la Giraudais, demande que ses terrains soient exclus de la zone 2AU.

Réponse : favorable.

C 8 ; Mme et M. Chantal et Christian STEVANIN, propriétaires des parcelles EZ 46 (maison d'habitation) et ZE 47 (2 190 m² jardin paysager) ne souhaitent vendre qu'une partie (1 265 m²) de la parcelle ZE 47 classée en 2AU. Ils demandent que le reste (925 m²), sur lequel est implanté un atelier (non mentionné sur le cadastre) et un préau non fermé figurant sur le cadastre, soit classé en zone UEb et intégré à la propriété bâtie. (Plans et photographies en annexe).

Réponse : favorable.

C 23 ; Maître Esther COLLET pour M. Régis PANON, parcelle ZE 27 ; conteste la légalité du maintien en zone 2AU de la parcelle ZE 27 et des parcelles formant l'ensemble de la zone 2AU de la Giraudais. Elle demande leur classement en zone 1AUEb pour les raisons suivantes :

- La parcelle ZE 27 ainsi qu'une grande partie de la zone de la Giraudais sont déjà classées en zone 2AU au PLU en vigueur ;

- La zone est en continuité avec la partie agglomérée de la commune et insérée entre des zones UEb ;
- La zone est desservie par l'ensemble des équipements publics nécessaires à l'urbanisation des terrains, conformément aux dispositions de l'article R.151-20 du CU, reprises page 215 du rapport de présentation du PLU ;
- La zone répond à la définition de la zone 1AU et doit à ce titre, le cas échéant, faire l'objet d'OAP (Cf. arrêt de la CAA de Nantes du 28/02/2014) ;
- Le maintien en zone 2AU ne correspond pas au parti d'aménagement affiché dans le PADD (accueillir et intégrer de nouveaux habitants et accroissement des besoins en logement), car le projet de PLU ne délimite que 4 petites zones 1AUE destinées à l'habitat, insuffisantes pour répondre aux besoins en logements dans l'immédiat, affichés dans le PLU le SCoT, le PLH ;
- La nouvelle zone 1AUE délimitée sur le secteur du Moulin de Richebois et la zone 2AU qui la prolonge sont situées sur des espaces classés en zone agricole au PLU en vigueur, ce qui est en contradiction avec le parti de pérenniser l'activité agricole affiché dans le PADD, alors que les zones 2AU du PLU en vigueur ne sont pas encore urbanisées ;
- L'ensemble des zones 1 AU dédiées à l'habitat du PLU en vigueur sont désormais urbanisées, ce qui répond à l'objection formulée par M. le Maire en 2014, en réponse à la demande de M. Panon ;

En conséquence, elle estime qu'un classement en zone 1AUeb est justifié avec, le cas échéant, des orientations d'aménagement et de programmation, même si M. Panon est déjà en mesure de réaliser un aménagement de la parcelle ZE27 ne remettant pas en cause l'aménagement global de la zone et respectant les dispositions du futur PLU.

En définitive, il est demandé de conclure à une modification du zonage notamment de la zone 2AU de la Giraudais incluant la parcelle ZE 27, telle que délimitée dans le PLU en vigueur, pour la classer en zone 1AUeb. (Plans et courriers en annexe).

Réponse : défavorable.

Le développement du secteur de la Giraudais doit s'inscrire dans le cadre d'un plan d'aménagement d'ensemble pour assurer la cohérence de l'urbanisation de ce secteur, et notamment répondre à l'objectif de réaliser une voie de liaison Est-Ouest et redéfinir la hiérarchisation des voies existantes et futures. La parcelle n°27 est actuellement cultivée. Elle occupe une surface importante et une place centrale au sein de ce secteur. L'ouverture à l'urbanisation de cette parcelle stratégique compromettrait le parti d'aménagement d'ensemble.

C 24 ; Mme Natacha SECARDIN, parcelles ZE 132 et 26, s'oppose à la création d'une liaison douce sur sa propriété car le chemin rural n'existe plus et s'est transformé en fossé se déversant dans le ruisseau Saint-Père.

Elle s'oppose également à l'aménagement d'une voie de liaison derrière sa maison (actuellement à usage de gîte), ce qui aurait pour conséquence de déprécier la valeur de son bien. (En annexe : copies du PLU et plan de bornage + copie annotée d'un courrier de M. ROUAUX, géomètre expert, daté du 22 mars 2018 et adressé à M et Mme Alain SECARDIN)

Réponse : défavorable. Le PLU est un document de planification et ce tracé d'une liaison douce n'est qu'indicatif. Il sera étudié précisément dans le cadre du projet d'aménagement qui se réalisera sur ce secteur.

Observation orale, M et Mme Alain SECARDIN, La Ville Baslé, s'opposent à l'aménagement d'une liaison douce sur leur propriété et à la création d'un emplacement réservé n°12 dont l'emprise n'apparaît pas clairement sur le plan de zonage.

Réponse : cf. paragraphe 3.3.2. Emplacements réservés

C 29 ; M. Michel CARFANTAN, impasse du Champ Tison, parcelle ZE 24, s'oppose à la création d'une liaison douce longeant le ruisseau sur son terrain car il ne veut pas être tenu responsable en cas de chute d'arbre. Il déclare ne pas être vendeur d'une partie de sa propriété.

Réponse : défavorable. Le PLU est un document de planification et ce tracé d'une liaison douce n'est qu'indicatif. Il sera étudié précisément dans le cadre du projet d'aménagement qui se réalisera sur ce secteur.

Secteur 2AU de la Ville Baslé

M 95 ; Pascale DROUOT habite l'impasse du Clos de la Jonchaie, dans le quartier de la Ville Baslé. Elle souhaite que les champs qui l'entourent restent des champs et ne soient pas transformés en lotissements, ou « pire en immeubles à plusieurs étages ».

C 21 ; M. Michel LEMOINE, 70 bis rue du docteur Lavergne LAMBALLE ; demande le classement de la parcelle ZC 45 en 1AU compte tenu de sa situation et de la proximité des équipements.

Réponse C21 : défavorable.

Le développement du secteur de la Ville Baslé doit s'inscrire dans le cadre d'un plan d'aménagement d'ensemble pour assurer la cohérence de l'urbanisation de ce secteur, et notamment répondre à l'objectif de réaliser une voie de liaison Est-Ouest et redéfinir la hiérarchisation des voies existantes et futures. La parcelle ZC 45 occupe une surface importante et une place centrale au sein de ce secteur, en lien avec celui de la Giraudais. L'ouverture à l'urbanisation de cette parcelle stratégique compromettrait le parti d'aménagement d'ensemble.

Secteur 2AU la Ville Rocher

R 3 ; Mme et M. Monique et Claude LAGREE, La Bourdonnière : demandent s'il est possible d'envisager dès maintenant de prolonger la voie douce prévue dans le cadre de l'aménagement de la zone 2AU jusqu'au village de la Bourdonnière car la route actuelle est très dangereuse. Ils estiment qu'à terme il serait judicieux de prévoir la continuité de cette voie jusqu'à Montmarin.

Réponse : cette réflexion sera menée dans le cadre du projet d'aménagement du secteur et de la définition de l'OAP lors du passage en 1AU.

M 67 ; Mme Véronique LAMOUREUX ; 3 rue du Pré de la Roche, informe qu'elle souhaite vendre la partie Nord-Est de la parcelle AE 37 en terrain à bâtir. Dans cette perspective, elle demande que la desserte de sa parcelle soit prévue dans le cadre de l'aménagement de la zone 2AU.

Réponse : cette réflexion sera menée dans le cadre du projet d'aménagement du secteur et de la définition de l'OAP lors du passage en 1AU

Secteur 2AUA PA de l'Orme

R 5 ; Mme OUTY : demande que l'aménagement piétonnier prévu dans l'OAP soit prolongé le long de la RD 64 jusqu'au carrefour menant au lieudit La Vieuville.

R 28 ; M. Michel OUTY ; constate :

- que le Parc d'Activités de l'Orme, installé sur des terres agricoles auparavant exploitées par les agriculteurs de la Basse Touche comporte encore des parcelles disponibles,
- la destruction par les entreprises d'une grande partie du talus planté d'arbustes implanté initialement en limite orientale du parc d'activités.

Il demande que la nouvelle extension prévue jusqu'à la VC 37 prévoie la réalisation des orientations définies pages 22 du document OAP « poursuivre l'image d'une ville verte, rue Jacques Cartier (RD 64) ». En pièces jointes 8 illustrations de la limite orientale du parc d'activités.

Réponse : les OAP du projet de PLU marquent la volonté de la municipalité actuelle et pourront toujours évoluer dans le futur.

Zone 2AUe du Clos Clin

M 103 et C 18 ; L'ADICEE Association Dinard Côte d'Emeraude Environnement, demande de reclasser en zone 2AU le secteur 2AUe du Clos Clin qui ne figure pas dans le règlement et, si possible, de modifier sa délimitation pour tenir compte, d'une part de l'emplacement réservé et, d'autre part, de la limite naturelle existante qui pourra être confortée.

Réponse : La vocation de ce secteur est de prolonger à moyen/long terme le pôle d'équipements. Le classement en 2AUe permet d'afficher cette vocation, même s'il n'y a pas de règle spécifique. C'est également le cas du classement en 2AUA qui indique la vocation activité d'un secteur.

Zone 2AU La Belle Croix

M 75 et C 26 ; Mme et M. Clémence et François CHARRAYRE, relèvent que le secteur de Belle-Croix jouxte le bois de la Samsonnais, corridor écologique important. Ils demandent que la densité des logements soit limitée à 25 logements par hectare au lieu de 32.

Réponse : La commune doit respecter des obligations de densité pour être compatible avec le SCOT et notamment à proximité du centre bourg. Cette densité moyenne minimale est de 31 logements à l'hectare pour l'ensemble des nouvelles opérations (objectifs du PADD).

Allée des Chênes

M 103 et C 18 ; L'ADICEE Association Dinard Côte d'Emeraude Environnement, propose de localiser une zone de logements allée des Chênes.

Réponse : ce secteur identifié paragraphe 9-1 du dossier d'observations de l'ADICEE appartient à la commune. La municipalité actuelle souhaite conserver cet espace vert qui accueille le parcours sportif de la voie verte car il se trouve en entrée de ville et à côté de chênes remarquables. Aucun programme de logements n'est prévu à cet emplacement.

Choix des villages à urbaniser

C 9 ; M. Daniel LEROY, représentant le groupe minoritaire Pleurtuit Avenir

Ces élus contestent le choix des villages à urbaniser et demandent que les villages de la Ville es Bray, des Fretay et du Mottay soient considérés comme des villages afin d'amortir le projet d'assainissement collectif programmé.

Réponse : La notion de village au sens de la loi littoral correspond à des secteurs comprenant un nombre et une densité significatifs de constructions et comprenant ou ayant compris des équipements ou lieux collectifs administratifs, culturels ou commerciaux formant un ensemble créant une vie de village. La qualification de village est donc très limitativement autorisée par l'Etat et n'a pour objectif que de définir les possibilités d'urbanisation. Cela n'a rien à voir avec les possibilités de raccordement à l'assainissement collectif.

C 10 ; PETR du Pays de Saint-Malo ; M. MAHIEU président

Demande que le PLU intègre les cartographies de l'atlas des règles spécifiques liées au à l'application de la Lo littoral sur le territoire du pays de Saint-Malo, selon les dispositions du SCoT approuvé (annexe 3 du DOO).

Réponse : cela sera fait.

La Sauvageais

R 1 ; M. et Mme CHOUTEAU, la Sauvageais, parcelle ZE 152 :

- S'étonnent que la parcelle ZE 152 soit classée pour partie en zone agricole alors que leur maison y est construite depuis plus de 40 ans et que le terrain n'est pas cultivé.
- Souhaitent pouvoir construire un logement sur la parcelle ZE 152.

Réponse : Etant donné la situation géographique de la parcelle ZE 152, trop éloignée de l'urbanisation existante, aucune possibilité de classement en zone constructible n'est envisageable.

C 1 ; M. Jean-Claude PLIHON, demande le classement en zone constructible de la parcelle ZE 493. Il précise que cette parcelle se situe dans le périmètre de constructions anciennes.

Réponse : Etant donné la situation géographique de la parcelle ZE 493, trop éloignée de l'urbanisation existante, aucune possibilité de classement en zone constructible n'est envisageable. Les constructions anciennes sur le secteur ne constituent pas un village.

Bourgneuf

M 106 et C 27 ; Société MARC SA site du Bourgneuf, M. Frédéric HABASQUE, constate que le projet de révision du PLU ne prend pas en compte les activités actuelles de la société MARC SA sur le site du Bourgneuf à Pleurtuit à savoir :

- 1 déchèterie des entreprises : Récépissé de déclaration en préfecture du 23 mars 2012 (en pièce jointe).
- 1 transit de déchets inertes et plateforme de négoce de matériaux : droit d'antériorité acté par courrier du préfet en date du 26 novembre 2013 (en pièce jointe).

Il déclare que le classement Np est en contradiction avec les documents émis par la préfecture et avec les activités exercées. Ce classement empêcherait toutes mises à jour réglementaires du site MARC SA du Bourgneuf et condamnerait à terme l'activité de l'entreprise sur la commune de Pleurtuit.

Il demande que le classement de la zone où s'exercent les activités (actuellement classées au titre du code de l'environnement sous les rubriques 2517, 2710 et 2714) soit corrigé et réalisé en compatibilité avec la réalité des activités exercées sur ces terrains.

Réponse : La municipalité ne souhaite pas entraver l'activité de la société MARC SA ni son évolution. La municipalité va se rapprocher des services de l'Etat pour identifier les possibilités réglementaires pouvant permettre de répondre à cette demande.

C 9 ; M. Daniel LEROY, représentant le groupe minoritaire Pleurtuit Avenir

Les élus s'interrogent sur la dissociation du village des Michorées de celui de Bourgneuf.

C 17 ; M. et Mme Loïc POULARD, parcelles ZC 21 et 115, Les Michorées, sont extrêmement surpris du classement de ces parcelles en zone agricole A car cet ensemble forme un espace interstitiel d'environ 75 m entre des constructions existantes. Ils rappellent que la parcelle ZC 115 a été vendue en 1971 par la commune de Pleurtuit comme terrain à bâtir.

Ils notent que ce classement est incohérent avec le PADD et les articles R.151-22 (définition de la zone agricole) et R.151-18 du Code de l'urbanisme (zone urbaine). Ils demandent le classement en zone UH de ces parcelles qui n'ont pas de potentiel agronomique ou biologique et qui sont desservies par les équipements publics (Eaux usées, Eaux pluviales, réseaux électriques...). Ils soulignent que le lieu-dit les Michorées est intimement et historiquement lié au village du Bourgneuf, ce qui justifie son rattachement au zonage UH du Bourgneuf. (Extrait du PLU en annexe).

Réponse C9 et C17 : La notion de village au sens de la loi littoral correspond à des secteurs comprenant un nombre et une densité significatifs de constructions et comprenant ou ayant compris des équipements ou lieux collectifs administratifs, culturels ou commerciaux formant un ensemble créant une vie de village. Le secteur des Michorées ne correspond pas à cette définition. L'Etat refusant déjà l'appellation de village pour Bourgneuf, il n'est pas possible de l'envisager pour Les Michorées. (cf. page 4 de l'avis des services de l'Etat). La loi littoral s'impose au PLU.

Le TERTE es Salines

C 5 ; Maître Sophie Piperaud pour M. Fabien DEQUE, conteste le classement en Np des parcelles ZV 120 et 123 car elles ne correspondent pas à des espaces de protection des sites, espaces ou milieux naturels et des paysages, tels que définis dans le PLU ou à l'article R.1251-24 du code de l'urbanisme. Ces parcelles, qui ne présentent aucun caractère écologique sont desservies par une voie publique, sont viabilisées et jouxtent des constructions.

Se référant à plusieurs jurisprudences et considérant qu'il s'agit du comblement d'une dent creuse compatible avec le SCoT du Pays de Saint-Malo et non d'une extension de l'urbanisation au regard de la Loi littoral, elle estime que M. DEQUE est fondé à demander le classement de ses parcelles en zone constructible. (Extrait cadastral en annexe).

Réponse : Comme indiqué plus haut, la loi littoral s'impose au PLU. Le nombre et la densité des constructions sont largement insuffisants sur ce secteur pour justifier sa constructibilité.

Saint Antoine-Jouvente

R.2 ; M. Louis OLLIVIER constate avec satisfaction la nouvelle limite de la zone UH qui correspond à la demande formulée dans un courrier daté du 6 octobre 2017. (Plan et courrier en annexe).

C.7. M. Jules PEDRON, demande le classement de la parcelle ZI 279 en zone UH ainsi que la parcelle ZI 277 qui appartient à Mme Yvette ZULIANI. Il fait valoir que ces parcelles, desservies par le réseau d'assainissement et des voies, sont entourées de constructions. Il s'agirait d'une extension en continuité de l'urbanisation conforme aux dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme.

M 64 et C 12 ; Mme Yvette ZULIANI, demande que la parcelle ZI 277 soit classée en zone constructible car le terrain est entouré par des constructions et desservi par une voie et l'assainissement. Elle précise que le terrain est enclavé entre les villages de St Antoine, la Ville es Rats, la Ville es Lièvres et qu'obtenir la possibilité de construire, assurerait une continuité de l'urbanisation conforme à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme. Elle signale qu'une partie de cette parcelle, située dans l'angle Sud-Ouest, était tout récemment en zone constructible et a même fait l'objet d'une obtention d'un certificat d'urbanisme positif.

Réponse C7 et M64/C12 : Le périmètre du village a été déterminé par rapport à l'enveloppe du bâti actuel, en compatibilité avec les orientations du SCoT.

C 9 ; M. Daniel LEROY, représentant le groupe minoritaire Pleurtuit Avenir.

Les élus s'interrogent sur la pertinence du classement en village de Jouvente/Saint Antoine car ces lieux-dits sont situés en zone littorale avec de fortes contraintes urbanistiques.

Réponse : Il est rappelé que toute la commune de Pleurtuit est impactée par la Loi Littoral. De plus, Jouvente/Saint-Antoine est le seul village reconnu par les services de L'Etat et fait partie des villages identifiés par le SCOT.

M 103 et C 18 ; L' ADICEE Association Dinard Côte d'Emeraude Environnement ; demande une légère réduction de la zone UH de Jouvente afin de respecter l'enveloppe du bâti actuel.

Réponse : le périmètre de la zone UH respecte déjà l'enveloppe du bâti existant.

3.3.2. Emplacements Réservés**ER n°12**

Observation orale, M et Mme Alain SECARDIN, La Ville Baslé, s'opposent à l'aménagement d'une liaison douce sur leur propriété et à la création d'un emplacement réservé n°12 dont l'emprise n'apparaît pas clairement sur le plan de zonage.

Réponse : la municipalité souhaite conserver cet emplacement réservé.

ER n°17

R 14 ; M. Pascal GAUTIER : demande la suppression de l'emplacement réservé n°17 (n°20 au PLU en vigueur), situé sur la parcelle cadastrée AD 12, car la commune n'a pas finalisé la proposition de cession gratuite effectuée par son père en 2014. (Courrier en annexe et copie du courrier du 19 août 2014).

Réponse : la municipalité souhaite conserver cet emplacement réservé. Le dossier foncier de cession gratuite pourra être relancé.

ER n°19 (jardin du presbytère)

R 16 ; Mme Chantal ROLLIER

R 18 ; M et Mme RENIER

R 19 ; Mmes Marie, Monique, et Odile MICHEL

R 20 ; Mme Marie Hélène MARIN

R 20 bis ; Mme SEGALIN

R 21 ; Mmes Annick LEMOINE et Monique ROUSSEL

R 22 ; Mme Roselyne NICOL

R 23 ; Mme Marguerite MICHEL (3 signatures)

R 24 ; M. Pascal GAUTIER

R 25 ; M. Francis HUBERSON

R 26 ; Mme Fabienne WAISSE

R 27 ; Mme Marcelle JEGU

R 30 ; Mme MANCEL

R 31 ; M. Yves PLANTON

R 32 ; M. Thierry LARMARDIE de FERAND

R 33 ; Mme marguerite DJILALE

R 34 ; M. GRAVOT

R 35 ; Mme Martine LEVE

R 37 ; Mme GUIGNARD

R 40 ; Mme Brigitte ROUX ABOUKA

M 71; Mme Christiane LUGAND

M 72 ; M. Jean-Luc VAUTHERIN

M 73 ; Mme Marie Odile VAUTHERIN

M 80 ; Mme Marier Thérèse HEUZE

M 81 ; M.et Mme Franck et Fiorella RIVEROS-LOPEZ

M 84 ; Mme et M. Christine et Luc ANDRILLON

M 87 ; Mme Jocelyne ERUSSARD- EUZE

M 88 ; Mme Pascale LESAICHERRE

M 90 ; Association Plus Sure La Vie

M 98 ; Anonyme

M 99 ; Mme et M. Marie José et Jean Michel RIOU

M 100 ; Mme Anne HUE

M 102 ; Mme Annick VALENTIN

M 104 ; Mme Albertine JOLIVET

M 108 ; M. Jean Constant

M 109 ; Mme Noëlle du BOUETIEZ CHAZY

M 110 ; Mme Roselyne BERNARD

C 9 ; M. Daniel LEROY, représentant le groupe minoritaire Pleurtuit Avenir

C 15 ; M. Régis BOCCARD Econome Diocésain

M 103 et C 18 ; ADICEE Association Dinard Côte d’Emeraude Environnement

Ces 40 dépositions s’opposent à la création d’une aire de stationnement à l’emplacement du jardin du presbytère pour les raisons suivantes :

- Suppression d’un espace vert au sein du centre bourg déjà très minéral ;
- Espace de convivialité utilisé par les enfants et les paroissiens ;
- La paroisse en aurait besoin pour faire des salles paroissiales ;

- Il n'y a pas de problème majeur de parking à Pleurtuit, c'est d'ailleurs annoncé dans le rapport de présentation ;
- Les nouveaux immeubles en construction sont censés être autonomes en stationnement ;
- Les élus doivent prendre conscience de l'intérêt patrimonial de l'église, chef d'œuvre d'Arthur Reynault, et de la rupture d'échelle voulue par l'architecte. L'espace vert du jardin du presbytère contribue à la valorisation de l'église ;
- Il est important de conserver au sein de la paroisse qui se développe des espaces d'accueil et de partage.

Les opposants proposent d'aménager des bancs ou un potager pour les résidents de la maison de retraite ou bien la création d'un square accessible à tous.

M. Régis BOCCARD Econome Diocésain (C 15), opposé au projet, s'étonne de l'absence totale de concertation avec l'association diocésaine propriétaire du terrain.

Il s'interroge sur l'idée de renforcer le stationnement en centre-ville alors que certains parkings sont déclassés pour devenir constructibles (partie de la parcelle AC 332 parking Ranbach-Baumach) et que la ville tente de développer les modes doux.

Il sollicite l'organisation d'une réunion d'échanges et de concertation avec M. le Maire, en présence de M. le Curé de la paroisse.

Pour l'ADICEE (C 18), ce projet est contraire au PADD qui ne mentionne pas de stationnement à développer sur le secteur central et qui précise que « dans tous les cas, il ne s'agira pas de favoriser l'usage de la voiture ».

L'association précise également que la création d'un stationnement sur le jardin du presbytère ne constitue pas un objectif et un enjeu d'aménagement pour l'OAP Centre-ville.

Réponse : tout d'abord, nous relevons une contradiction dans les observations entre la volonté de conserver l'espace vert et le projet d'édifier des salles paroissiales. Ensuite, il est rappelé la demande de permis de construire faite en 2010, sur cette parcelle pour la construction de salles et qui avait été refusée par la Mairie en accord avec le diocèse. Le projet de l'époque prévoyait la construction d'un immeuble à la place du presbytère et de salles sur les espaces verts. La municipalité souhaite conserver le caractère arboré du site avec une aire de stationnement paysagée et pas de construction. Le caractère patrimonial à côté de l'Eglise sera ainsi conservé.

Demande de création d'un nouvel Emplacement Réserve

R 15 ; M. Pascal GAUTIER ; Mme Annick GAUTIER, Mme Catherine SECARDIN, M. et Mme Alexandre et Anne DEVAUD : propriétaires indivis d'une cour, actuellement non cadastrée, jouxtant les parcelles AH 90 82, 81 et 80, relèvent que ce bien est présenté dans le PLU comme faisant partie du domaine public. Or cette cour a été reconnue comme propriété privée par jugement de la Cour d'Appel de Rennes. La commune en est également propriétaire indivise, ainsi, semblerait-il, que d'autres personnes. Les auteurs du courrier demandent l'institution d'un emplacement réservé sur cette cour afin que la Ville de Pleurtuit puisse en devenir exclusivement propriétaire.

(Courrier et 3 documents en annexe : acte notarié ; jugement du tribunal de grande instance de Saint-Malo).

Réponse : la commune n'a pas d'intérêt à prévoir un emplacement réservé sur ce site.

R 41 ; M. Pascal GAUTIER, propriétaire de l'immeuble situé 33 rue de Dinard, constate qu'il est prévu, dans le cadre de l'OAP Centre, une liaison douce sur un cheminement existant. Il rappelle que cette voie est privée et constitue une ruelle de servitude, de 3 m de large, appartenant à plusieurs prioritaires riverains.

Il souhaite que la ville fasse l'acquisition de cette assiette jusqu'à hauteur du fond de son jardin et que cette ruelle puisse toujours servir au passage des véhicules. En conséquence, il demande la création d'un ER.

Réponse : favorable à la création d'un emplacement réservé (liaison douce N°2)

3.3.3. Bâtiments à caractère patrimonial

M. 83 M. Didier DELAPORTE, est propriétaire d'un bâti situé au Hameau de la Ville es Rats, 13 bis rue de la fée, parcelles ZI 64 et 62, qu'il souhaite pouvoir restaurer. Il précise que la maison date de la fin du XVI^{ème} siècle - début du XVII^{ème} et possède encore des murs, des pignons et des éléments d'architecture (vaisselier, lavabo sur dalle, meurtrière, cheminée). Il propose une visite sur place avec l'Architecte des Bâtiments de France. (12 photos sont jointes au dossier).

Réponse : le bâti en question n'apparaît pas sur le cadastre. La définition de « ruine » sera introduite dans le règlement du PLU.

C 20 ; M. Jean Yves JEGU, 41, rue de la Carminais Peyronnais, demande le classement d'un bâti de 40 m² environ, situé sur la parcelle ZM 10, en bâtiment à caractère patrimonial autorisant le changement de destination. (Extrait cadastral en annexe).

Réponse : le caractère patrimonial de l'élément concerné sera vérifié.

3.3.4 Recensement des haies et des boisements au titre de la Loi paysage

M 28; M. Didier MARZIN, La Ruais, indique que le document graphique du PLU actuellement en vigueur a institué une bande d'espace boisé à créer d'une largeur de 10 m entre la zone d'activités de Cap Emeraude Nord-Ouest (UZT) et la zone résiduelle agricole constituée de hameaux (zone de type A) au Nord-Est. Sa création ressortait d'une promesse faite à l'époque aux habitants de cette zone Nord-Est par les représentants de la communauté de communes.

Il constate que la promesse initiale n'est pas respectée par la situation opérationnelle de la bande actuelle (largeur réduite à 3 ou 4 mètres, arbrisseaux malingres très espacés et voirie empiétant largement sur l'emprise initialement dévolue) et n'est plus tenue dans le cadre de ce nouveau PLU (bande EBC supprimée).

Il demande le rétablissement de cette bande protectrice (en termes de nuisances visuelles voire sonores), sa matérialisation graphique (épaisseur de 10 m avec une trame TC) et sa concrétisation sur le terrain. (En annexe copie du PLU de 2007).

Réponse : Les OAP font apparaître un espace vert de transition en limite d'opération, ce qui correspond à la partie aménagée. De plus, un travail sera réalisé pour classer en éléments de paysage l'espace entre la route et la limite de la ZAC. Il est rappelé que la bande qui suit le tracé Est de la ZAC n'est pas un EBC dans le PLU actuellement en vigueur.

M 103 et C 18, L'ADICEE Association Dinard Côte d'Emeraude Environnement, demande la création de nouveaux boisements en limite des futures zones d'extension urbaines à l'Est et au Nord de l'agglomération.

Réponse : un travail sera engagé pour procéder à l'examen des avis des PPA et des conclusions de la commissaire-enquêtrice afin de procéder aux modifications qui apparaissent opportunes avant l'approbation du PLU.

3.3.5. Espaces Boisés Classés (EBC)

M 103 et C 18 ; ADICEE Association Dinard Côte d'Emeraude Environnement, demande :

- le maintien du terrain boisé (EBC) situé rue Brindejonc des Moulinais,

Réponse : la municipalité souhaite conserver l'EBC sur une partie seulement de la parcelle.

- de reclasser en EBC la totalité du boisement existant sur la zone NP des Bellières.

Réponse : favorable

3.4. OBSERVATIONS RELATIVES AU REGLEMENT LITTERAL

3.4.1. Zones U

M 93 ; M Alexandre VANNIER et Mme Manon BERLAND, 2E rue Jean Boyer, ne souhaitent pas que les logements groupés ou collectifs soient autorisés en secteur UEb.

Leur maison se situant en limite de propriété, ils demandent à conserver le droit de construire en limite de propriété.

Réponse : pas de modification envisagée du règlement en matière de type de logements autorisés car la commune doit respecter un engagement de densité. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, une distance de 3 mètres était déjà imposée en zone UE par le règlement du PLU de 2007.

C 9 ; M. Daniel LEROY, représentant le groupe minoritaire Pleurtuit Avenir

Les élus demandent que règlement impose deux places de stationnement pour tous les logements collectifs, voire plus pour les grands logements.

Réponse : pas de modification envisagée du règlement en matière de stationnement.

C 10 ; PETR du Pays de Saint-Malo ; M. MAHIEU président ; demande :

- Que le règlement de la zone UZv correspondant au secteur de la Ville es Méniers soit compatible avec le SCoT concernant les nouvelles implantations commerciales (1000 m² maximum de surface de plancher par bâtiment et intégration d'éléments de règlement sur les besoins en stationnement au sein de l'unité foncière du projet) ;

Réponse : oui. Cela sera rajouté.

- De prévoir un article du règlement fixant un seuil à partir duquel un stationnement vélos clos doit être mis en place ;

Réponse : Le règlement prévoit pour les deux-roues la règle suivante : « Toutefois, pour les opérations de construction de logements, quel que soit le nombre de logements créés, un local clos et couvert pour le stationnement des deux-roues sera exigé. »

- De prévoir des dispositions destinées à promouvoir la mise en œuvre de techniques alternatives pour la collecte des eaux pluviales.

Réponse : Le règlement renvoie aux annexes sanitaires qui proposent des techniques alternatives :

« Les nouveaux aménagements ayant comme résultante l'imperméabilisation des sols devront inclure, selon l'importance de leur emprise au sol, la mise en œuvre d'ouvrages de régulation, qui permettent de limiter les effets de l'imperméabilisation (bassins d'orage, noues ou fossés drainants, stationnements à revêtements perméables...).

Les buses enterrées, noues et fossés à ciel ouvert, associés à un ou plusieurs bassins de rétention, sont les ouvrages les plus couramment mis en œuvre. D'autres techniques sont disponibles, telles que :

- Tranchées drainantes,
- Stockages sous voirie en structure alvéolaire (lorsque le foncier est une contrainte forte),
- Puits d'infiltration (si le sous-sol le permet).

Des ouvrages individuels de récupération des eaux de toiture peuvent également contribuer à la réduction des débits et flux dans les réseaux d'évacuation.

Ces ouvrages peuvent être mis à contribution pour partie, pour réguler les débits de fuite (volume complémentaire au stockage, afin de maintenir leur rôle régulateur lorsqu'elles sont pleines).

La récupération des eaux de toiture doit cependant avant tout être considérée comme un moyen de réaliser des économies d'eau potable. Cette récupération est soumise aux dispositions de l'arrêté du 21 août 2008.

Idéalement, la gestion des eaux pluviales urbaines fait appel à une combinaison des différentes techniques, en fonction du contexte local et de la nature du projet d'aménagement. »

M 103 et C 18 ; L' ADICEE Association Dinard Côte d'Emeraude Environnement, formule les demandes suivantes :

Zone UC

Suppression de l'obligation d'implantation à l'alignement pour la zone UCb qui correspond souvent à un bâti pavillonnaire ;

Introduction d'une règle d'implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelles et à l'extérieur d'une bande de 20 m de profondeur à partir des voies pour les limites latérales, ainsi qu'une règle de hauteur.

Zone UE

Même demande que précédemment en ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;

- Suppression du coefficient d'emprise au sol et remplacement par l'introduction, à l'article 10, de pourcentages minimum d'espaces verts de pleine terre :
 - 15% en UEa ;
 - 20% en UEb ;
 - Absence de contraintes en UEe.

Zone UH

- Mêmes observations qu'en zone UC et UE en ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- Fixer un pourcentage d'espaces verts de pleine terre minimal de 20%.

L'ADICEE souhaite également que le règlement du PLU favorise le développement des énergies renouvelables.

Réponse : les différentes propositions seront étudiées au cas par cas dans le cadre des réunions de travail du comité technique avant approbation du PLU.

3 4.2. Zones N et A

R 39 ; M. DE KERJON, président de l'Association pour la Protection du Littoral Rance Jouvante et Poriou, rappelle sa demande formulée lors de la concertation, relative au droit de reconstruction après sinistre en zone NPlt (avis favorable R3 de la commune dans le Bilan de la concertation).

Il rappelle que ce droit est reconnu par l'article L.111- 16 du code de l'urbanisme, mais considère qu'il est menacé par une rédaction imprécise du règlement du PLU.

Réponse : L'article 18 du règlement affirme ce droit :

Article 18

Droit de reconstruction à l'identique

L'article L. 111-15 du code de l'urbanisme dispose que :

« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

La reconstruction des bâtiments détruits ou démolis est autorisée nonobstant les dispositions du règlement de chaque zone, sous réserve des emprises et volumes initiaux avec la même affectation.

Cela pourrait être éventuellement rajouté dans le règlement de la zone Nplt.

M 61 M. Bruno GOUGEON, constate que la campagne est défigurée par des installations sauvages de mobil-homes, containers aménagés et autres tas de tôles, avec des normes d'assainissement qui ne doivent pas être contrôlées par le SPANC. Ces installations qui devraient être mobiles sont permanentes et bien ancrées au sol.

Il demande que pour les zones Np et Ap le règlement soit clair (art N2 et A2) et interdise sans dérogation toutes ces installations "d'habitation".

Réponse : les articles A1 et N1 du règlement interdisent de manière claire l'installation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, isolées ou non, quelle qu'en soit la durée, ainsi que le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée également, sauf exceptions limitativement énumérées.

M 92 ; Mme Agnès COLNOT, lieudit La Lande, a le projet de construire un garage sur la parcelle ZN 323, située dans la zone Ap.

Elle constate que, d'après le projet de règlement, la construction d'une annexe dissociée de l'habitation principale est possible tout en respectant la règle des 10 mètres.

En consultant le document intitulé Avis des services de l'Etat sur le projet de PLU, elle note qu'il est déclaré, page 2, que l'implantation des annexes à une distance inférieure ou égale à 10 mètres n'est plus possible, et que l'accolement des annexes s'impose. Ce principe est énoncé pour une zone agricole mais pose un réel problème lorsque la parcelle est située dans un hameau composé

d'habitations plutôt denses datant de plus de 100 ans et que la configuration des lieux ne permet pas de construire le garage accolé à la maison, l'habitation occupant la parcelle d'un bord à l'autre. La seule solution est donc de le faire à l'intérieur de l'enveloppe bâtie. Elle souhaite attirer l'attention sur les difficultés d'application de l'avis de l'Etat pour ce type de situation.

Réponse : cela sera discuté en comité technique avant l'approbation du PLU

M 105 et C 28 : M. Frédéric HABASQUE, remarque que le projet de PLU classe sa propriété située au lieudit Papillonnais, parcelles ZB 27, 413, 447 et 450, en zone Np avec bâtiment à caractère patrimonial. La propriété est constituée de plusieurs bâtiments, en pierre et en terre pour 120 m² environ, et en briques rouges pour ce qui était autrefois un atelier de confection de craquelin : bâtiment à « usage professionnel ».

L'ancien atelier, environ 40 m² ; sert actuellement de bureau pour la société Compote de Com, EURL de Mme Aurélie Habasque.

Il constate que l'article N1 du règlement interdit la sous-destination de bureau, ce qui remet en cause toute possibilité de télétravail et interroge sur la pérennité de l'entreprise.

Il demande un assouplissement de cet article N1 pour permettre la création d'activité de secteur tertiaire sous-destination bureau.

Réponse : ce zonage ne remet pas en cause l'activité existante. Toutefois, les extensions pour bureau ne sont pas autorisées en zones A et N.

3.5. OBSERVATIONS RELATIVES AUX ANNEXES DU PLU

R 1 ; M. et Mme CHOUTEAU, la Sauvageais, parcelle ZE 152 :

- Regrettent que leur parcelle ne soit pas raccordée au réseau d'assainissement collectif ni au réseau de distribution de gaz pourtant très proches.
- Demandent que la commune se rende propriétaire des parcelles ZE 152,3, 154, et 493 pour lesquelles un certificat de carence a été établi.
- Demandent qu'un bassin de rétention efficace soit créé lors de l'aménagement de la zone 2AU de la Giraudais, car leur habitation est située en contrebas du futur lotissement.
(Plans, courrier, constat de carence et articles de presse en annexe).

Réponse : La parcelle ZE 152 se situe en aval de la station d'épuration et sur un point haut ; il n'y a donc pas de programme de raccordement prévu au réseau d'assainissement collectif. Le rapport coût/densité de population est trop défavorable.

Pas de réseau de gaz à proximité.

La commune ne souhaite pas acquérir les parcelles énumérées.

La parcelle ZE 152 se situe sur un point haut par rapport aux zones 2AU. De plus, les futures opérations d'aménagement devront être en conformité avec la réglementation loi sur l'eau.

R 4 ; M Michel OUTY, La Haute Touche : signale un problème d'évacuation des eaux de ruissellement et des eaux traitées au lieudit La Haute Touche, situé en contrebas des parcelles de terres. Le fossé déplacé lors du remembrement de 1967 au milieu de la parcelle ZL 117 n'est plus entretenu et les buses sont bouchées. Il n'apparaît pas dans les annexes sanitaires.

(En pièces jointes planches de photographies aériennes et cadastre où sont représentés les tracés des écoulements).

Réponse : Ce problème d'évacuation des eaux pluviales est connu de la commune et les services techniques passent régulièrement sur le secteur. Le fossé n'apparaît pas dans les annexes sanitaires car il n'existe plus depuis le remembrement.

R 39 ; M. DE KERJON, président de l'Association pour la Protection du Littoral Rance Jouvente et Poriou, exprime sa préoccupation sur le suivi de l'assainissement collectif.

Réponse : ce suivi est réalisé par le SIAPLLL. Une extension est d'ailleurs en train d'être réalisée sur le secteur de Jouvente.

C6 ; M. Jean- Michel RAYNARD, conseiller municipal, pour la minorité municipale, souligne « l'accaparement du réseau collectif existant par les nouveaux lotissements » et demande l'extension du réseau d'assainissement collectif aux hameaux denses localisés en zones rurales sensibles au ruissellement, situées au Sud-Est et à l'Ouest (bassins versants à fort dénivellement Rance et Frémur).

Réponse : Sur la partie Est de la commune, le SIAPLLL a réalisé l'extension du réseau le long de la Rance de Cancaval au Minihic. Les travaux d'extension sont en cours de réalisation sur le secteur de Jouvente. Une étude est en cours sur La ville-ès-bray, le Mottais et les Frétais.

Sur la partie Ouest, le secteur de Kergoat vient d'être raccordé. Une étude est en cours sur les secteurs de Le Roichais et la Basse-ville qui donnent sur le Frémur. Les travaux sont prévus au plus tard pour 2019.

3.6. AUTRES OBSERVATIONS

3.6.1. Circulation dans le secteur de la Ville au Monnier

R 10 ; Mme RAVARD

R 11 ; M. et Mme BRAGA

R 17 ; Mme Angèle SEGALIN

R 37 ; M. Roger BIDAULT

M 1, M.43, M 86 ; M. Frédéric MABBOUX

M 2 ; Mme Morgane GOUES

M 3 ; M. Emmanuel CAUX

M 4 ; Mme Laetitia DELAMBY

M 5 ; Mme Elodie REUX

M 6 ; M. Antoine REUX

M 7 ; M. Olivier COURSIN

M 8 ; Mme Muriel HUET

M 9 ; M. William HUET

M 10 ; M.Thierry HUET

M 11; Mme Maud HUET

M 12; M. Yann LERAY

M 13 ; M. Francis FREZEL

M 14 ; M. et Mme Xavier et Annick REUX

M 15 ; M. et Mme Julien et Laurella ZORZITTO

M 16 ; Mme Laurence de BERNARD

M 17 ; M. David JACQUET

M. 18 ; Mme Karine SAINTCAS
M 19 ; Coralie POINTILLART
M. 20 ; M. Michel JOSSELIN
M 21 ; Mme Martine FREZEL
M. 22 ; M. Jean Louis GUILLEUX
M 23 ; M. Éric ANDRE
M 24 ; Famille RAMAGE /PELTIER 4 prénoms
M 25 ; M. Jean Louis GOUES (12 hameau de la Fontaine DINARD)
M 26 ; Mme Evelyne GOUES (12 hameau de la Fontaine DINARD)
M 27 ; Mme Danielle LEMASSON (10 rue de la Malouine Saint-MaLo
M 29 ; M. Gérard BOURCIER
M 30 ; Vanessa NIOCHET
M 31 ; M. Fabien DEQUE
M 37 ; M. Serge GOUES, MINIAC MORVAN
M 44 ; M. Yvonnick LEBLANC
M.46 ; M. François Louis BERTHOU
M 55 ; Mme Valérie PELTIER
M 57 ; M. Alexis JAMES
M 59 ; Mme Martine CORLAY
M 60 ; M Christian CORLAY
M 63 ; Mme Marie-Claire DEKINDT
M 68 ; Mme Floriane GOUES
M 70 ; M. Jean Michel RENARD
M 74 ; Mme Isabelle DEROZIER
M 76 ; M. et Mme Denis et Nathalie GARREC MERVIN
M 77 ; M et Mme Nicolas PETIT
M 78 ; M. Jacques CLAUDEL
M 79 ; M. Jacky COLLET PLEUDIHEN/RANCE
M 91 ; M. Jérôme RIVIERE
M 96 ; Mme Myriam DEPAYE
C 9 ; M. Daniel LEROY, représentant le groupe minoritaire Pleurtuit Avenir

54 dépositions demandent que le lieudit de la Ville au Monnier soit considéré comme une agglomération afin de le valoriser et de le sécuriser au sein de la Vallée du Frémur.

Cette demande est formulée par les habitants des lieudits Ville Durand, Le Clos, La Métrie Labbé, Chemin de la Ville Rozé, rue de la Ville Patoire, Impasse de la Ville Auvais, rue de la Ville Blanche, rue de la Ville Monnier, rue du Chardonner, mais aussi de personnes résidant dans d'autres communes.

Cette demande est assortie d'une pétition rassemblant 86 signataires.

Les intervenants exposent que la D168 coupe littéralement en deux leur village, créant de gros problèmes de nuisances sonores, accompagnés d'une très grande insécurité routière pour les riverains et leurs déplacements (en grande partie due à la vitesse excessive de certains).

La vie du village amène ses habitants à traverser à pied régulièrement la D168 et implique de nombreuses allées et venues automobiles pour quitter et rejoindre les domiciles situés le long de la départementale.

Ils demandent que le statut de la Ville au Monnier, passe de celui de lieudit à celui de village (agglomération) ce qui permettrait de diminuer la vitesse à 50 km/h pour réduire les nuisances sonores et augmenter la sécurité et de mettre en place des moyens de signalisation. Ils demandent également la rénovation des trottoirs.

Ils estiment que leur village ne correspond pas à la définition d'un lieudit, ni à celle d'un hameau (15 maisons maxi par rapport à la loi littoral) mais à un village : longueur, nombre d'habitations bordant la D168, commerces actifs et anciens et monuments.

Ils souhaitent que la Ville au Monnier devienne le « village de la Vallée du Frémur » car sa sécurisation routière peut devenir un atout pour la découverte de cette vallée sauvage (zone ornithologique et florale) tant sous la forme de randonnées pédestres que cyclotouristes.

En complément de la voie verte existante, ils demandent la création d'une liaison douce dans le cadre du PADD entre l'intersection de la D64/D168 et le château d'eau du Bois de Ponthual. Cette nouvelle liaison permettrait ainsi une circulation sécurisée pour les randonnées pédestres et cyclo touristiques vers le village de la Ville au Monnier et la vallée du Frémur.

Pour rappel, M 86 M. Frédéric MABBOUX, M 96 Mme Myriam DEPAYE proposent de laisser les habitants du lotissement Brugaro tranquilles et d'utiliser l'argent ainsi économisé pour aménager le village (agglomération) de la Ville au Monnier.

Réponse : La notion de village au sens de la loi littoral correspond à des secteurs comprenant un nombre et une densité significatifs de constructions et comprenant ou ayant compris des équipements ou lieux collectifs administratifs, culturels ou commerciaux formant un ensemble créant une vie de village. La qualification de village est donc très limitativement autorisée par l'Etat et n'a pour objectif que de définir les possibilités d'urbanisation. Cela n'a pas d'effet sur la mise en place d'outils permettant de réduire les nuisances et d'augmenter la sécurité.

La RD 168 qui traverse la Ville au Monnier connaît effectivement un flux routier très important. Des propositions de sécurisation et de limitation de la vitesse sont en cours d'étude avec l'agence routière du conseil départemental d'Ille-et-Vilaine.

3.6.2. Circulation dans le village de Jouvente-Saint-Antoine

R 39 ; M. DE KERJON, président de l'Association pour la Protection du Littoral Rance Jouvente et Porjou, déclare que le panneau de limitation de vitesse affiché à 70 km/heure a un effet incitatif sur la vitesse des véhicules.

Réponse : pas de rapport avec le PLU.

3.6.3. Circulation dans le Village de la Ville-es-Huriaux

C 9 ; M. Daniel LEROY, représentant le groupe minoritaire Pleurtuit Avenir

Les élus demandent que la limitation de vitesse (70km/h) soit réduite, à l'instar du Bourgneuf.

Réponse : pas de rapport avec le PLU.

3.6.4. PLU et démocratie participative

M.50 ; M. Alain ERRUSSARD, déclare qu'en dépit d'alertes répétées le maire de Pleurtuit s'obstine, sans aucune concertation préalable, à poursuivre ses idées de développement exponentiel de la commune.

Réponse : Contrairement au PLU de 2007, ce projet de PLU a pour objectif la maîtrise du rythme de croissance de la population et la prévision des infrastructures routières en amont de la réalisation des projets d'aménagement.

La poursuite de la construction de logements à un rythme moins soutenu que par le passé a pour objectif d'offrir un niveau d'équipements en adéquation, tout en optimisant leur utilisation. Cela permettra notamment d'éviter une baisse de fréquentation dans les écoles. De plus, une programmation dans le temps de l'ouverture à l'urbanisation sera maîtrisée par la commune grâce à l'existence de plusieurs zones 2AU.

D'autre part, la forte réduction de la superficie des zones à urbaniser par rapport au PLU de 2007 (56 hectares au lieu de 153 hectares) entraîne le maintien de la superficie des zones A et N (2390 hectares dans le PLU 2018 pour 2377 hectares dans le PLU 2007).

Enfin, le projet de PLU doit être compatible avec le SCOT du Pays de Saint Malo et doit répondre au mieux aux demandes de logements des Pleurtuisiens et des actifs travaillant sur le territoire.

M 56 et M 90 ; Association PLUS BELLE LA VIE, M. Alain ERRUSSARD

Dans sa contribution M 56, l'association affirme, page 7 et 8, à propos de la réunion organisée le 4 décembre 2015 en mairie, que la commune n'organise pas des réunions de concertation mais ne fait qu'informer la population de décisions déjà prises

Dans sa contribution M 90, l'association reproche à la commune de Pleurtuit de ne pas préciser davantage, dans la délibération dressant le bilan de la concertation, les modalités d'organisation de cette concertation, la composition et le bilan des ateliers mis en place. Elle précise que tous les quartiers n'ont pas été conviés à participer à ces ateliers, en particulier ceux du lotissement Brugaro et l'association Plus Sure la Vie.

Elle déplore également que le document intitulé Bilan de la Concertation écarte tous les courriers et dossiers présentés par l'association.

Réponse :

- Une démarche participative a été mise en place dès le début de la procédure avec l'organisation de deux ateliers de concertation, où ont été conviés des représentants des habitants de différents quartiers et villages, des commerçants, des associations de parents d'élèves, des cyclistes (cyclo-club), des pompiers et des agriculteurs ainsi que l'architecte-conseil départemental.

Ils ont permis d'enrichir la réflexion et ont aidé à la définition des orientations générales du PADD. Les thèmes suivants ont été abordés :

- Atelier de concertation N°1 le 19/01/2016 : déplacements, transports, paysages, cadre de vie, environnement.
- Atelier de concertation N°2 le 25/01/2016 : urbanisme, habitat, économie, emploi, commerce, équipements.

- Les modalités de la concertation définies dans la délibération du 29/01/2015 ont été entièrement respectées comme cela peut être vérifié dans le bilan de la concertation arrêté par délibération du 06/10/2017. Les personnes qui n'avaient pas participé aux ateliers de concertation (forcément limités en nombre) ont pu s'exprimer tout au long de la procédure d'élaboration soit :

- en déposant une observation sur le registre de concertation mis à la disposition du public (4 observations reçues),
- soit en envoyant un courrier ou un mail à la Mairie (77 observations reçues),
- soit en assistant aux réunions publiques,
- soit en prenant rendez-vous avec le service urbanisme ou les élus de la commune.

L'association dresse la liste de toutes les remarques et demandes émises par l'Etat, le 11 janvier 2018, pièce 2-10 du dossier d'enquête publique, et s'étonne que toutes les omissions et incohérences relevées n'aient pas été rectifiées avant l'enquête publique car elles nuisent gravement à la qualité du dossier. Elle estime que ce manque de transparence ainsi que le non-respect de l'article 7 de la Charte de l'environnement de 2004, de la directive 2011/92/UE du Parlement

européen et du Conseil du 13 décembre 2013, le Décret n° 2002-1187 du 12 Septembre 2002, le Décret n° 2011-2021 du 29 décembre 2011 version consolidée au 31 Janvier 2018, doivent conduire le commissaire enquêteur à émettre un avis défavorable sur le projet de PLU ou bien à demander à ce que toutes les points sensibles relevés par M. le Préfet soient modifiés selon ses préconisations ou observations.

Réponse : Il est tout à fait normal que les remarques de l'Etat ne soient pas prises en compte dans le dossier de PLU présenté lors de l'enquête publique. En effet, selon la procédure à respecter, le dossier d'enquête publique est constitué notamment du dossier de PLU arrêté (arrêt en conseil municipal du 06/10/2017) et de tous les avis des Personnes Publiques Associées dont l'Etat reçus dans les 3 mois après la notification du PLU arrêté. Ce n'est qu'après la réception des conclusions du commissaire-enquêteur que la commune travaillera sur la modification des documents du PLU afin d'apporter les modifications jugées nécessaires.

M 94 et M 98 ; Anonyme ; considère que les enquêtes publiques organisées sur la commune de Pleurtuit ne servent à rien puisque M. Le Maire ne prend jamais en compte les demandes de ses administrés et que les travaux sont déjà planifiés.

Il cite des exemples :

- Le clos champion, très beau complexe mais où est la salle de gymnastique qui pouvait être financée par un tiers ?
- La cantine : belle architecture, mais excessivement bruyante.

Il considère que les modifications engendrées par le projet de PLU mécontentent le plus grand nombre, mais que la « mégalomanie » ne laisse aucune place au reste.

Dans le message M 98 ; 23 mars à 2 heures 16, l'auteur s'étonne de ne plus avoir accès au dossier d'enquête

Réponse : L'espace multisports « Le clos champion » et la cantine sont des équipements communaux conçus en concertation avec les associations concernées et sont compatibles avec le PLU 2007 en vigueur.

Concernant l'accès au dossier d'enquête publique sur le site internet, il arrive que des problèmes techniques se produisent. Toutefois, le problème a été résolu rapidement et aujourd'hui encore le dossier est en ligne. Le dossier de PLU arrêté est également toujours en consultation en Mairie, aux horaires d'ouverture.

M 101 ; Pascale et Pascal LESAICHÈRE SAULNIER de PRAINGY, déplorent l'absence de concertation lors de l'élaboration du PLU, et en particulier pour la définition de l'aménagement de l'OAP Centre.

M 51 ; MM. Franck et Olivier SEVIN, indiquent que les dispositions de l'OAP correspondant à l'extension du parc d'activités de l'Orme n'ont pas été présentées à la concertation et ont été découvertes dans le dossier d'enquête.

C15 ; Régis BOCCARD Econome Diocésain, opposé au projet d'ER n°19 (jardin du presbytère), s'étonne de l'absence totale de concertation avec l'association diocésaine propriétaire du terrain.

Réponse : Les OAP ainsi que le règlement graphique ont été présentés lors d'une réunion publique le 1^{er} juin 2017 et des panneaux d'exposition, présentant notamment ces éléments, ont été mis à la disposition du public en Mairie dès cette réunion publique jusqu'à l'arrêt du PLU.

Suite à l'arrêt du PLU en octobre 2017, les documents du PLU arrêté, ont été mis à la disposition du public en Mairie jusqu'à l'enquête publique. Cette mise à disposition a été annoncée sur les

différents supports de communication de la commune (site internet, compte facebook, pleurtuit infos et Pleurtuit mag).

4. OBSERVATIONS ET QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

4.1. RAPPORT DE PRESENTATION ET PADD

Accueil de population et besoins en logements

- Les services de L'Etat relèvent dans leur avis des incohérences et une justification globalement fragile des besoins en logement et en foncier, fondée sur les plafonds fonciers fixés par le SCoT qui seraient entièrement consommés et sur une densité moyenne de 31 logements par hectare. Ils demandent que la commune renverse sa logique de justification en évaluant les besoins à partir d'un objectif explicite de développement démographique et d'une taille moyenne des ménages réaliste. Cette démarche a-t-elle été engagée ?

Réponse :

Le PLU partira de l'approche démographique en définissant un taux de croissance annuel inférieur à celui de la période récente pour retrouver un rythme d'accueil plus maîtrisé.

Pour définir le nombre de logements à réaliser, il sera pris en compte l'évolution de la taille des ménages en tenant compte à la fois de l'évolution tendancielle de ce taux ces dernières années (données INSEE), et en compatibilité avec les orientations du SCoT nouvellement approuvé.

- Quelle est la raison qui amène la commune à avoir pour objectif d'accroître le pourcentage du parc de résidences secondaires ?

Réponse :

Il s'agit d'une mauvaise interprétation du SCoT : celui-ci fixe une production de 2 210 résidences secondaires sur un total de 5 180 logements à l'échelle de la communauté de commune, soit 43%.

Le projet de PLU s'inscrivait dans cette démarche.

Mais par ailleurs, le SCoT stipule qu'« *il ne s'agit pas de favoriser la réalisation de résidences secondaires, mais de prendre en compte les réalités observées ces dernières années sur les territoires concernés, notamment la transformation de résidences principales existantes en résidences secondaires, qui nécessite de reconstruire des résidences principales pour répondre aux besoins des populations permanentes.* »

Et d'ajouter « *Les autorités compétentes en matière de programme local de l'habitat assurent la déclinaison des objectifs précités à une échelle infracommunautaire* »

Autrement dit, le PLU doit pourvoir au nombre de résidences globales. La répartition entre résidences principales et secondaires appartient au PLH et doit partir des réalités communales et non de la répartition du SCoT à l'échelle de la communauté de communes, qui ne correspond pas à Pleurtuit.

Capacité d'accueil de la commune

- Le PLU prévoit la création de 1 620 logements sur la période 2018-2032. La population communale atteindrait 8 700 habitants en 2030 pour 6 488 en 2017. Les équipements publics sont-ils adaptés à cette évolution ? En particulier les équipements scolaires, le réseau d'assainissement et la station d'épuration.

Réponse :

- Le Rapport de présentation précise que la commune « dispose d'un niveau d'équipement satisfaisant, que ce soit dans le domaine du sport, du loisir, de la culture, des équipements scolaires ou de santé ou de l'accueil de personnes âgées... Elle dispose également de possibilités d'extension, que ce soit en confortant les équipements existants (groupe scolaire, cantine scolaire...) ou en envisageant de nouveaux développements (réserve foncière sur le pôle d'équipement, développement dans le cadre du PLU...). ». Ainsi la commune a recensé les possibilités d'évolution existante, et a programmé une extension du pôle d'équipements sur le Clos Clin.
- Concernant le réseau d'assainissement et le projet de PLU, « L'ensemble des zones à urbaniser (1AU et 2AU) sera desservie par l'assainissement collectif ». Par ailleurs, « Le conseil municipal a décidé, pour des raisons de protection de l'eau, d'étendre la zone desservie par l'assainissement collectif. Cette extension concerne l'estuaire de la Rance à l'Est (qualité de l'eau, Natura 2000...) et le bassin du Frémur (captage d'eau) à l'Ouest ».
- Concernant la capacité d'assainissement et le projet de PLU, le bilan indique qu'« A la fin de ce présent projet de PLU, les charges entrantes dans la STEP de Pleurtuit auront atteint sa capacité nominale. »

Potentiel de logements en densification

- Quel est le potentiel de logements en densification dans le tissu urbain existant (zones UC et UE) ?

Réponse :

- Le chapitre « Potentiel d'urbanisation restant au PLU de 2007 » recense les possibilités de densification urbaine, mais également les terrains libres (dents creuses, cœurs d'ilots), les secteurs de renouvellement urbain (secteur en friche ou en évolution) ainsi que les opérations en cours (ZAC...).
- Pour estimer le nombre de logements en densification urbaine pour la durée du PLU, nous sommes partie du rythme de logements créés en densification urbaine sur les 10 dernières années, soit 3,6 logements par an. En effet, le rythme se base sur une réalité opérationnelle, alors qu'un potentiel ne traduit pas l'intention des propriétaires à densifier leur terrain. Ainsi, pour le projet de PLU sur la période 2018-2032, on estime que 50 logements environ seront créés en densification urbaine.
- Mais pour répondre à votre question, il y a un potentiel d'environ 85 logements en zones UC/UE dans le projet de PLU (hors opération près du cimetière). Ce chiffre se base sur la densité environnante.

- Quelle est l'estimation du nombre de logements qui seront créés en zone rurale par changements de destination ? Par densification des villages ?

Réponse : De la même façon, nous sommes partis sur un prolongement du rythme observé ces dernières années : « En s'appuyant sur le rythme de changement de destination en zones A et N observé, 11 sur 10 ans (source Mairie), on estime qu'il sera créé autour de 16 logements supplémentaires sur 14 ans ».

Secteurs d'urbanisation en extension

- Le nombre et la superficie des zones 1AU et des espaces disponibles en zones urbaines sont-ils suffisants pour répondre aux besoins en logements dans l'immédiat ? (Cf. C 23)

Réponse : Il existe 4 zones d'habitat en 1AU couvrant une superficie de 5,5 hectares et très rapidement mobilisables, auxquelles se rajoutent tous les petits secteurs U encore libres.

- Les services de l'Etat considèrent qu'une étude plus précise du potentiel de densification urbaine devrait conduire à réduire l'enveloppe urbanisable. La commune a-t-elle réalisé cette étude ? Envisage-t-elle de réduire le nombre et la superficie des zones 2AU (40 ha environ) ?

Réponse :

- Cette étude figure au chapitre « *Potentiel d'urbanisation restant au PLU de 2007* » qui recense les possibilités de densification urbaine, mais également les terrains libres (dents creuses, cœurs d'îlots), les secteurs de renouvellement urbain (secteur en friche ou en évolution) ainsi que les opérations en cours (ZAC...). Ce repérage a été réalisé aussi bien pour les secteurs d'habitat, pour les équipements, et pour les zones d'activités/commerces.

- La définition des zones AU dédiées à l'habitat et aux équipements (le SCoT n'en fait qu'une seule rubrique) correspond au projet démographique de la commune rappelé ci-dessus. Il prend en compte les possibilités de changement de destination, les secteurs de renouvellement urbain, le rythme de densification urbaine et les projets en cours avant d'envisager de nouveaux secteurs d'extension. La dimension des zones AU tient également compte de la densité affectée à chaque secteur. A ce stade, le projet de PLU ne prévoit pas la réduction des zones 2AU.

Potentiel urbanisable en zone d'activités

- Quelle est la superficie actuellement disponible dans les zones d'activités existantes ?

Réponse : Le Rapport de présentation indique qu'il reste au PLU de 2007 13 hectares de parcelles libres, 1 hectare de parcelles densifiables et 18 hectares associés à des opérations en cours (Cap Emeraude, la Ville es Méniers, PA de l'Orme dont les derniers terrains disponibles sont sous compromis...). Les 13 hectares correspondent en grande partie à l'extension à l'est de l'aéroport qui couvre 27,6 hectares, desquels on a retiré les zones humides (15 hectares) non constructibles. Ce projet a été abandonné dans le futur PLU.

Déplacements- Transports

- L'Etat indique que les objectifs du PADD devraient s'appuyer sur un diagnostic concret avec spécialisation des enjeux. Il estime notamment que si l'utilisation de l'aire de covoiturage de Trémereuc est aussi à encourager, celle-ci est située au sud de Pleurtuit, dans le sens opposé aux flux principaux vers St Malo et Dinard. Il aurait donc été opportun d'envisager le développement d'une ou plusieurs aires de covoiturage localisée(s) en fonction des quartiers d'habitat récemment et prochainement développés sur la commune, notamment au Nord, à proximité de la RD 266.

La partie diagnostic du rapport de présentation va-t-elle être complétée ? Et la suggestion retenue ?

Réponse :

Le PLU prévoit un développement de deux Pôles d'Echange Multimodal (PEM) qui intègrent la dimension stationnement de véhicules, notamment dans le cadre de co-voiturage, mais également en direction des transports en commun et des liaisons douces. L'un des PEM est situé immédiatement au nord de la ville de Pleurtuit, sur le site de l'aéroport. L'autre se trouve sur la route nord de la ville de Pleurtuit, au niveau de l'échangeur du Tertre Esnault. Il s'agit de l'axe qui mène à Dinard et Saint-Malo. Ces deux PEM remplissent donc cette fonction, même si la notion de « covoiturage » n'est pas explicitement mentionnée.

Ce point pourrait être précisé dans le Rapport de présentation.

4.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- Plusieurs intervenants ont découvert les OAP lors de l'enquête publique. Ces projets d'aménagement ont-ils été présentés lors des réunions de concertation ?

Réponse : Les OAP ont été présentées lors d'une réunion publique le 1^{er} juin 2017 et des panneaux d'exposition, présentant notamment les OAP, ont été mis à la disposition du public en Mairie jusqu'à l'arrêt du PLU. Suite à l'arrêt du PLU en octobre 2017, les documents du PLU arrêté, dont les OAP, ont été mis à la disposition du public en Mairie jusqu'à l'enquête publique. Cette mise à disposition a été annoncée sur les différents supports de communication de la commune (site internet, compte facebook, pleurtuit infos et Pleurtuit mag)

- De façon générale les schémas des OAP sont représentés à trop petite échelle et la description du site est très succincte : la superficie du secteur, l'occupation du sol ne sont pas précisées. La présence d'Espaces Boisés Classés n'est pas mentionnée, ni leur nécessaire déclassement. Les dispositions et le texte qui les définissent ne présentent pas toujours la densité attendue, ni la typologie des constructions (collectif, individuel, individuel groupé) ni sa répartition, ni le nombre de logements sociaux, ni leur programmation dans le temps, ni la préservation ou la reconstitution de la trame verte et bleue. Cette observation personnelle se retrouve également dans les avis des services de l'Etat et du PETR du Pays de Saint- Malo.

Réponse :

Les cartes des OAP sont pour certaines en effet trop petites et la description du site pourra être complétée. Le nombre de logements à réaliser est systématiquement indiqué, soit en nombre, soit en densité, et figure en caractère gras, ainsi que la part du logement social à réaliser. La typologie est rarement indiquée à ce stade, car elle relève surtout du parti d'aménagement qui sera mis en place par le futur aménageur. Cependant, la densité induit un certain type de constructions et une part de collectifs.

La programmation dans le temps proposée par le code de l'urbanisme n'est pas obligatoire. Les élus gèrent le développement du territoire par la maîtrise foncière et les ouvertures à l'urbanisation (2AU en 1AU).

L'ensemble des bois, haies, alignements d'arbres existants ou à créer, espaces verts, cours d'eau, zones humides figurent dans les cartes des OAP. Notamment, pour créer des lisières paysagères en limites d'opération, des haies sont à constituer. La trame verte et bleue est bien cartographiée. Le texte insiste sur la dimension paysagère et la dimension environnementale est sous-jacente : cette dimension pourrait être rendue plus explicite (rôle de corridor écologique, fonction environnementale).

Suite à la décision de la CCA de Lyon (SCI du Vernay, req. N°16LY00375) du 13 février 2018, le « considérant de principe » qui en ressort pour les OAP est le suivant: « les OAP ne doivent ni se limiter à conserver en l'état actuel des lieux, ni à l'inverse fixer précisément les caractéristiques des constructions qu'elles entendent voir réaliser dans leur périmètre ». Notre approche correspond à cette démarche.

Toutefois, la traduction réglementaire de certains éléments figurant dans les OAP (espaces vert...) pourrait être approfondie.

- **ZAC de l'Aéroport**

Comment se fera l'accès au secteur d'habitat prévu au lieu-dit les Villes Poissons ?

Réponse :

Deux accès desservent le secteur, l'un par la rue Brindejont des Moulinais, l'autre par la rue des Terres Neuvas. Une liaison douce permet également d'accéder au site depuis la rue des Terres Neuvas. Les OAP pourraient préciser cette desserte.

➤ **La Ville Baslé**

Pourquoi le PLU prévoit-il à la fois la liaison Est-Ouest rue Brugaro-Val Saint Père et la liaison Brugaro rue du docteur Chapel alors que la première a toujours été présentée comme une alternative à la seconde (Cf.M56, Association Plus Sure La Vie) ?

Réponse :

Le diagnostic a souligné l'absence de voie inter-quartiers est-ouest au nord de la ville de Pleurtuit, rendant le passage par le centre-ville obligatoire, avec des effets de congestion. L'objectif est de mieux mailler le territoire que ce soit dans les quartiers existants ou dans le cadre de futures opérations. Le prolongement de la rue Brugaro vers le Val Saint-Père est une des rares possibilités dans le tissu urbain existant (le seul ?) pouvant jouer ce rôle. C'est à ce titre qu'il figure dans le projet de PLU. Toutefois, la municipalité en place rappelle que la liaison Est-Ouest au Nord (zones 2AU) de la commune est prioritaire.

Le prolongement vers la rue du Docteur Claude Chapel ne remplit pas la fonction de lien est-ouest ; il permettra en revanche de rejoindre le centre-ville sans avoir à passer par la rue de Dinard et la municipalité en place souhaite qu'elle soit une liaison douce (piétons/vélos).

L'ouvrage autorisé sur le ruisseau Saint-Père présentera une largeur de 4 m en tête de digue. Est-il adapté au passage d'un boulevard urbain tel qu'annoncé dans l'OAP page 25 ?

Réponse : le terme de « boulevard » est mal choisi et sera modifié car, si une voie était effectivement créée, elle ne pourrait être que soit à sens unique, soit aménagée avec une écluse pour un trafic alterné car le double-sens est impossible sur la largeur attendue de la digue.

Sauf erreur, l'arrêté d'autorisation du 26 juillet 2017 ne mentionne pas la réalisation d'une liaison inter-quartiers sur cet ouvrage.

Quel est le trafic automobile attendu sur cette voie ?

Réponse : il est tout à fait normal que l'arrêté d'autorisation du 26/07/2017 ne mentionne pas la réalisation d'une liaison inter-quartiers puisque le dossier loi sur l'eau a été déposé sur un projet de zone d'expansion de crue avec réalisation d'une digue sur le ruisseau Saint-Père.

Concernant le trafic attendu sur cette liaison, si elle était créée, des projections ont été réalisées dans le cadre du travail de prospective sur la circulation routière.

Pour le scénario « création voie de liaison Est-Ouest au Nord de la commune puis création de la liaison Brugaro/St Père », si tous les logements prévus dans le projet de PLU sont réalisés sur toutes les zones 1 AU et 2AU, les prévisions seraient si la voie est en double-sens :

- heure de pointe du matin : 198 uvp

- heure de pointe du soir : 255 uvp

De plus, la création d'une écluse, de plateaux ralentisseurs ou la mise en place d'un sens unique de circulation pourront également permettre à cette liaison d'éviter un trafic de transit non souhaité.

➤ Pourquoi n'est-il pas prévu d'OAP sur le secteur UEa situé derrière le cinéma ?

Réponse : Sur ce secteur, le règlement s'applique.

4.3. DOCUMENTS GRAPHIQUES

Zonage

- La commune va-t-elle lever la réserve de la Chambre d'Agriculture, relative à la suppression de la zone Ap ?

Réponse : pour être compatible avec le SCOT, la zone Ap sera maintenue.

- La commune envisage-t-elle de retirer l'extension de la ZA Aéroportuaire, incompatible avec la Loi littoral ? (Cf. avis de l'Etat)

Réponse : Non car cette extension est nécessaire à cet endroit pour les activités économiques en lien direct avec l'Aéroport à proximité.

Le règlement du projet de PLU indique que seuls les « *installations, constructions, et aménagements liés et nécessaires au fonctionnement de l'aéroport et aux activités aéroportuaires autorisés par l'article L. 121-4 du Code de l'urbanisme* » sont autorisées.

Pour rappel, l'article L. 121-4 stipule que « *Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.* »

- La commune envisage-t-elle de supprimer la qualification de village pour le Bourgneuf et la Caminais-Peyronnais et de leur attribuer un zonage U différent, limité au plus près de l'enveloppe bâtie ? (Cf. avis de l'Etat)

Réponse : Non car elle suivra les orientations et prescriptions du SCOT. De plus, le périmètre de ces deux villages a été délimité au plus près de l'enveloppe du bâti existant, comme le recommandent les services de l'Etat.

Espaces boisés Classés EBC,

- L'avis de la CDNPS pour la zone 1 du secteur 8 (Les Villes Poissons) n'est pas clair, (favorable au classement).

Réponse :

Le rapport du CDNPS indique qu'il s'agit d'une « *plantation ancienne d'épicéa de Sitka de 0,77 ha en mauvais état sanitaire (déperissement en cours liés à un insecte ravageur primaire : le dendrotone) et souffrant d'une absence de gestion. Ce peuplement n'a pas d'avenir sylvicole et pourrait faire l'objet d'une coupe rase, suivie d'un reboisement avec une essence adaptée.* ». Il précise que « *ce boisement significatif en surface est connecté avec la voie verte traversant la trame urbaine. Il peut donc servir de réservoir de biodiversité après reboisement* ».

Deux options s'offrent à nous : poursuivre la démarche de renouvellement urbain dans la ville ou développer un nouveau réservoir de biodiversité. La première option a été retenue par les élus. Le PLU montre (photo aérienne) que ce secteur était constitué d'une ancienne haie au nord avant que le bois ne se développe. Cette haie sera maintenue, ainsi qu'une partie de l'EBC sur la parcelle AA77.

- Secteur 3 zone 3, zone 1AU de la Motte Riou, la CDNPS, a rendu un avis favorable au déclassement partiel de l'EBC pour la création d'une zone 1AUL mais demande le maintien de l'EBC sur le reste de la parcelle. La commune va-t-elle suivre cet avis ?

Réponse : NON

Avec le développement de la ville, le bois acquiert une fonction de plus en plus urbaine. Son articulation avec la ville est posée.

La définition du projet prend en compte les spécificités de ce quartier : présence du plan d'eau aménagé en lieu de promenade, projet de mise en valeur du cours d'eau avec réalisation de liaisons douces, proximité du centre équestre.

L'objectif défini par le PLU vise à la fois à pérenniser le bois et à lui donner une vocation de loisirs.

Dans ces conditions, le classement du bois au titre de la loi paysage offre à la fois la protection du bois en tant qu'entité boisée, tout en offrant des possibilités d'adaptations pour développer la vocation loisir (ce que ne permettrait pas un classement en EBC). La loi paysage permet donc de répondre aux deux objectifs.

4.4. REGLEMENT LITTERAL

- Quelle est la définition d'une ruine ? (Cf. observation M 83)

Réponse : Dans les définitions figurant dans les Dispositions Générales du Règlement, il est indiqué pour les bâtiments à caractère patrimonial « *Sont considérés comme bâtiments à caractère patrimonial pour bénéficier de certaines règles spécifiques, ceux dont les murs extérieurs sont en pierre ou en terre sur 75 % minimum de leur surface.* ».

La définition d'une « ruine » sera introduite dans le règlement.

- Pourquoi la hauteur des façades autorisée en zone UCb (10,5 m) qui correspond à l'extension du centre est-elle plus importante qu'en UCa (8 m), qui correspond au centre historique ?

Réponse :

Le secteur UCa correspond au centre-historique composé de constructions en R+1+C formant un ensemble urbain cohérent de centre-ville (continuité du bâti, implantation à l'alignement, parcellaire étroit...). Il s'agit de préserver cette forme urbaine et l'épannelage existant (*définition : forme simplifiée des masses bâties constitutives d'un tissu urbain*). Le secteur UCb regroupe les terrains attenants au centre-historique n'ayant pas cette cohérence urbaine. L'objectif est d'y favoriser la densité en autorisant un étage de plus. C'est pourquoi le projet de PLU a différencié la zone UC du PLU de 2007 en deux secteurs UCa et UCb.

4.5. ANNEXES

- La commune envisage-t-elle l'élaboration d'un schéma directeur des eaux pluviales ?

Réponse : un schéma existe. Un nouveau sera réalisé après le transfert de la compétence eau et assainissement à l'intercommunalité en 2020.

- La capacité de la station d'épuration est-elle suffisante pour accueillir tous les développements urbains prévus par le PLU et ceux des autres communes (Cf. SAGE)

Réponse :

Concernant la capacité d'assainissement et le projet de PLU, le bilan indique qu'« A la fin de ce présent projet de PLU, les charges entrantes dans la STEP de Pleurtuit auront atteint sa capacité nominale. » Cette approche tient également compte des besoins des communes limitrophes.

Fait à Pleurtuit, le 20 avril 2018



Alain LAUNAY,

Maire de Pleurtuit

Arrêté municipal du 23 janvier 2018

COMMUNE DE PLEURTUIT
ENQUÊTE PUBLIQUE PORTANT SUR LE PROJET
DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Enquête N°E17000362/35

19 février 2018 – 23 mars 2018

Partie 2
CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Fait à Rennes, le 6 mai 2018

SOMMAIRE

1. RAPPELS : OBJET, DEROULEMENT ET BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE	3
1.1. Objet de l'enquête publique.....	3
1.2. Déroulement de l'enquête publique	4
1.3. Bilan de l'enquête publique.....	5
2. ANALYSES THEMATIQUES – REPONSES AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	9
2.1. PLU et démocratie participative	9
2.1.1. Concertation préalable	9
2.1.2. PLU et enquête publique	10
2.2. Le rapport de présentation du PLU et le PADD	11
2.2.1. Observations générales	11
2.2.2. Les diagnostics environnementaux et socio-économiques.....	13
2.2.3. La justification des choix en termes d'accueil de nouveaux habitants, de création de logements et les besoins en foncier	14
2.2.4. La consommation d'espace, son impact sur les milieux naturels, l'agriculture et le paysage	18
2.2.6. Les déplacements	20
2.2.7. Les équipements et les services	21
2.3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	23
2.3.0. Observations générales	23
2.3.1. Le Centre.....	24
2.3.2. La ZAC de l'Aéroport.....	27
2.3.3. La Samsonnais - La Belle Croix.....	29
2.3.4. Petit secteur, rue Maurice Nogues.....	29
2.3.5. Saint-Jouan – Le Moulin de Richebois - La Motte-Oriou	30
2.3.6. Petits secteurs rue des Ormeaux.....	31
2.3.7. La Vieuville.....	32
2.3.8. Petits secteurs Quartiers Sud-Est	33
2.3.9. La Ville Baslé	34
2.3.10. Les autres Orientations d'Aménagement et de Programmation	37
2.4. Les documents graphiques	38
2.4.1. Délimitation des différentes zones.....	38
2.4.2. Emplacements Réservés	48
2.4.3. Bâtiments à caractère patrimonial	49
2.4.4. Recensement des haies et des boisements au titre de la Loi paysage.....	50
2.4.5. Espaces Boisés Classés (EBC)	51
2.5. Le règlement littéral	52
2.5.1. Zones U	52
2.5.2. Zones N et A.....	54
2.6. Les annexes	56
2.7. Autres observations	58
2.7.1. Circulation dans le secteur de la Ville au Monnier	58
3.6.2. Circulation dans le village de Jouvente-Saint-Antoine	59
3.6.3. Circulation dans le Village de la Ville-es-Huriaux	59
3. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	60

1. RAPPELS : OBJET, DEROULEMENT ET BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1.1. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Pleurtuit a été approuvé le 18 décembre 2007. Depuis cette date, il a fait l'objet de 3 modifications et de 3 révisions simplifiées.

Les nombreuses opérations d'aménagement prévues étant réalisées ou en cours de réalisation et afin de mettre le PLU en conformité avec les nouvelles dispositions législatives et réglementaires, la commune a décidé d'engager la révision de son document d'urbanisme.

La délibération du conseil municipal du 29 janvier 2015 définit les objectifs de la révision du PLU et définit les modalités de la concertation.

Ces objectifs sont les suivants :

- Mettre en conformité le PLU avec les dispositions des lois Grenelle et ALUR.
- Mettre en compatibilité le PLU avec les nouvelles orientations du SCoT qui lui-même doit être compatible ou prendre en compte différents documents : PLH, PDU, schéma directeur ou schéma d'aménagement et de gestion des eaux, schéma régional de cohérence écologique, en cours d'élaboration, et qui détermine la trame verte et bleue à l'échelle régionale.
- Définir un nouveau projet d'aménagement pour les dix prochaines années dont les grands objectifs devront être adaptés aux spécificités du territoire communal.
- Adapter et compléter les parties réglementaires et les orientations d'aménagement du document pour mieux garantir la mise en œuvre de ses objectifs prioritaires, notamment en termes de renouvellement urbain, de densité et de qualité des formes urbaines.
- Revoir le découpage en zones du territoire communal, pour mieux prendre en compte la diversité des situations rencontrées en matière de tissu urbain, de paysage, d'organisation du bâti et de secteur d'équipements.
- Prendre en compte les nouvelles mobilités en favorisant les modes de déplacements doux.
- Poursuivre les actions en faveur de la densification du tissu urbain, de la cohérence et du développement durable du territoire.

L'élaboration du projet de révision du PLU s'est chronologiquement déroulée comme suit :

- De février 2015 à mars 2017 : élaboration des diagnostics environnementaux et socio-économiques, définition des enjeux, organisation des ateliers de concertation, réunion publique, prise en compte des nouvelles dispositions du code de l'urbanisme et préparation du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- 28 avril 2017 : débat, au sein du conseil municipal, sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Mai 2017 – octobre 2017, élaboration du plan de zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), présentation en réunion publique, finalisation du projet ;
- 6 octobre 2017, délibération du conseil municipal tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du PLU ;
- Transmission du projet de PLU, pour avis, aux personnes publiques et aux communes limitrophes, ainsi qu'à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels et

Forestiers (CDPENAF), à la Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites (CDNPS) et à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Bretagne (MRAe).

Les enjeux de la révision du PLU

La commune de Pleurtuit est une commune littorale qui se distingue à la fois par la qualité de ses milieux naturels (vallées de la Rance et du Frémur), son dynamisme démographique et par la présence sur son territoire d'un aéroport et de plusieurs zones d'activités commerciales.

L'entité Dinard/Pleurtuit/la Richardais est définie par le SCoT du pays de Saint-Malo comme « Pôle structurant ». A la différence de celle des autres communes, la partie urbanisée de Pleurtuit se situe à l'intérieur des terres et non sur la façade de la Rance, ce qui lui donne des possibilités d'extension de son urbanisation plus importantes.

Dans un contexte où le foncier tend à se raréfier sur Dinard et la Richardais, Pleurtuit apparaît donc comme une alternative. L'aménagement récent de la RD 266 (Dinan- Dinard), qui facilite l'accès à la ville de Pleurtuit, et la présence de l'aéroport Pleurtuit – Dinard sont également des éléments qui favorisent le développement de la commune.

L'objectif communal est d'intégrer les besoins nouveaux, notamment en matière d'habitat, d'activités économiques et d'équipements tout en préservant la qualité des sites emblématiques et l'espace agricole.

La commune souhaite, pour les prochaines années, avoir une progression démographique « maîtrisée ». Ainsi, la population pourrait passer de 6 256 habitants en 2012 à environ 8 700 habitants en 2030. Elle annonce une politique raisonnée d'urbanisation équilibrée et diversifiée entre renouvellement urbain et développement.

Son projet d'aménagement est défini dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Il est traduit dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le règlement graphique (plan de zonage) et le règlement littéral.

1.2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

M. le Conseiller délégué a désigné, par ordonnance du 27 décembre 2017, Mme Danielle FAYSSE, urbaniste, en qualité de commissaire enquêteur.

L'arrêté de M. le Maire portant ouverture de l'enquête publique a été pris le 23 janvier 2018. Cet arrêté fixe les dates d'enquête du lundi 19 février 2018 à 8h30 au vendredi 23 mars 2018 à 17h30 inclus.

L'information du public a été satisfaisante : la publicité a été réalisée sur les panneaux d'affichage visibles de l'extérieur en mairie et dans la presse, comme prévu par les textes réglementaires. L'avis d'enquête publique a été affiché en 15 points du territoire communal et l'enquête a été annoncée sur le site Internet de la Ville de Pleurtuit, dans le journal d'informations municipales et sur le panneau d'information lumineux.

A compter du 19 février 2018, un dossier d'enquête et un registre d'enquête publique ont été mis à la disposition du public pendant 33 jours consécutifs en mairie de Pleurtuit, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, ainsi que sur le site Internet de la commune.

Le dossier était également consultable depuis un poste informatique mis à la disposition du public à l'accueil de la mairie.

Le commissaire enquêteur a tenu 6 séances de permanence en mairie de Pleurtuit, il y a reçu une centaine de personnes, certaines à plusieurs reprises.

Dates	Matin	Après midi	Nombre de personnes reçues
Lundi 19 février 2018	8h30 - 12h00		20
Mercredi 28 février 2018		14h00 – 17h30	12
Vendredi 2 mars 2018		14h00 – 17h30	15
Mardi 13 mars 2018		14h00 – 17h30	16
Samedi 17 mars 2018	9h00 - 12h00		16
Vendredi 23 mars 2018		14h00 - 17h30	22
TOTAL			101

En dehors de ces permanences, environ 65 personnes sont venues en mairie de Pleurtuit prendre connaissance du dossier d'enquête ou inscrire leurs observations dans le registre d'enquête.

Le commissaire enquêteur a reçu beaucoup de personnes concernées par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et par les zones 2AU, destinées à l'extension de l'urbanisation (propriétaires de terrains et riverains), mais aussi des propriétaires de parcelles situées dans les hameaux.

Les séances de permanence se sont déroulées dans une ambiance calme. Chacun a pu consulter le dossier d'enquête, être reçu par le commissaire enquêteur, se repérer sur les documents graphiques affichés dans la salle du conseil municipal, prendre connaissance des nouvelles règles d'urbanisme envisagées et présenter ses observations dans le registre d'enquête, par courrier ou par courriel, via l'adresse électronique spécialement créée à cet effet.

L'enquête, ouverte le 19 février 2018 à 8 heures 30, s'est terminée le 23 mars 2018 à 17 heures 30.

1.3. BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique a donné lieu à **181 dépositions écrites et une observation orale**. Les dépositions écrites se répartissent de la façon suivante :

- 42 inscriptions dans le registre d'enquête, référencées R 1 à R 41 (observation R 20 bis)
- 29 courriers, référencés C 1 à C 29
- 110 messages électroniques, référencés M 1 à M 110, enregistrés dans le registre d'enquête.

Deux messages électroniques, envoyés respectivement le 23 mars à 18h46 et le 24 mars à 9h45, n'ont pas été pris en considération car arrivés hors délai.

Les messages électroniques ont été publiés sur le site Internet de la commune au fur et à mesure de leur arrivée et imprimés sur papier pour être annexés au registre d'enquête. Ces mises à disposition ont été effectuées dans les meilleurs délais, compte tenu du fait que 40 courriels ont été adressés dans les trois derniers jours de l'enquête publique.

Précisions :

- Quelques dépositions reçues par mail ont également été envoyées par courriers ;
- Certaines personnes se sont exprimées à plusieurs reprises ;
- Certaines dépositions comportent plusieurs signatures ;
- Chaque déposition peut comprendre plusieurs demandes ou observations portant sur des points différents.

Les dépositions inscrites dans le registre mis à la disposition du public, les messages reçus par voie électronique et les courriers déposés ou adressés en mairie ont été répertoriés et analysés. Le contenu de ces dépositions, qui peuvent comprendre plusieurs observations, a été ventilé par thèmes.

Au total les 182 dépositions ont donné lieu à 234 observations. Le tableau ci-dessous présente la répartition de ces observations :

<i>Nature de l'observation</i>	<i>Nombre de remarques</i>
Rapport de présentation et PADD	15
OAP	66
dont liaison Brugaro-Val Saint Père	36
Documents Graphiques	79
dont emplacement réservé N° 19 (Jardin du Presbytère)	40
Règlement Littéral	8
Annexes	4
Autres	62
dont circulation dans le secteur de La Ville au Monnier	54
TOTAL	234

Nota : le contenu des deux messages électroniques reçus hors délai porte sur des sujets déjà évoqués dans les autres observations (ER n°19 et circulation dans le secteur de La Ville au Monnier).

2 groupes d'élus municipaux et 3 associations se sont exprimés lors de cette enquête publique ; leurs contributions représentent un total de 7 observations.

<i>Nom de l'organisme</i>	<i>Référence des observations</i>
Pour la minorité municipale ; M. Jean-Michel RAYNARD, conseiller municipal,	C 6
Pour le groupe minoritaire Pleurtuit Avenir ; M. Daniel LEROY	C 9
Association Dinard Côte d'Emeraude Environnement (ADICEE) ; Mme Françoise GUILLORET présidente	M 103 et C 18
Association PLUS SURE LA VIE, M. Alain ERRUSSARD ; président	M 56 et M 90
Association pour la Protection du Littoral Rance Jouvente et Poriou ; M. DE KERJON, président	R 39

Lors de ses permanences, le commissaire enquêteur a reçu M. JUGAND, représentant de l'association ADICEE, M. DE KERJON, président de l'association pour la Protection du Littoral Rance Jouvente et Poriou et M. RAYNARD, représentant la minorité municipale.

Cette enquête publique se singularise par le fait que trois sujets ont focalisé l'attention du public. Ils représentent à eux seuls 55,5 % des observations (130/234) :

- La sécurité et l'aménagement de la traversée du hameau de la Ville au Monnier par la RD 168 : 54 observations,
- Le projet de liaison Nord inter-quartiers entre la rue Joseph Brugaro et le Val Saint-Père : 36 observations,
- Le projet d'emplacement réservé destiné à la création d'une aire de stationnement sur le jardin du Presbytère : 40 observations.

En dehors de ces trois points qui ont fait couler beaucoup d'encre mais qui ont été relativement peu évoqués lors des permanences du commissaire enquêteur, ce sont les remarques portant sur le règlement graphique et en particulier les demandes individuelles de modification du zonage de certaines parcelles qui ont été les plus nombreuses (39 observations).

Il convient de relever que 30 observations concernent les 12 secteurs où des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont prévues. Certains propriétaires ont exprimé leur crainte d'être dépossédés de leur propriété. Des riverains des terrains concernés s'inquiètent également du nombre et de la hauteur des constructions autorisées dans ces futurs quartiers. Les liaisons douces prévues pour desservir ces secteurs d'OAP ont également fait l'objet de critiques.

A l'inverse, plusieurs propriétaires de terrains classés en zone à urbaniser à court terme (1AU) ou à plus long terme (2AU) réclament leur ouverture à l'urbanisation immédiate.

Pour étayer leur argumentation, les auteurs de ces observations ont parfois élargi leur réflexion en exprimant des considérations générales sur le développement de la commune et la maîtrise de son urbanisation.

Le 6 avril 2018, le commissaire enquêteur a transmis à M. le Maire de Pleurtuit le Procès-Verbal de Synthèse, rassemblant les observations recueillies lors de l'enquête ainsi que les questions du commissaire enquêteur (annexe 2 du rapport d'enquête).

Le mémoire en réponse au Procès-Verbal de Synthèse et aux questions du commissaire enquêteur a été transmis au commissaire enquêteur **le 20 avril 2018**, par voie électronique (annexe 3 du rapport d'enquête).

Avant de rédiger ses avis et conclusions le commissaire enquêteur a :

- Procédé, les 17 avril et 3 mai 2018, à une reconnaissance des 11 secteurs d'OAP et des terrains concernés par les observations (La Ville au Monnier, Le Bourgneuf, Saint-Antoine-Jouvente, la Ville es Rat, la Zone de Cap Emeraude...).
- Rencontré le 30 mars 2018 de 16 heures à 18 heures et le 17 avril 2018 de 14 heures à 18 heures, en mairie de Pleurtuit M. Alain LAUNAY, maire de la commune, M. Roger GUENGANT, 1^{er} adjoint, M. Jean Pierre BERNARD HERVE adjoint à l'urbanisme, M. Emmanuel DUAULT – Directeur Général des Services, Mme Christel DANDIEU, responsable du service administratif et M. MEUNIER du Cabinet ARCHIPOLE Urbanisme et Architecture. Ces réunions ont permis d'évoquer les questions soulevées par le public ainsi que les avis des personnes publiques associées ou consultées.

Le 23 avril 2018, le commissaire enquêteur a demandé à M. le Maire de Pleurtuit un report de délai pour la remise du rapport et des conclusions. Ce report était motivé par le nombre et l'importance des observations recueillies et la nécessité de procéder à de nouvelles visites sur place (copie du courrier en annexe).

Le 25 avril 2018, M. le Maire de Pleurtuit lui a accordé un délai supplémentaire, fixé au 6 mai 2018.

Méthodologie :

Dans le chapitre 4 de la partie 1 Rapport d'enquête, le commissaire enquêteur a synthétisé, en les classant par thème, toutes les observations recueillies lors de l'enquête publique.

Dans son mémoire en réponse, reproduit dans son intégralité dans l'**annexe 3 du rapport d'enquête**, la commune de Pleurtuit a répondu à ces observations. Les réponses de la collectivité sont insérées dans le texte original du Procès verbal de synthèse avec une police de couleur bleue.

En introduction de ce mémoire, il est précisé que : « Le présent mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse ...est issu de la réflexion des membres du comité technique (groupe de travail) mis en place après la prescription de la révision générale du PLU de la commune de Pleurtuit.

Ce comité technique, composé d'élus et de techniciens municipaux, poursuivra ensuite son travail d'examen des avis des personnes publiques associées, des observations reçues lors de l'enquête publique et des conclusions et avis du commissaire enquêteur afin d'apporter les modifications jugées nécessaires au projet arrêté de PLU.

Le projet modifié sera également présenté et discuté en commission urbanisme et en conseil municipal avant approbation.

Les éléments de réponse apportés dans le présent mémoire ne préjugent en rien de ce qui sera décidé ultérieurement en conseil municipal au moment de l'approbation du PLU. »

Dans le chapitre 2 de cette partie 2 Conclusions et avis, le commissaire enquêteur procédera à une analyse thématique du projet de PLU présenté à l'enquête publique. Ce travail prend en compte l'analyse du dossier, les observations émises lors de l'enquête publique, les propositions, les avis émis lors de la consultation administrative ainsi que le mémoire en réponse élaboré par la commune de Pleurtuit.

Il convient de souligner que la commune n'a pas produit de mémoire en réponse aux avis des personnes publiques associées (PPA) ou consultées (PPC), ce qui a conduit le commissaire enquêteur à réinterroger le maître d'ouvrage, dans le procès verbal de synthèse, sur certaines remarques et critiques formulées par les PPA et PPC.

Dans le chapitre 3, le commissaire enquêteur formulera ses conclusions et son avis personnel sur le projet de révision générale du plan local d'urbanisme de la commune de Pleurtuit.

2. ANALYSES THEMATIQUES – REPONSES AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC

2.1. PLU ET DEMOCRATIE PARTICIPATIVE

2.1.1. Concertation préalable

Observations du public

6 dépôts abordent explicitement ce thème qui apparaît également en filigrane dans d'autres observations.

Il est reproché à la commune, ou parfois directement au maire de Pleurtuit de s'obstiner, « sans aucune concertation préalable, à poursuivre ses idées de développement exponentiel de la commune » (M. Alain ERRUSSARD M 50).

Concernant la procédure de concertation mise en œuvre dans le cadre de l'élaboration du PLU, l'Association Plus Sure La Vie (M 56 et M 90), reproche à la commune de ne faire qu'informer la population de décisions déjà prises et de ne pas l'avoir invitée à participer aux ateliers thématiques. Elle considère également que le bilan de la concertation présenté en annexe à la délibération du 6 octobre 2017 est incomplet (modalités d'organisation de cette concertation, composition et bilan des ateliers mis en place).

Enfin plusieurs intervenants (M 101; Pascale et Pascal LESAICHERE SAULNIER de PRAINGY, M 51 ; MM. Franck et Olivier SEVIN et C15 ; Régis BOCCARD Econome Diocésain) déplorent l'absence de concertation pour la définition des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et des emplacements réservés.

Le commissaire enquêteur a interrogé la commune sur la concertation mise en place pour élaborer les OAP : plusieurs intervenants ont découvert les OAP lors de l'enquête publique. Ces projets d'aménagement ont-ils été présentés lors des réunions de concertation ?

Dans son mémoire en réponse, pages 36 à 38 et 42, la commune apporte les éléments suivants :

« Une démarche participative a été mise en place dès le début de la procédure avec l'organisation de deux ateliers de concertation, où ont été conviés des représentants des habitants de différents quartiers et villages, des commerçants, des associations de parents d'élèves, des cyclistes (cyclo-club), des pompiers et des agriculteurs ainsi que l'architecte-conseil départemental.

Ils ont permis d'enrichir la réflexion et ont aidé à la définition des orientations générales du PADD. Les thèmes suivants ont été abordés :

- Atelier de concertation N°1 le 19/01/2016 : déplacements, transports, paysages, cadre de vie, environnement.
- Atelier de concertation N°2 le 25/01/2016 : urbanisme, habitat, économie, emploi, commerce, équipements.

Les modalités de la concertation définies dans la délibération du 29/01/2015 ont été entièrement respectées comme cela peut être vérifié dans le bilan de la concertation arrêté par délibération du 06/10/2017. Les personnes qui n'avaient pas participé aux ateliers de concertation (forcément limités en nombre) ont pu s'exprimer tout au long de la procédure d'élaboration soit :

- en déposant une observation sur le registre de concertation mis à la disposition du public (4 observations reçues),
- soit en envoyant un courrier ou un mail à la mairie (77 observations reçues),
- soit en assistant aux réunions publiques,
- soit en prenant rendez-vous avec le service urbanisme ou les élus de la commune.

Les OAP ainsi que le règlement graphique ont été présentés lors d'une réunion publique le 1^{er} juin 2017 et des panneaux d'exposition, présentant notamment ces éléments, ont été mis à la disposition du public en Mairie dès cette réunion publique jusqu'à l'arrêt du PLU.

Suite à l'arrêt du PLU en octobre 2017, les documents du PLU arrêté, ont été mis à la disposition du public en Mairie jusqu'à l'enquête publique. Cette mise à disposition a été annoncée sur les différents supports de communication de la commune (site internet, compte Face book, Pleurtuit infos et Pleurtuit mag). »

Appréciation du commissaire enquêteur

La concertation préalable a bien été organisée, conformément aux modalités définies dans la délibération du conseil municipal du 29 janvier 2015, durant toute la durée des études nécessaires à l'élaboration du projet de révision du PLU. Le bilan de la concertation, annexé à la délibération du 6 octobre 2017, présente l'ensemble des actions menées par la commune :

- *Réalisation d'une exposition publique*
- *Parution de nombreux articles dans les supports municipaux (Pleurtuit Mag, Pleurtuit Info, Face book, panneau lumineux..) et dans la presse locale.*
- *Création d'une page spéciale, dédiée à l'élaboration du PLU, sur le site Internet de la commune, en plus des informations figurant dans la rubrique Actualités.*
- *Mise à disposition des documents relatifs à la révision au fur et à mesure de leur élaboration et d'un registre : 4 observations ont été portées au registre d'observation et 77 courriers ou courriels ont été reçus. Des réponses ont été apportées par la commune et sont récapitulées dans un tableau intégré dans le bilan de la concertation.*
- *Réception du public par le service urbanisme et les élus.*
- *Organisation de deux réunions publiques : le 18 mai 2016 : (150 personnes) et le 1^{er} juin 2017 (80 personnes).*

Il semble que cette seconde réunion, au cours de laquelle les projets d'OAP et les emplacements réservés ont été présentés a été moins suivie que la précédente, ce qui expliquerait une partie des critiques émises par certains intervenants.

Il est également vrai que le compte rendu des ateliers thématiques de concertation, qui n'étaient pas prévus dans la délibération prescrivant la révision du PLU, ne figure pas dans le bilan de la concertation. Il convient cependant de souligner que ces ateliers, organisés en tout début de procédure, ont permis d'enrichir la réflexion et ont aidé à la définition des orientations générales du PADD qui, lui, a fait l'objet d'une présentation au public.

2.1.2. PLU et enquête publique

Observations du public

Deux interventions anonymes (M 94 et M 98), (qui semblent avoir été rédigées par la même personne) critiquent, exemples à l'appui, les enquêtes publiques organisées sur la commune de Pleurtuit et concluent que-elles ci ne servent à rien puisque M. le Maire ne prend jamais en compte les demandes de ses administrés et que les travaux sont déjà planifiés.

Ainsi, d'après les auteurs, les modifications engendrées par le projet de PLU mécontentent le plus grand nombre, mais la « mégalomanie ne laisse aucune place au reste. »

Dans le message M 98 ; 23 mars à 2 heures 16, l'auteur s'étonne de ne plus avoir accès au dossier d'enquête .

L'Association Plus Sure La Vie (M 90) s'étonne que toutes les omissions et incohérences relevées par l'Etat dans son avis du 11 janvier 2018, n'aient pas été rectifiées avant l'enquête publique car elles nuisent gravement à la qualité du dossier. Elle estime que ce manque de transparence ainsi que le non-respect des dispositions de la Charte de l'environnement, de la directive européenne et d'autres textes relatifs à l'information du public en matière d'environnement, doivent conduire le commissaire enquêteur à émettre un avis défavorable sur le projet de PLU ou bien à demander à ce

que toutes les points sensibles relevés par M. le Préfet soient modifiés selon ses préconisations ou observations.

Dans son mémoire en réponse, la commune précise que :

« L'espace multisports « Le clos champion » et la cantine sont des équipements communaux conçus en concertation avec les associations concernées et sont compatibles avec le PLU 2007 en vigueur.

Concernant l'accès au dossier d'enquête publique sur le site internet, il arrive que des problèmes techniques se produisent. Toutefois, le problème a été résolu rapidement et aujourd'hui encore le dossier est en ligne. Le dossier de PLU arrêté est également toujours en consultation en Mairie, aux horaires d'ouverture.

Concernant l'avis des services de l'Etat, il est tout à fait normal que les remarques de l'Etat ne soient pas prises en compte dans le dossier de PLU présenté lors de l'enquête publique. En effet, selon la procédure à respecter, le dossier d'enquête publique est constitué notamment du dossier de PLU arrêté (arrêt en conseil municipal du 06/10/2017) et de tous les avis des Personnes Publiques Associées dont l'Etat reçus dans les 3 mois après la notification du PLU arrêté. Ce n'est qu'après la réception des conclusions du commissaire-enquêteur que la commune travaillera sur la modification des documents du PLU afin d'apporter les modifications jugées nécessaires. »

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a pu constater à plusieurs reprises que le dossier d'enquête publique, dans son intégralité, était bien consultable par le public, ainsi que les observations envoyées par messagerie électronique, au fur et à mesure de leur arrivée.

Ce dossier comprenait aussi les avis des personnes publiques associées, y compris celui des services de l'Etat.

La procédure d'élaboration du PLU, décrite par le code de l'urbanisme, précise bien que c'est le projet de révision du PLU arrêté par le conseil municipal qui est présenté à l'enquête publique. Il n'est donc pas possible de modifier le dossier avant l'enquête publique, sauf à arrêter à nouveau le projet et à consulter à nouveau les PPA.

Après l'enquête publique, le projet sera modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête publique et des avis émis par les services.

2.2. LE RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU ET LE PADD

2.2.1. Observations générales

Observations du Public

L'une des particularités de cette enquête publique est d'avoir suscité des expressions sur l'évolution récente de la commune et sur le projet de développement de la municipalité. Ces critiques d'ordre général sont souvent émises en introduction et à l'appui d'une observation plus personnelle.

Les intervenants déclarent que la plupart des Pleurtuisiens sont venus s'installer sur la commune pour sa tranquillité et son esprit «village» et que son expansion, jugée trop rapide et sans cohésion, va à l'encontre de cette image. Pleurtuit serait devenue une « cité dortoir ».

Certains déclarent qu'en dépit d'alertes répétées le maire de Pleurtuit s'obstine, sans aucune concertation préalable, à poursuivre ses idées de développement exponentiel de la commune. (M 50). Ils expriment leur inquiétude car l'équipe municipale souhaite atteindre le statut de petite ville (>10 000 habitants) (M 75 et C 26).

D'autres jugent que les quartiers résidentiels avec immeubles sont laids, ont été construits trop vite et à faible coût et que les aménagements de voirie ne sont pas terminés.

Ils considèrent que les possibilités de réaménagement du centre-ville sont hypothéquées par les nouvelles constructions de résidences, alors que ces terrains auraient pu permettre d'agrandir un peu le centre-ville ou au moins de revoir le plan de circulation.

Ils proposent d'ajourner cette révision et de présenter un vrai projet, en concertation avec le public, avec une vraie vision pour Pleurtuit, autour d'un centre-ville harmonieux entouré de quartiers bien aménagés, et de ne pas chercher à tout prix à gagner des habitants (observations R 8, M 47, M 75, C 6, M 85, M 88).

A l'inverse, l'ADICEE Association Dinard Côte d'Emeraude Environnement (M 103 et C 18) approuve l'objectif des élus de Pleurtuit d'avoir une progression démographique maîtrisée, c'est-à-dire de poursuivre la construction de logements avec un taux d'augmentation annuel qui continuera de progresser, mais à un rythme moins soutenu. Cet objectif permettra d'offrir un niveau d'équipements satisfaisant, en adéquation avec la population. L'association souligne la nécessité d'élaborer un PLU intercommunal dans les meilleurs délais.

Dans son mémoire en réponse, la Commune réfute la critique relative au développement exponentiel de la commune, justifie le parti d'aménagement retenu c'est-à-dire la maîtrise du rythme de croissance de la population et la prévision des infrastructures routières en amont de la réalisation des projets d'aménagement.

« Contrairement au PLU de 2007, ce projet de PLU a pour objectif la maîtrise du rythme de croissance de la population et la prévision des infrastructures routières en amont de la réalisation des projets d'aménagement. La poursuite de la construction de logements à un rythme moins soutenu que par le passé a pour objectif d'offrir un niveau d'équipements en adéquation, tout en optimisant leur utilisation. Cela permettra notamment d'éviter une baisse de fréquentation dans les écoles. De plus, une programmation dans le temps de l'ouverture à l'urbanisation sera maîtrisée par la commune grâce à l'existence de plusieurs zones 2AU.

D'autre part, la forte réduction de la superficie des zones à urbaniser par rapport au PLU de 2007 (56 hectares au lieu de 153 hectares) entraîne le maintien de la superficie des zones A et N (2390 hectares dans le PLU 2018 pour 2377 hectares dans le PLU 2007).

Enfin, le projet de PLU doit être compatible avec le SCOT du Pays de Saint Malo et doit répondre au mieux aux demandes de logements des Pleurtuisiens et des actifs travaillant sur le territoire. »

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de la volonté municipale d'infléchir le rythme de croissance de la population enregistré ces dernières années. Ce choix politique, qui n'a sans doute pas été compris par tous les habitants, sera développé au chapitre 2.2.3 : « Justification des choix en termes d'accueil de nouveaux habitants et de création de logements et des besoins en foncier qui en découlent ».

2.2.2. Les diagnostics environnementaux et socio-économiques

Observations du public

L'ADICEE (M 103 et C 8) demande :

- que le rapport de présentation soit complété en soulignant l'importance de la typologie urbaine qui contribue au caractère de Pleurtuit (secteur reconstruit après les bombardements, anciennes constructions) et qui peut justifier des mesures particulières pour en assurer la protection.
- le renforcement de la trame paysagère (par exemple dans les secteurs de la Papillonais et de Saint Antoine) ;
- que les corridors écologiques soient redessinés à l'échelle intercommunale, ce qui permettrait de mieux souligner l'importance de ces corridors de biodiversité et leur maillage.

Avis des organismes consultés

➤ **Concernant l'état initial de l'environnement, les demandes sont les suivantes :**

SAGE Rance Frémur Baie de Beausseis:

- Ajouter une analyse de la compatibilité du projet avec la capacité d'alimentation en eau potable ;
- Agir pour accélérer les réhabilitations de réseaux ;
- Ajouter les zones humides à la carte du PADD et ajouter leur préservation dans les pistes d'actions.

Conseil départemental d'Ille et Vilaine :

- Reprendre le tableau des marges de recul dans son intégralité ;
- Reprendre les cartes des Espaces Naturels Sensibles, zones de préemption ENS, sites potentiels d'ENS, unités de paysage, voies vertes départementales et PDIPR.

Services de l'Etat :

Trame verte et bleue (TVB) :

- Rajouter le grand ensemble de perméabilité n°17 « du Plateau de Penthièvre à l'estuaire de la Rance », l'estran de la Rance et les autres réservoirs de biodiversité du SRCE ;
- Zones Humides : faire valider par la CLE du SAGE les inventaires complémentaires réalisés sur les zones mutables ou à urbaniser ;
- Introduire des dispositions destinées à préserver et conforter la Trame Verte et Bleue (TVB).

Reprendre les coupures d'urbanisation telles qu'elles figurent au SCoT avec la même précision.

Qualité de l'eau :

- Ajouter l'enjeu de protection des masses d'eau, notamment littorales ;
- Ajouter dans le diagnostic l'état des réseaux d'assainissement ;
- Ajouter les enjeux d'usages touristiques et économiques des réseaux d'assainissement et de la STEP ;
- Un schéma directeur des eaux pluviales est nécessaire, notamment par rapport aux usages en aval et au risque d'inondation.

Enjeux Energie Climat :

- Ajouter une analyse sur les pollutions à l'échelle communale ;
- Ajouter une analyse sur les consommations et les productions d'énergie actuelles et futures, la définition d'enjeux, la définition d'indicateurs de suivi ;
- Développer une approche quantitative et qualitative du climat concernant les Gaz à Effet de Serre.

➤ **Concernant le diagnostic socio-économique**

Les services de l'Etat et la Chambre d'agriculture ont formulé les demandes suivantes :

- Approfondir le diagnostic agricole et les enjeux pour l'activité.
- Prévenir les exploitants des parcelles concernées par les zones d'extension de l'urbanisation.
- Préciser dans le PADD que la préservation de l'activité agricole passe par la protection et la préservation des sièges d'exploitation et des terres et par leur transmission.

Dans son mémoire en réponse aux observations de l'ADICEE, la Commune s'engage à compléter le rapport de présentation par un travail de recensement des typologies anciennes de l'habitat et indique qu'une action est déjà en cours via le programme Breizh bocage pour reconstituer la trame bocagère.

Concernant les corridors écologiques, elle indique que :

« Le PLU ne peut porter d'éléments réglementaires au-delà de son propre territoire. Cependant, le fond des cartes du PADD montre les communes voisines à partir de la carte IGN, avec les espaces boisés et les cours d'eau. Le maillage des corridors sur la commune est ainsi bien relié au réseau intercommunal. »

Appréciation du commissaire enquêteur

La Chambre d'agriculture, les services de l'Etat et la CLE du SAGE Rance Fémur Baie de Beaussais ont formulé plusieurs critiques et demandes de complément du diagnostic environnemental et socio économique. Ces demandes ont été relevées par l'Association Plus Sure La Vie (M 90). La collectivité n'ayant pas produit de mémoire en réponse aux avis des PPA, il lui appartiendra de répondre à ces avis et critiques avant l'approbation du PLU, ce qui l'amènera sans doute à modifier le rapport de présentation et le PADD.

Dans l'ensemble j'estime que le rapport de présentation et le PADD sont assez complets et exposent clairement le diagnostic et les enjeux environnementaux. Je souhaite cependant attirer l'attention de la commune sur les points qui m'apparaissent essentiels ; ainsi il est à mon avis nécessaire de :

- *Reprendre les coupures d'urbanisation telles qu'elles figurent au SCoT, avec la même précision ;*
- *Compléter la cartographie de la Trame Verte et Bleue, notamment au niveau des zones humides, et introduire dans le PADD des dispositions visant à la renforcer et à la compléter ;*
- *Intégrer les résultats des inventaires complémentaires des zones humides réalisés sur les zones mutables ou à urbaniser ;*
- *Approfondir le diagnostic agricole et les enjeux du projet d'urbanisme pour cette activité ;*
- *Affiner le diagnostic de l'état des réseaux d'assainissement eau pluviales.*

2.2.3. La justification des choix en termes d'accueil de nouveaux habitants, de création de logements et les besoins en foncier

Observations du public

M 95 ; Mme Pascale DROUOT considère que la suppression des « dents creuses », est une expression très laide pour désigner parfois de très jolis petits jardins supprimés et remplacés par des immeubles quelconques, sans aucune préoccupation de l'esthétique.

L'ADICEE (M 103 et C 18); qui soutient les objectifs de développement modéré retenus par la municipalité de Pleurtuit, demande la réduction de l'objectif d'accroissement du parc de résidences secondaires en diminuant les besoins de 280 à 160 logements.

Elle demande qu'il soit procédé à l'inventaire des capacités d'accueil résiduel des zones d'activités existantes et de conditionner leur extension ou la création de nouvelles zones à la justification de réels besoins.

La minorité municipale (C 6) déclare que l'ouverture à l'urbanisation de plus de 40 ha de terres agricoles au Nord et au Sud de l'agglomération, ne peut relever de la notion de développement durable.

Le président du PETR du Pays de Saint-Malo (C 10) estime que le projet de développement mériterait d'être clarifié par une analyse fine des capacités de densification et de mutation des espaces déjà bâtis. (Objectif 10 du SCoT : 20% des surfaces potentielles d'extension soit 9 ha pour Pleurtuit).

Il demande que le rapport de présentation soit complété par :

- Une étude des besoins spécifiques en logements pour les jeunes ;
- L'identification du potentiel de renouvellement urbain ;
- Une réflexion sur le développement des activités économiques (hors commerces) en cœur des centralités.

Réponses de la Commune aux observations du public :

- « La proportion de résidences secondaires sera réduite.
- Le chapitre consacré à la capacité de densification urbaine en tenant compte des formes urbaines et architecturales sera développé.
- Le chapitre consacré à la manière de répondre aux 20% de renouvellement urbain par rapport aux secteurs d'extension pourra être développé.
- Le chapitre consacré à la définition des besoins de logements pour les jeunes pourra être développé.
- Le PADD sera complété pour ajouter les activités de services/bureaux dans le centre, notamment en renouvellement urbain. »

Avis des organismes consultés

Pour les services de l'Etat, la justification des besoins en foncier est à renforcer car le projet repose sur les « plafonds fonciers » du SCoT et non sur une réflexion sur l'évolution démographique communale.

Les services de l'Etat formulent les demandes et critiques suivantes :

- Faire une démonstration plus nette de l'adéquation entre le scénario démographique retenu et le besoin en logements.
- La taille moyenne des ménages est nettement sous-évaluée.
- Réaliser une étude précise de densification urbaine.
- Les surfaces liées à la densification (13,57 ha) pour 50 logements sont critiquables.
- Clarifier la part du renouvellement urbain par rapport aux extensions urbaines et justifier sa compatibilité avec le SCoT.
- Il y a incompatibilité entre la densité moyenne communale 25,1 logts/ha (1570 logements sur 61,54 ha) et celle de 31 logts/ha fixée par le SCoT.
- Vérifier si l'enveloppe urbanisable n'est pas sur-dimensionnée.
- Répartir la production de logements à coût abordable prévue par le SCoT et démontrer que l'on atteint bien l'objectif affecté à la commune (20%). Idem pour la compatibilité avec le PLH.

Pour la Chambre d'agriculture, le projet communal est difficile à percevoir car il se base sur les affirmations du SCoT et non sur la volonté de répondre à des besoins réels, en corrélation avec les capacités d'accueil et d'évolution des services à la population.

Le commissaire enquêteur a interrogé la collectivité sur son calcul des besoins en logements, sur lequel l'ensemble du projet de révision du PLU est bâti.

Nota : les réponses de la commune sont présentées immédiatement à la suite des questions posées.

Question du CE :

Les services de l'Etat relèvent dans leur avis des incohérences et une justification globalement fragile des besoins en logement et en foncier, fondée sur les plafonds fonciers fixés par le SCoT qui seraient entièrement consommés et sur une densité moyenne de 31 logements par hectare. Ils demandent que la commune renverse sa logique de justification en évaluant les besoins à partir d'un objectif explicite de développement démographique et d'une taille moyenne des ménages réaliste. Cette démarche a-t-elle été engagée ?

Réponse :

« Le PLU partira de l'approche démographique en définissant un taux de croissance annuel inférieur à celui de la période récente pour retrouver un rythme d'accueil plus maîtrisé.

Pour définir le nombre de logements à réaliser, il sera pris en compte l'évolution de la taille des ménages en tenant compte à la fois de l'évolution tendancielle de ce taux ces dernières années (données INSEE), et en compatibilité avec les orientations du SCoT nouvellement approuvé. »

Question du CE :

Quelle est la raison qui amène la commune à avoir pour objectif d'accroître le pourcentage du parc de résidences secondaires ?

Réponse :

« Il s'agit d'une mauvaise interprétation du SCoT : celui-ci fixe une production de 2 210 résidences secondaires sur un total de 5 180 logements à l'échelle de la communauté de communes, soit 43%.

Le projet de PLU s'inscrivait dans cette démarche.

Mais par ailleurs, le SCoT stipule qu'« **il ne s'agit pas de favoriser la réalisation de résidences secondaires, mais de prendre en compte les réalités observées ces dernières années sur les territoires concernés, notamment la transformation de résidences principales existantes en résidences secondaires, qui nécessite de reconstruire des résidences principales pour répondre aux besoins des populations permanentes.** »

Et d'ajouter « Les autorités compétentes en matière de programme local de l'habitat assurent la déclinaison des objectifs précités à une échelle infracommunautaire »

Autrement dit, le PLU doit pourvoir au nombre de résidences globales. La répartition entre résidences principales et secondaires appartient au PLH et doit partir des réalités communales et non de la répartition du SCoT à l'échelle de la communauté de communes, qui ne correspond pas à Pleurtuit ».

Question du CE :

Quel est le potentiel de logements en densification dans le tissu urbain existant (zones UC et UE) ?

Réponse :

« - Le chapitre « *Potentiel d'urbanisation restant au PLU de 2007* » recense les possibilités de densification urbaine, mais également les terrains libres (dents creuses, cœurs d'îlots), les secteurs de renouvellement urbain (secteur en friche ou en évolution) ainsi que les opérations en cours (ZAC...).

- Pour estimer le nombre de logements en densification urbaine pour la durée du PLU, nous sommes partis du rythme de logements créés en densification urbaine sur les 10 dernières années, soit 3,6 logements par an. En effet, le rythme se base sur une réalité opérationnelle, alors qu'un potentiel ne traduit pas l'intention des propriétaires à densifier leur terrain. Ainsi, pour le projet de PLU sur la période 2018-2032, on estime que 50 logements environ seront créés en densification urbaine.

- Mais pour répondre à votre question, il y a un potentiel d'environ 85 logements en zones UC/UE dans le projet de PLU (hors opération près du cimetière). Ce chiffre se base sur la densité environnante. »

Question du CE :

Quelle est l'estimation du nombre de logements qui seront créés en zone rurale par changements de destination ? Par densification des villages ?

Réponse :

« De la même façon, nous sommes partis sur un prolongement du rythme observé ces dernières années : en s'appuyant sur le rythme de changement de destination en zones A et N observé, 11 sur 10 ans (source Mairie), on estime qu'il sera créé autour de 16 logements supplémentaires sur 14 ans. »

Question du CE

Le nombre et la superficie des zones 1AU et des espaces disponibles en zones urbaines sont-ils suffisants pour répondre aux besoins en logements dans l'immédiat ? (Cf. observation C 23)

Réponse :

« Il existe 4 zones d'habitat en 1AU couvrant une superficie de 5,5 hectares et très rapidement mobilisables, auxquelles se rajoutent tous les petits secteurs U encore libres. »

Question du CE

Les services de l'Etat considèrent qu'une étude plus précise du potentiel de densification urbaine devrait conduire à réduire l'enveloppe urbanisable. La commune a-t-elle réalisé cette étude ? Envisage-t-elle de réduire le nombre et la superficie des zones 2AU (40 ha environ) ?

Réponse :

« - Cette étude figure au chapitre « *Potentiel d'urbanisation restant au PLU de 2007* »Ce repérage a été réalisé aussi bien pour les secteurs d'habitat, pour les équipements, et pour les zones d'activités/commerces.
- La définition des zones AU dédiées à l'habitat et aux équipements (le SCoT n'en fait qu'une seule rubrique) correspond au projet démographique de la commune rappelé ci-dessus. Il prend en compte les possibilités de changement de destination, les secteurs de renouvellement urbain, le rythme de densification urbaine et les projets en cours avant d'envisager de nouveaux secteurs d'extension. La dimension des zones AU tient également compte de la densité affectée à chaque secteur. A ce stade, le projet de PLU ne prévoit pas la réduction des zones 2AU. »

Appréciation du commissaire enquêteur

Le projet de révision de PLU de la commune de Pleurtuit semble avoir été bâti sur la base d'un « droit à consommer 45 ha pour l'habitat » octroyé par le SCoT du pays de Saint-Malo et non à partir d'un scénario d'évolution de la population retenu par la municipalité et des besoins en logements qui en découlent. Cette démarche ne permet pas de vérifier l'engagement pris dans le PADD d'avoir une progression démographique maîtrisée, réaffirmé à plusieurs reprises par les élus lors de leurs rencontres avec le commissaire enquêteur.

Tel qu'il est présenté à l'enquête publique, le projet de révision du PLU de la commune de Pleurtuit, prévoit la création de 1 620 logements sur la période 2018-2032, ce qui représente une moyenne de 116 logements par an, à comparer aux 133 prévus par le programme local de l'habitat de la Communauté de Communes de la Côte d'Emeraude (CCCE) pour la période 2014-2020.

Pour mémoire, l'augmentation du nombre de logements sur la période 1999-2012 s'élève à 100 logements par an.

Sur base d'une taille moyenne de ménage de 1,8, sans doute sous évaluée puisqu'elle s'élève à 2,2 en 2012 et que le PLH l'estime à 1,92 en 2020 pour l'ensemble de la communauté de communes, la population communale s'élèverait à 8 700 habitants en 2030.

Comparée aux scénarios présentés page 46 du rapport de présentation, cette perspective démographique, qui s'apparente à un taux de croissance annuel de la population de l'ordre de 1,4%, est sans certainement sous estimée, eu égard au taux annuel de 2,8 % enregistré sur la période 2007-2012.

En conséquence, il conviendrait de calculer les besoins réels en logements sur la base d'une évolution annuelle de la population de l'ordre de 2 % avec un nombre de personnes par ménage de l'ordre de 2.

Ainsi comme les services de l'Etat, j'estime que la commune de Pleurtuit doit justifier ses choix en termes d'évolution démographique, d'accueil de nouveaux habitants, de création de logements et les besoins en foncier qui en résultent.

Je retiens que la collectivité a répondu favorablement à cette demande dans son mémoire en réponse, en réaffirmant son choix politique d'une croissance maîtrisée. Cependant l'approche démographique me semble incontournable pour justifier les besoins et ce point fera l'objet d'une réserve dans le chapitre 3 : Conclusions et avis du commissaire enquêteur.

Je retiens également que la collectivité abandonne l'idée d'augmenter la proportion de résidences secondaires, celle-ci ayant naturellement tendance à diminuer.

Sur ces nouvelles bases, le nombre de logements à créer évoluera sans doute un peu, ce qui ne conduira pas systématiquement à une diminution significative des zones urbanisables.

La répartition géographique des 1620 logements à créer est détaillée page 197 du rapport de présentation :

- 50 logements dans les opérations de renouvellement urbain en cours,
- 110 logements dans les nouveaux secteurs de renouvellement urbain identifiés dans le PLU,
- 50 logements dans les dents creuses, cœurs d'îlots,
- 16 logements liés aux changements de destination en secteur rural,
- 1394 logements dans les nouveaux secteurs d'extension urbaine.

Je remarque que l'ambition affichée de remise sur le marché des logements vacants pour ramener leur pourcentage à 6 %, soit 44 logements, n'est pas comptabilisée dans cette répartition.

Les cartes des pages 175 et 176 identifient bien le potentiel d'urbanisation disponible dans les zones U et AU du PLU de 2007, mais elles sont peu lisibles. Elles identifient 72 parcelles dont 37 pour l'habitat, 32 pour les activités et commerces et 3 pour les équipements. Ces documents (cartes et recensement des parcelles) mériteraient d'être agrandis et vérifiés.

Par ailleurs, j'estime que les projets de densification dans les dents creuses et les cœurs d'îlots identifiés pages 176 du rapport de présentation doivent être adaptés au tissu urbain environnant et à la configuration des lieux, et tenir compte des conditions de desserte des parcelles. L'enquête publique a montré qu'une densification importante sur des petits terrains soulève des problèmes d'acceptation sociale dans des quartiers pavillonnaires (voir infra chapitre sur les OAP). De ce fait, les opérations localisées dans les dents creuses et les cœurs d'îlots ne peuvent pas toutes être très denses. La densité de 31 logements/ha prévue par le SCOT s'apprécie sur l'ensemble des nouvelles opérations.

A l'inverse, il conviendrait que la collectivité actualise le tableau de la page 246 pour prendre en compte les opérations en cours de réalisation (rue de la Crochais par exemple), plus denses que prévu dans les OAP.

Le PLU recense 16,58 ha d'espace disponible en renouvellement urbain, densification et dents creuses à comparer aux 45 ha prévus en extension de l'urbanisation pour l'habitat et les équipements logements. L'exigence de 20 % minimum de surfaces potentielles de renouvellement urbain par rapport aux secteurs d'extension imposée par le SCOT me semble respectée. Je retiens que la commune s'est engagée à développer le chapitre consacré à la manière de répondre à cette exigence. Il conviendra également de mieux démontrer la compatibilité du PLU avec le SCOT et le PLH en matière de répartition de logements sociaux.

2.2.4. La consommation d'espace, son impact sur les milieux naturels, l'agriculture et le paysage

Observations du public

M 95 ; Mme Pascale DROUOT constate la destruction des espaces naturels et agricoles de la commune au profit d'une urbanisation et d'une « bétonisation » galopantes. « On se croyait à la campagne et on se retrouve à la ville, ou dans une banlieue sans charme ni caractère avec des lotissements de maisons et des immeubles qui poussent comme des champignons ». Elle ne voit pas où est la maîtrise de l'urbanisation.

L'ADICEE demande que les lisières paysagères soient localisées à la limite de l'extension urbaine prévue par le PLU.

Le président du PETR du Pays de Saint-Malo (C10) demande :

- qu'une réflexion soit engagée sur le développement des activités économiques (hors commerces) en cœur des centralités ;
- l'identification des surfaces d'exploitations agricoles impactées par les extensions urbaines.

Réponses de la Commune

Concernant la consommation des espaces naturels et agricoles

« La forte réduction de la superficie des zones à urbaniser par rapport au PLU de 2007 (56 hectares au lieu de 153 hectares) entraîne le maintien de la superficie des zones A et N (2390 hectares dans le PLU 2018 pour 2377 hectares dans le PLU 2007) ».

Concernant les lisières paysagères

« Il y a confusion entre les limites urbaines existantes, et la prise en compte de limites naturelles existantes autour de l'agglomération (cours d'eau, bois...) qui peuvent constituer une limite naturelle aux extensions urbaines. »

Concernant les demandes du PETR du pays de Saint Malo

« La collectivité s'engage à identifier les surfaces agricoles impactées par le développement urbain et à compléter l'analyse des autres impacts pour l'activité agricole.

Elle prévoit également d'autoriser les bureaux et les services dans les secteurs de centre, notamment en secteur de renouvellement urbain. »

Avis des organismes consultés ou associés

La Chambre d'agriculture réaffirme que la lutte contre l'artificialisation des sols est un objectif prioritaire.

Elle estime que le PLU qui prévoit 45 ha de zones AU destinées à l'habitat n'est pas surdimensionné, même si cela se traduit par une extension importante.

Elle rappelle que, pour les opérations de 5 ha et plus, l'article L 112-1-3 du code rural (étude préalable) s'applique.

Le commissaire enquêteur a interrogé la collectivité sur la superficie actuellement disponible dans les zones d'activités existantes.

Réponse de la Commune :

« Le Rapport de présentation indique qu'il reste au PLU de 2007 13 hectares de parcelles libres, 1 hectare de parcelles densifiables et 18 hectares associés à des opérations en cours (Cap Emeraude, la Ville es Méniers, PA de l'Orme dont les derniers terrains disponibles sont sous compromis...). Les 13 hectares correspondent en grande partie à l'extension à l'Est de l'aéroport qui couvre 27,6 hectares, desquels on a retiré les zones humides (15 hectares) non constructibles. Ce projet a été abandonné dans le futur PLU. »

Appréciation du commissaire enquêteur

L'analyse de la consommation foncière sur 10 ans, montre que celle-ci s'est élevée à 90 ha, soit 9 ha/an, dont 29 ha pour l'habitat, 32 pour les zones d'activités et de commerce, 5 ha pour les équipements, 4 ha pour les équipements de plein air et 20 ha pour les infrastructures (déviations de la RD 266). Soit un rythme de 3,8 ha/an pour l'habitat et les équipements et 3,2 ha /an pour les zones d'activités/commerces.

Le projet de PLU prévoit, pour 14 ans, 45 ha de zones à urbaniser pour l'habitat et les équipements soit 3,2 ha par an, sur la base d'une densité moyenne de 31 logements/ha.

La commune ne prévoit pas la création de nouvelle zone d'activités. Elle a identifié le potentiel restant disponible dans les zones existantes et ne prévoit l'extension que de deux d'entre-elles (PA de l'Orme et ZA aéroportuaire) sur une superficie totale de 4 ha, soit une consommation foncière de 0,4 ha /an.

En comparaison avec la période précédente, la consommation foncière annuelle sera donc fortement réduite, en particulier pour les zones d'activités et de commerces qui occupent déjà des surfaces très importantes sur la commune.

La comparaison des superficies des zones à urbaniser entre le PLU de 2007, 153 ha et le PLU en projet, 56 ha révèle également une nette réduction de la consommation d'espace, celle-ci étant divisée par 3.

Le PLU de 2018 est donc plus économe en espace que celui de 2007, particulièrement en ce qui concerne les zones d'activités et de commerces. La carte présentée page 271 est très explicite sur ce sujet.

2.2.6. Les déplacements

Observations du public

M 47 ; M. François CHAR, suggère d'organiser une circulation en sens unique autour du centre-ville, d'imposer un minimum de surface d'espaces verts (50-75% par exemple), de faire une pause sur la création de nouvelles parcelles constructibles et de repenser la cantine

M 98 anonyme, estime que la construction d'un pont pour relier deux lotissements, l'installation de ralentisseurs à des endroits non stratégiques et le fleurissement de la ville « n'importe comment » ne sont pas réalisés dans l'intérêt des habitants mais pour le prestige de la ville et donc du maire.

C 2 ; M. et Mme LEFEUVRE et leurs enfants : rappellent que le PLU doit permettre une réflexion globale et anticiper en prévoyant des voies de circulation sécurisées dans les nouveaux lotissements sans impacter les habitants des lotissements existants.

C6 ; M. Jean-Michel RAYNARD, conseiller municipal, pour la minorité municipale ; déclare que:

- Le plan routier « traversant » envisagé, destiné à soulager l'axe Nord-Sud n'est pas adapté ;
- La construction de 70 logements en centre-ville (OAP Centre) va augmenter les besoins en stationnement qui ne sauraient être reportés sur les aires de stationnement publiques.

C 9 ; M. Daniel LEROY, représentant le groupe minoritaire Pleurtuit Avenir, demande si l'étude de circulation, évoquée succinctement lors d'une réunion du PLU, est intégrée à l'enquête publique.

Avis des organismes associés

Pour les services de l'Etat le PADD devrait s'appuyer sur une analyse concrète et des enjeux spatialisés et mieux préciser comment l'intermodalité/multimodalité peut être mise en œuvre.

Le commissaire enquêteur a interrogé la collectivité sur la question des déplacements :

L'Etat indique que les objectifs du PADD devraient s'appuyer sur un diagnostic concret avec spatialisation des enjeux. Il estime notamment que si l'utilisation de l'aire de covoiturage de Trémereuc est aussi à encourager, celle-ci est située au sud de Pleurtuit, dans le sens opposé aux flux principaux vers St Malo et Dinard. Il aurait donc été opportun d'envisager le développement d'une ou plusieurs aires de covoiturage localisée(s) en fonction des quartiers d'habitat récemment et prochainement développés sur la commune, notamment au Nord, à proximité de la RD 266.

La partie diagnostic du rapport de présentation va-t-elle être complétée ? Et la suggestion retenue?

Réponses de la Commune

« Contrairement au PLU de 2007, ce projet de PLU a pour objectif la maîtrise du rythme de croissance de la population et la prévision des infrastructures routières en amont de la réalisation des projets d'aménagement. »

« Le PLU prévoit un développement de deux Pôles d'Echange Multimodal (PEM) qui intègrent la dimension stationnement de véhicules, notamment dans le cadre de co-voiturage, mais également en direction des transports en commun et des liaisons douces. L'un des PEM est situé immédiatement au nord de la ville de Pleurtuit, sur le site de l'aéroport. L'autre se trouve sur la route nord de la ville de Pleurtuit, au niveau de l'échangeur du Tertre Esnault. Il s'agit de l'axe qui mène à Dinard et Saint-Malo. Ces deux PEM remplissent donc cette fonction, même si la notion de « covoiturage » n'est pas explicitement mentionnée.

Ce point pourrait être précisé dans le Rapport de présentation. »

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la volonté de la commune de créer une cohérence d'ensemble au sein et entre les différents quartiers, notamment par le renforcement des liaisons, manifestée dans le rapport de présentation et le PADD et dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Certaines de ces liaisons, piétonnes ou routières, sont contestées par le public. D'autres liaisons piétonnes sont réclamées. Ces observations seront traitées dans le cadre de l'étude des OAP.

Le développement des liaisons douces, leur mise en réseau et l'augmentation du nombre d'aires de covoiturage sont de nature à réduire l'utilisation de la voiture, dans le centre ville mais aussi vers les écarts et les lieux touristiques tels que les vallées de la Rance et du Frémur.

2.2.7. Les équipements et les services**Observations du public**

R 29 ; M. PORTIER : regrette que le PLU, qui envisage la création de nombreux logements, n'évoque pas les aménagements et extensions de l'école et de la cantine, saturée.

M 98 ; Anonyme :

- Constate que les structures et équipements mis en place pour les jeunes sont très insuffisants : skate parc, parc de Westerwald, autres zones de jeux en zone résidentielle.....
- Rappelle que la commune de Pleurtuit a été épinglée par la chambre régionale des comptes (accroissement de la dette de 26 % entre 2012 et 2015) et que, si les dotations ont diminué, les investissements communaux augmentent.

C6 ; M. Jean-Michel RAYNARD, conseiller municipal, pour la minorité municipale ; déclare que l'endettement de la commune ne lui permettra pas de réaliser les équipements nécessaires pour accompagner ce développement.

Il demande la création d'un nouveau pôle multiservices en remplacement des équipements publics vétustes (gendarmerie poste....).

C 13 ; M. et Mme Olivier et Nelly PLESSIS, demandent si les finances de la ville de Pleurtuit permettent vraiment tous ces projets d'aménagement et déclarent qu'avant de construire des nouveaux logements il conviendrait de prévoir les infrastructures nécessaires.

Le président du PETR du Pays de Saint-Malo (C 10) demande que le rapport de présentation démontre que les services et équipements seront adaptés aux besoins de la population projetée en 2030.

Réponse de la Commune

« La poursuite de la construction de logements à un rythme moins soutenu que par le passé a pour objectif d'offrir un niveau d'équipements en adéquation, tout en optimisant leur utilisation. Cela permettra notamment d'éviter une baisse de fréquentation dans les écoles. De plus, une programmation dans le temps de l'ouverture à l'urbanisation sera maîtrisée par la commune grâce à l'existence de plusieurs zones 2AU. »

Ce point sera développé dans le rapport de présentation. »

Question du commissaire enquêteur

Le PLU prévoit la création de 1 620 logements sur la période 2018-2032. La population communale atteindrait 8 700 habitants en 2030 pour 6 488 en 2017. Les équipements publics sont-ils adaptés à cette évolution ? En particulier les équipements scolaires, le réseau d'assainissement et la station d'épuration.

Réponse de la commune:

« - Le Rapport de présentation précise que la commune « dispose d'un niveau d'équipement satisfaisant, que ce soit dans le domaine du sport, du loisir, de la culture, des équipements scolaires ou de santé ou de l'accueil de personnes âgées... Elle dispose également de possibilités d'extension, que ce soit en confortant les équipements existants (groupe scolaire, cantine scolaire...) ou en envisageant de nouveaux développements (réserve foncière sur le pôle d'équipement, développement dans le cadre du PLU...). ». Ainsi la commune a recensé les possibilités d'évolution existante, et a programmé une extension du pôle d'équipements sur le Clos Clin.

- Concernant le réseau d'assainissement et le projet de PLU, « *L'ensemble des zones à urbaniser (1AU et 2AU) sera desservi par l'assainissement collectif* ». Par ailleurs, « *Le conseil municipal a décidé, pour des raisons de protection de l'eau, d'étendre la zone desservie par l'assainissement collectif. Cette extension concerne l'estuaire de la Rance à l'Est (qualité de l'eau, Natura 2000...) et le bassin du Frémur (captage d'eau) à l'Ouest* ».
- Concernant la capacité d'assainissement et le projet de PLU, le bilan indique qu'« *A la fin de ce présent projet de PLU, les charges entrantes dans la STEP de Pleurtuit auront atteint sa capacité nominale.* »

Appréciation du commissaire enquêteur

J'observe que le projet politique de la commune est justement de maîtriser la croissance de la population pour ajuster son développement à la capacité des équipements publics existants et futurs, contrairement à ce qui s'est produit dans la période précédente.

Je retiens que le rapport de présentation sera complété sur ce point.

Néanmoins, J'attire l'attention de la collectivité sur la nécessité de contrôler ce développement au regard de la capacité de la station d'épuration.

2.3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et d'Orientation (OAP), sont l'une des pièces constitutives réglementaire du PLU mis à l'enquête. Ces OAP définissent la manière dont la commune souhaite mettre en valeur ou aménager des parcelles isolées, des cœurs d'îlots et des zones d'extension de l'urbanisation afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs du PADD et, notamment, permettre la création de logements ou d'activités. Dans chacune de ces OAP sont prévus un certain nombre de logements sociaux.

Le projet de révision du PLU prévoit 12 OAP, certaines étant composées de plusieurs secteurs. 8 OAP sont à vocation d'habitat, les 4 autres concernent l'extension de parcs d'activités (La Vieuville- PA de l'Orme, Zone d'activités aéroportuaire), le secteur de l'aéroport Pleurtuit Dinard et les zones commerciales de Cap Emeraude et de la Ville es Meniers.

Lors de l'enquête publique, ces orientations d'aménagement ont fait l'objet de 66 observations. 36 concernent les OAP prévues pour le secteur de La Ville Baslé et en particulier les projets de raccordement des voiries. Les 30 autres observations sont orientées principalement sur des questions de propriété, de typologie d'habitat et de liaisons piétonnes.

En outre, des observations générales ont été formulées par les Personnes Publiques Associées lors de leur consultation.

2.3.0. Observations générales

Observations du public

M 75 et C 26 ; Clémence et François CHARRAYRE, ne comprennent pas la nécessité de créer une AOP pour des projets limités géographiquement à un tout petit secteur alors que cet outil est surtout utile pour fixer les lignes générales des projets à l'échelle d'un quartier ; d'autant moins que ces OAP concernent parfois des projets déjà lancés.

Ils proposent que la commune développe un projet d'éco-quartier sur un terrain limitrophe du bourg, afin d'initier une démarche écologique et vertueuse.

Le président du PETR du Pays de Saint-Malo (C 10) souhaite que des précisions complémentaires soient apportées concernant la structuration du bâti et la diversité des tailles de logements et de parcelles.

Avis des organismes associés ou consultés

La CLE du SAGE Rance Frémur Baie de Beausseis demande que des orientations relatives à la gestion alternative des eaux pluviales soient rajoutées dans les OAP.

Les services de l'Etat estiment que les 8 OAP ne sont pas assez précises : forme urbaine, voies, espaces publics, logements à coût abordable, échancier pour respecter le PLH...

Ils relèvent l'absence d'aménagements ou de dispositions relatifs à la trame verte et bleue (TVB) et demandent que des mesures en faveur de la réduction de la consommation d'énergie soient développées dans les OAP.

Par souci d'insertion paysagère, ils proposent d'interdire les couleurs claires.

Observation du commissaire enquêteur

De façon générale les schémas des OAP sont représentés à trop petite échelle et la description du site est très succincte : la superficie du secteur, l'occupation du sol ne sont pas précisées. La présence d'Espaces Boisés Classés n'est pas mentionnée, ni leur nécessaire déclassement.

Les dispositions et le texte qui les définissent ne présentent pas toujours la densité attendue, ni la typologie des constructions (collectif, individuel, individuel groupé) ni sa répartition, ni le nombre de

logements sociaux, ni leur programmation dans le temps, ni la préservation ou la reconstitution de la trame verte et bleue.

Cette observation personnelle rejoint celles des services de l'Etat et du PETR du Pays de Saint- Malo.

Réponses de la Commune :

« Une réflexion sur le degré de précision des OAP est engagée et des modifications seront opérées d'ici l'approbation du PLU. »

« Les cartes des OAP sont pour certaines en effet trop petites et la description du site pourra être complétée. Le nombre de logements à réaliser est systématiquement indiqué, soit en nombre, soit en densité, et figure en caractère gras, ainsi que la part du logement social à réaliser. La typologie est rarement indiquée à ce stade, car elle relève surtout du parti d'aménagement qui sera mis en place par le futur aménageur. Cependant, la densité induit un certain type de constructions et une part de collectifs.

La programmation dans le temps proposée par le code de l'urbanisme n'est pas obligatoire. Les élus gèrent le développement du territoire par la maîtrise foncière et les ouvertures à l'urbanisation (2AU en 1AU).

L'ensemble des bois, haies, alignements d'arbres existants ou à créer, espaces verts, cours d'eau, zones humides figurent dans les cartes des OAP. Notamment, pour créer des lisières paysagères en limites d'opération, des haies sont à constituer. La trame verte et bleue est bien cartographiée. Le texte insiste sur la dimension paysagère et la dimension environnementale est sous-jacente : cette dimension pourrait être rendue plus explicite (rôle de corridor écologique, fonction environnementale).

Suite à la décision de la CCA de Lyon (SCI du Vernay, req. N°16LY00375) du 13 février 2018, le « considérant de principe » qui en ressort pour les OAP est le suivant: « les OAP ne doivent ni se limiter à conserver en l'état actuel des lieux, ni à l'inverse fixer précisément les caractéristiques des constructions qu'elles entendent voir réaliser dans leur périmètre ». Notre approche correspond à cette démarche.

Toutefois, la traduction réglementaire de certains éléments figurant dans les OAP (espaces vert...) pourrait être approfondie. »

Appréciation du commissaire enquêteur

J'estime que le projet d'urbanisme de la commune gagnerait en lisibilité et en transparence si ces 12 OAP étaient présentées avec plus de précision et de clarté. Ainsi, il faut rechercher la superficie de chaque secteur dans le rapport de présentation pour calculer le nombre de logements à construire en fonction de la densité affichée, ou pas, et en déduire la typologie de l'habitat projetée. Sans entrer dans le détail des caractéristiques des constructions, une numérotation précise de chaque OAP et une cartographie à une échelle plus grande avec une représentation systématique des éléments de paysage à conserver, de la TVB à protéger ou à restaurer, des accès et des voiries ainsi que l'indication du nombre de logements minimum à créer permettraient d'améliorer la lisibilité du document et faciliteraient l'instruction ultérieure des autorisations d'urbanisme. Je relève que la collectivité annonce dans son mémoire en réponse que des modifications seront apportées d'ici l'approbation du PLU. Ces modifications, qui me semblent indispensables, feront l'objet d'une réserve dans le chapitre 3 : Conclusions et avis du commissaire enquêteur.

Des mesures en faveur de la réduction de la consommation d'énergie et de la gestion alternative des eaux pluviales mériteraient également d'être ajoutées dans les OAP.

2.3.1. Le Centre

Le secteur concerné par l'OAP Le Centre est situé en extension du centre ville, entre le cimetière et la rue de Dinard. Il est destiné à recevoir de d'habitat dense 50 logts/ha avec un minimum de 30% de logements sociaux par opération de 5 logements et plus.

Observations du public

Cette OAP a fait l'objet de 9 observations, relatives à la fois au programme de logements, jugé trop dense, et aux trois liaisons douces envisagées entre la rue de Dinard et le nouvel ensemble immobilier.

Le programme immobilier et son impact sur le stationnement

Les intervenants (M 75, M 88, M 101, C 3, C 6 ; C 13, C 25, C 26) dénoncent :

- l'objectif de densification de l'habitat et la création d'un ensemble immobilier qui risque d'assombrir davantage le secteur et de renforcer l'impression d'étouffement ;
- La disparition programmée du dernier poumon vert du centre-ville, qui aurait pu devenir un parc ;
- La construction d'un collectif de 50 logements sans concertation préalable et sans attendre l'approbation et la validation du nouveau PLU ;
- La construction de nombreux logements sur la parcelle AH 86 où, selon un jugement en date du 5 septembre 2007, rendu par le TGI de Saint Malo, il est spécifié "que la parcelle AH 86 devra être divisée en deux lots accueillant chacun une maison d'habitation" et non l'édification d'un immeuble collectif ;
- Un stationnement très insuffisant et le fait que la construction de 70 logements en centre-ville va augmenter les besoins qui ne sauraient être reportés sur les aires de stationnement publiques ;
- La dépréciation patrimoniale des maisons historiques du vieux Pleurtuit et de leurs jardins ;
- Le risque d'inondation car les constructions vont se faire sur un site qui comportait de nombreux puits ;
- Le fait que la commune n'a pas prévu d'évacuation des eaux pluviales adaptée à ce nouvel aménagement.

Ils demandent :

- le résultat du carottage effectué en mai 2017 par la Société Ameter ainsi que de nouveaux prélèvements dans les terrains adjacents,
- la préservation des terrains situés au Sud-Est du vieux cimetière en « espace vert ».

Ils proposent la mise en place d'une circulation en sens unique autour d'un petit centre-ville, avec création d'un parking derrière le presbytère.

Ils indiquent qu'il est possible de prévoir des collectifs en centre-ville sur des espaces mieux adaptés : par exemple le camping, depuis longtemps déserté, le terrain de foot ou autre.....

Mme DE PRAINGY constate que l'OAP a prévu de classer la parcelle AH 74 comme une zone « haie, bois/Espace vert » jouxtant la parcelle AH 54, propriété de M. Launay, maire de la commune.

Elle déclare que la commune a fait l'acquisition de cette parcelle suite à une déclaration d'utilité publique du 20/01/1970. Elle s'interroge sur la légalité de la nouvelle destination de cette parcelle (espace vert) qui serait en contradiction avec la destination initiale ayant justifié l'expropriation.

Elle estime également que la parcelle AH 74 ?(361) a été oubliée dans la détermination du périmètre de la zone UCb.

Les liaisons douces

R 41 ; M. Pascal GAUTIER, propriétaire de l'immeuble situé 33 rue de DINARD, constate qu'il est prévu dans le cadre de l'OAP Centre, une liaison douce « existante ». Il rappelle que cette voie est privée et constitue une « ruelle de servitude », de 3 m de large, appartenant à plusieurs propriétaires riverains.

Il souhaite que la ville fasse l'acquisition de cette assiette jusqu'à hauteur du fond de son jardin et que cette ruelle puisse toujours servir au passage des véhicules. En conséquence, il demande la création d'un Emplacement Réservé.

Mme et M. SAULNIER DE PRAINGY, 37 rue de Dinard ; parcelle AH 87, maison classée remarquable. Ils s'opposent au fait que le projet d'OAP supprime, sans concertation, leur espace de stationnement prévu sur leur propriété au motif du rachat d'une partie de leur terrain pour y prévoir un troisième passage pour piétons. Ce projet aurait pour effet de supprimer l'accès à leur propriété avec leur véhicule.

C 3 ; M. et Mme BARBIER, 43 rue de Dinard ; voie douce n°3 (Nord); déclarent que :

- La voie n'existe pas car elle est privée et uniquement grevée d'une servitude de droit de passage pour accéder aux parcelles AH 83 et 84 ;
- L'espace situé entre les parcelles AH 90, 82, 80 est privé, conformément aux titres de propriété et à l'arrêté d'alignement du 18/05/2011 du Département d'Ille et Vilaine ;
- La création d'une voie douce sur la venelle et la cour privées comportant deux parkings privés n'est pas compatible avec les dispositions des décrets du 21/12/2016 relatifs à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ;
- La configuration de la venelle existante : largeur, pente, ne permet pas la réalisation d'une voie douce ;
- L'aménagement d'une troisième voie douce sur un linéaire de 100 m pour accéder à un projet immobilier ne présente pas d'intérêt général.

En conclusion, ils demandent l'abandon de cette voie douce n°3.

C 6 ; M. Jean-Michel RAYNARD conseiller municipal, pour la minorité municipale, demande l'abandon du projet de voie douce n°3, surabondant, qui, du fait de sa largeur et de la pente du terrain, ne sera pas accessible aux personnes à mobilité réduite.

Réponses de la Commune

Création de logements collectifs en centre-ville, du stationnement et de la gestion des eaux pluviales :

« Le PLU de 2007 en vigueur s'applique de plein droit et les autorisations d'urbanisme respectant ses prescriptions et toutes autres dispositions légales ne peuvent pas être refusées. De plus, la lutte contre l'étalement urbain et la consommation des terres agricoles est un des axes majeurs de la loi ALUR, qui oblige les communes à densifier le plus possible l'habitat, surtout dans ou à proximité des centres villes.

Tous les projets d'aménagement répondent aux obligations de stationnement et de gestion des eaux pluviales. »

Dépréciation patrimoniale des maisons historiques :

« La revitalisation des centres villes par l'accueil de population active, la création de connexions routières/douces et de commerces/services renforcent la valeur patrimoniale des biens immobiliers et non l'inverse. »

Demandes spécifiques de M. et Mme SAULNIER DE PRAINGY :

- « Concernant le jugement rendu par le TGI de Saint-Malo le 05/09/2007, cela fait référence au droit de passage institué pour desservir la parcelle AH 86. Cela n'a rien à voir avec la densité des constructions autorisée par le PLU. Le juge avait constaté que les parcelles AH 86 et 87 étaient enclavées et que le passage le plus court pour atteindre la voie publique était d'élargir à 3 mètres la servitude de passage sise sur les parcelles 88, 89 et 91. A l'époque du jugement, la réponse apportée par le juge permettait de désenclaver la parcelle AH 86 dans l'éventualité de la construction d'un logement individuel. Aujourd'hui, le projet d'aménagement étant différent, les accès sont prévus à partir de la rue de la Sagesse.
- Concernant la suppression d'un espace de stationnement, l'OAP ne prévoit rien de la sorte.
- Concernant l'acquisition de la parcelle AH 52 par la commune, elle découle de l'arrêté préfectoral du 05/10/1970 autorisant le lotissement limitrophe et non d'une DUP. Le lotisseur avait cédé cette parcelle à la commune pour la réalisation d'une aire de stationnement. »

Projets de liaisons douces :

« Les liaisons douces seront maintenues car elles permettent de faciliter les connexions piétonnes ».

Appréciation du commissaire enquêteur

Une cartographie à une échelle plus grande s'impose pour cette OAP car celle de la page 13 est peu lisible.

Le PLU en vigueur autorise déjà la construction d'immeubles dans ce secteur situé dans le centre ville, desservi par la rue de la Sagesse et non par la rue de Dinard.

La densité retenue sur ce secteur d'une superficie de 1,17 ha permet d'envisager la création d'un minimum de 58 logements, dont 30% de logements sociaux, ce qui aura pour effet de renforcer le centre de Pleurtuit.

La visite sur place a permis de constater que les liaisons piétonnes mentionnées existent bien, même s'il s'agit de servitudes de passage sur des propriétés privées. Elles doivent à mon avis être conservées et le projet n'empêche en aucun cas l'accès aux propriétés et aux véhicules. La suggestion d'instaurer un Emplacement Réservé sur la liaison douce centrale émise par M. GAUTIER me semble judicieuse et pourrait être retenue.

La partie triangulaire de la parcelle AH 52 (et non AH 74) est déjà traitée en espace vert. Par ailleurs je relève que le débouché de la future voie de desserte vers le Nord sur la rue Joliot Curie qui, selon l'OAP, « n'est ni imposé ni interdit » n'est pas mentionné sur le plan. Sa réalisation présenterait l'avantage de désenclaver le secteur vers le Nord.

2.3.2. La ZAC de l'Aéroport

L'OAP prévoit :

- la création d'une voie entre la rue des Cap Horniers et la rue de Dinard, amorce d'un boulevard urbain Est-Ouest permettant de relier les différents quartiers Nord,
- la construction de 50 logements en 2018 qui correspond à la fin du programme de la ZAC.

Au lieu-dit Les Villes Poissons, l'OAP prévoit un secteur d'habitat qui devra respecter un minimum de 15 logements à l'hectare, avec un minimum de 30% de logements sociaux par opération de 5 logements et plus.

Observations du public

Ce projet d'OAP a donné lieu à 5 observations : 2 portent sur la voie de liaison et 3 sur le secteur d'habitat prévu au lieu-dit Les Villes Poissons.

Voie de liaison

M 75 et C 26 ; M. et Mme Clémence et François CHARRAYRE et C 13 ; M. et Mme Olivier et Nelly PLESSIS, estiment que le projet de voie principale devant longer la voie verte puis traverser des quartiers résidentiels afin de déboucher au niveau du super U est intéressant mais dangereux pour les enfants des quartiers résidentiels traversés.

Ils proposent de créer une route parallèle à la voie verte (mais séparée par 10 m de végétation) rejoignant le Super U par le Nord en contournant les quartiers résidentiels (plan en annexe).

OAP Les Villes-Poissons

R 5 ; M et Mme MARCHIX rue des Terres-Neuves, suite à concertation avec le voisinage, demandent que la zone 1AUZam reste un espace vert inconstructible et qu'il y soit créé un parc.

Ils estiment que la sapinière est dangereuse mais ne souhaitent pas avoir d'immeubles en vis-à-vis des propriétés, comme c'est déjà le cas de l'autre côté de la rue des Terres-Neuves (R+2 + combles).

M 42 ; Mme Annie DAVID pour l'indivision GRIGNON, parcelles AA 77 et 101, situées au lieu-dit Les Villes Poissons :

- Observe qu'une partie de la parcelle AA 101 serait classée en zone UZN, or cette parcelle a toujours été constructible dans sa totalité ;
- Constate également que le bord de la parcelle est concerné par une zone boisée à conserver (EBC) ;
- Demande que la totalité de la parcelle AA 101 reste constructible et accessible depuis la rue Brindejunc des Moulinais et que la zone boisée soit supprimée ;
- Rappelle que la suppression de l'EBC sur une partie de la parcelle AA77, comme convenu avec M. le Maire, permettra de rendre cette partie constructible et que la forêt de sapins est devenue dangereuse eu égard à la proximité des habitations ;
- Demande la suppression de la bande boisée maintenue au Nord de la parcelle AA 77.

M 103 et C 18 ; L'ADICEE demande le maintien du classement du terrain en Espace Boisé Classé (EBC).

Avis des organismes associés ou consultés

Les services de l'Etat considèrent que la densité de 15 lgts/ha est incompatible avec celle de 20 lgts/ha du Programme Local de l'Habitat (PLH).

La CDNPS a émis un avis « favorable au classement ».

Questions du commissaire enquêteur :

Comment se fera l'accès au secteur d'habitat prévu au lieu-dit Les Villes Poissons ?

Réponses de la Commune

Tracé de la future liaison routière traversant la ZAC :

« Pas de modification envisagée. »

EBC sur la parcelle AA 77 (conservation/suppression) :

« Le zonage EBC sera partiellement conservé tel qu'indiqué dans le PLU arrêté. »

Demande de constructibilité de toute la parcelle AA 101 (au lieu de UZN) et suppression de l'EBC :

« La partie de la parcelle AA 101 en question pourra passer en 1AUZAm. Le zonage EBC restera tel qu'arrêté dans le projet de PLU. »

Accès à l'OAP:

« Deux accès desservent le secteur, l'un par la rue Brindejunc des Moulinais, l'autre par la rue des Terres Neuvas. Une liaison douce permet également d'accéder au site depuis la rue des Terres Neuvas. Les OAP pourraient préciser cette desserte. »

Appréciation du commissaire enquêteur

Il ne me semble pas envisageable ni opportun de retenir la proposition de création d'une voie contournant la ZAC de l'Aéroport par le Nord sur des espaces naturels et agricoles. De plus, cette voie est destinée à relier les quartiers d'habitat Est et Nord et est intégrée dans l'aménagement de la ZAC. La visite des lieux a permis de constater que le bois de résineux situé au lieu-dit Les Villes Poissons sur la parcelle AA 77 (d'une surface totale de 8 203 m²) est très dégradé voire dangereux et constitue une imposante masse sombre dans le paysage urbain.

Le projet prévoit le déclassement de 4 836 m² d'espace boisé classé (EBC) et le maintien de 3 367 m² d'EBC en partie Est et limite Nord de la parcelle. Dans ces conditions, il serait sans doute préférable de ne classer en 1AUZAm que la partie urbanisable et de classer en UZN (naturel) la partie restant couverte par l'EBC.

Compte tenu des difficultés de desserte, les accès à ce secteur me semblent quand même assez limités, et de la proximité de l'habitat, j'estime que la densité de 20 logts/ha minimale prévue par le PLH est un maximum à retenir pour cette OAP. Ce qui correspond à une dizaine de 10 logements.

En conclusion, je me prononce pour le maintien des emprises des EBC sur les parcelles AA 77 et 101, telles que prévues au projet de PLU arrêté, pour le classement en 1AUZm de la partie Nord de la

parcelle AA 101 et pour le classement en UZN de la partie Est de la parcelle AA 77 classée en EBC. Voir aussi chapitre 2.4.5., relatif aux EBC.

2.3.3. La Samsonnais - La Belle Croix

Sur le site des anciens services techniques et son extension Nord, il est prévu un secteur d'habitat, d'une densité minimum de 32 logts/ha, avec un minimum de 30% de logements sociaux par opération de 5 logements et plus.

Cette OAP n'a pas fait l'objet d'observation.

Appréciation du commissaire enquêteur

Cette opération permettra de créer un nouveau secteur d'habitat assez dense (32 logements/ha) à proximité du centre ville et de valoriser le bois de la Samsonnais en aménageant des liaisons douces.

2.3.4. Petit secteur, rue Maurice Nogues

Il est prévu un minimum de 3 logements sur ce cœur d'ilot qui correspond à des fonds de jardin, avec un accès par la rue Maurice Noguès donnant sur une cours.

Observations du public

Ce projet a fait l'objet de 3 observations :

C 13 ; M. et Mme Olivier et Nelly PLESSIS, s'opposent à la création de logements sur cet espace où sont construites des maisons de caractère.

C 19 ; M et Mme LEBLESSOURD, 10 rue des Cap Horniers ; parcelle 122, s'opposent à la création d'une OAP sur leur propriété alors que leur voisin (Ouest) qui dispose d'une très grande parcelle n'est pas impacté. Ils se déclarent prêts à céder une partie de leur propriété en s'alignant au minimum sur la limite de l'OAP définie sur la parcelle voisine (Est). Ils signalent la présence d'un cabanon inscrit au cadastre dont ils voudraient récupérer la superficie. (Plans, extraits de PLU et photographies en annexe).

M 75 et C 26 ; Mme et M. Clémence et François CHARRAYRE, considèrent que ce projet d'OAP dans un secteur pavillonnaire qui ne fait pas partie du centre-ville va détruire ce qui permet de garder l'harmonie et le caractère de ces maisons, typiques de Pleurtuit.

Ils estiment que le passage envisagé pour accéder aux parcelles concernées ne permettra pas le passage des véhicules.

Ils proposent de repenser et de réaménager la rue Maurice Noguès (et d'autres comme la rue de Dinan) afin de les rendre plus sûres et plus agréables.

Réponse de la Commune

« La lutte contre l'étalement urbain et la consommation des terres agricoles est un des axes majeurs de la loi ALUR, qui oblige les communes à densifier le plus possible l'habitat, surtout en proximité des centres villes. »

Appréciation du commissaire enquêteur

L'OAP identifie des opportunités de construction et donne la possibilité aux propriétaires de valoriser ce cœur d'ilot en permettant l'accueil de nouveaux logements. Pour autant, les propriétaires des terrains concernés restent libres de vendre ou non leurs fonds de parcelles. Les projets devront respecter le règlement de la zone UEb.

2.3.5. Saint-Jouan – Le Moulin de Richebois - La Motte-Oriou

Les OAP prévoient la création du quartier du Moulin-de-Richebois à vocation principale d'habitat qui devra respecter un minimum de 34 logements à l'hectare, avec un minimum de 30% de logements sociaux par opération de 5 logements et plus.

La vocation récréative liée à l'aire de promenade autour du plan d'eau sera développée sur le bois qui pourra accueillir une activité de loisirs, en lien avec l'espace arboré. Des liaisons douces sont également prévues.

Observations du public

Ce secteur a fait l'objet de 4 observations :

R 7 ; Mme SEVIN et Mme LEWIS, demandent que la zone 1AU (parcelle XC 63) soit classée en UE afin de prévoir un lotissement, en accord avec un aménageur.

C 4 ; M. et Mme Jean Marc GROMIL, 6, rue du Moulin de Richebois, s'opposent au classement en zone 1AUEa d'une partie de leur parcelle ZS 359. Ils déclarent ne pas souhaiter vendre à un promoteur dans le cadre d'une OAP et demandent le reclassement du fond de la parcelle en zone U, ainsi que son désenclavement pour une construction future, destinée à leurs enfants.

C 13 ; M. et Mme Olivier et Nelly PLESSIS, s'opposent à l'aménagement de trois carrefours car il n'y a pas de problème de circulation.

C 22 ; M. et Mme GUANDALINI, rue Henri Guillaumet, PLEURTUIT, demandent, dans le cadre de leur projet de centre d'éco-tourisme, l'autorisation d'aménager un passage (chemin forestier) sur une partie de l'espace boisé afin de desservir les futures constructions situées sur la zone 1AUL.

Ils souhaitent que le chalet existant sur la parcelle ZS 87, figurant dans l'acte notarié de 2008 et pour lequel ils acquittent une taxe d'habitation, soit mentionné sur le PLU et sur le cadastre.

Réponses de la Commune

Concernant la demande de classement de la parcelle ZS N°63 (XC 63 n'existe pas) en U au lieu de 1AU :

« Cette parcelle se situant en extension de l'urbanisation existante doit être classifiée en 1AU. La municipalité souhaite qu'une opération d'aménagement d'ensemble se réalise sur ce secteur. »

Réponse concernant la demande de classement du fond de jardin de la parcelle ZS N°359 en U au lieu de 1AU :

« favorable ».

Réponse concernant la demande de création d'un passage sur la parcelle ZS N°87 sur la partie classée en « Bois, haie, alignement d'arbres » (au cas où cela passerait en EBC suite à l'avis de la CDNPS) :

« Favorable sous réserve de conserver le caractère boisé du site. La municipalité souhaite conserver la partie boisée en loi paysage et ne prévoit pas de classement en EBC. »

Réponse concernant la mention du chalet existant sur la parcelle ZS N°87 sur le plan :

« Cette construction n'apparaît pas au cadastre. »

Avis des organismes consultés

Les services de l'Etat rappellent que l'adaptation de la zone humide Moulin de Richebois n'est pas envisageable.

La CDNPS a émis un avis favorable au déclassement partiel de la parcelle pour réaliser les bâtiments nécessaires à la future zone de loisirs mais en conservant le classement EBC sur la majorité de la parcelle.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur s'est rendu sur place.

Zone 1AUEa:

Compte tenu de sa superficie et de sa situation, il me semble préférable de maintenir le classement de la parcelle ZN 63 en zone 1AU, ce qui garantira un aménagement d'ensemble cohérent et économe en

espace, d'autant que les OAP ne sont pas très explicites en matière d'organisation du nouveau quartier et de typologie de l'habitat (34 logements à l'hectare, 30% de logements sociaux). Cette opération pourrait être réalisée à court terme.

Le projet d'aménagement devra anticiper la desserte de la zone 2AU et respecter la délimitation de la zone humide située près du Moulin de Richebois (accès prévu à partir de la rue du Moulin de Richebois).

La présence d'une haie à conserver au Sud de la zone 1AU constitue en effet une contrainte pour l'intégration des fonds de parcelles dans la zone 1AU. Cette contrainte n'est toutefois pas insurmontable et les difficultés de desserte des fonds de parcelles depuis la rue du Moulin de Richebois plaident en faveur de leur maintien dans le secteur soumis à OAP et donc de leur classement en 1AU.

S'il est donné satisfaction à la demande de M. et Mme Jean Marc GROMIL (C4), il serait logique de reclasser les deux autres fonds de parcelles voisines en zone U.

Pôle de loisirs de la Motte Oriou :

La visite sur place à permis de constater que seul le pourtour du terrain est constitué d'une haie de résineux, l'intérieur étant occupé par un boisement de qualité. Le classement en « Bois, haie, alignement d'arbres » de la partie Sud-Ouest de la parcelle ZS 87 (Sud de la zone 1AUL) permettrait l'aménagement d'un chemin forestier tout en préservant son caractère boisé.

Par contre, à l'instar de la CDNPS, je me prononce pour le maintien du classement en EBC du reste de la parcelle, compte tenu de sa superficie (environ 2/3 de 1,92 ha) et de la qualité du boisement de feuillus repéré à l'intérieur de la parcelle.

2.3.6. Petits secteurs rue des Ormeaux

Secteur à l'angle de la rue de la Crochais et de la rue de Dinan : à vocation d'habitat ou d'équipement qui devra respecter un minimum de 40 logements à l'hectare, avec un minimum de 30% de logements sociaux par opération de 5 logements et plus.

Secteur entre la voie verte et la rue des Ormeaux : 6 logements minimum.

Observations du public

Seul le secteur situé entre la voie verte et la rue des Ormeaux, sur lequel un permis de construire pour 36 logements à été délivré, a fait l'objet de 4 observations.

R 8 ; M. CHAFFRAIX, 6, ter rue du Capitaine Sanders

S'inquiète de l'impact de la construction d'immeubles sur le cadre et la qualité de vie des riverains.

R 12 ; M. et Mme Jean Luc et Joana FRANCOIS 11, rue du Capitaine Sanders

- S'opposent à la construction d'immeubles de 10 m de hauteur en surplomb des maisons riveraines.
- Demandent que le projet soit remplacé par des maisons individuelles.

M 75 et C 26; Clémence et François CHARRAYRE

Considèrent qu'il est peu judicieux de poursuivre la création de logements ou de routes directement le long de la voie verte et qu'il faut au minimum garder une bande de 5-10 m de verdure de part et d'autre de cette voie, afin de garder son caractère naturel et surtout d'éviter qu'elle ne se transforme en bourbier lorsqu'il pleut.

M 52 et M 107 ; M et Mme Corinne et Dominique SÉVIN :

- Relèvent que, sur la description de l'OAP, il est annoncé un minimum de 6 logements à l'intérieur du périmètre délimité. Sur une partie de cette emprise un permis de construire pour 36

logements collectifs vient d'être délivré (voir plan masse) sur une surface différente qui rejoint au Nord la rue de la Crochais.

- Constatent que la densité de l'opération sur une parcelle de 3 800 m² est bien supérieure à la densité moyenne d'une zone UE.
- Demandent la mise en cohérence de l'OAP avec le permis délivré et l'exclusion de la parcelle cadastrée AC 225 de ce périmètre car elle est indépendante de l'opération immobilière autorisée, et forme un tout avec la parcelle contigüe AC 228. (Plan masse du programme et copie de l'OAP en annexe).

Réponses de la Commune

Concernant l'opposition à la construction de 36 logements et la différence de chiffre annoncé dans l'OAP + densité très supérieure :

« Cette opération est autorisée par le PLU de 2007 et le Maire ne peut pas refuser le permis de construire. »

Concernant la demande de mise en cohérence de l'OAP avec le projet d'aménagement et le retrait de la parcelle AC N°228 :

« L'OAP sera maintenue. Le propriétaire reste libre de vendre ou pas son terrain. »

Appréciation du commissaire enquêteur

Le permis de construire a été accordé sur la base du PLU en vigueur.

Il est cependant étonnant de constater que le schéma de l'OAP prévoit une densité minimum, non mentionnée mais de l'ordre de 15 logements/ha, bien inférieure à celle autorisée, sans doute en raison de la proximité immédiate de la voie verte et des difficultés d'accès.

La visite sur place a permis de constater que le promoteur s'est affranchi de cette dernière contrainte en procédant à l'acquisition d'une maison située rue de la Crochais.

Le maintien du périmètre de l'OAP sur la parcelle AC 225 ne porte pas préjudice au propriétaire.

2.3.7. La Vieuville

Le schéma des OAP correspond à la poursuite et à l'extension du parc d'activités de l'Orme.

Il a fait l'objet de trois observations. Les deux premières concernent à la fois l'OAP et le chapitre 2.4.1., relatif à la délimitation des zones.

Observations du public

R 5 ; Mme OUTY : demande que l'aménagement piétonnier prévu dans l'OAP soit prolongé le long de la RD 64 jusqu'au carrefour menant au lieu-dit La Vieuville.

R 28 ; M. Michel OUTY constate la destruction, par les entreprises, d'une grande partie du talus planté d'arbustes implanté initialement en limite orientale du parc d'activités.

Il demande que la nouvelle extension prévue jusque la VC 37 prévoie la réalisation des orientations définies pages 22 du document OAP « poursuivre l'image d'une ville verte, rue Jacques Cartier (RD 64) ». En pièces jointes 8 illustrations de la limite orientale du parc d'activités.

M 51 ; MM. Franck et Olivier SEVIN :

- Constatent avec satisfaction que le projet de PLU prévoit une petite extension du PA de l'Orme avec le classement en zone d'activités de la parcelle située en vis-à-vis de leur actuelle implantation. Elle doit permettre à leur entreprise de poursuivre son développement ;
- Remarquent que les dispositions de l'OAP (non présentées à la concertation et découvertes au dossier d'enquête), rendent inutilisable la parcelle sur les 2/3 de sa superficie par un angle de préservation de vue, incompatible avec l'implantation d'un bâtiment industriel. De même, la localisation de parking, à ce stade, ne peut-être figée ;

- Rappelent que sur le plan des principes, l'affectation en 1AU a pour vocation d'encadrer une opération globale d'aménagement. La réalisation d'un bâtiment d'activité sur leur seul terrain ne peut y être assimilée ;
- Relèvent qu'en zone UA les dispositions du règlement permettent d'encadrer tout projet de construction en imposant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de voirie ainsi qu'une intégration paysagère des aires de stationnement ;

En conséquence, ils sollicitent la suppression de l'OAP et le classement de la parcelle, telle que délimitée, en UAa.

Si des orientations précises devaient être maintenues, ils proposent la suppression du cône de vue et le transfert à proximité du carrefour de l'aire de stationnement dans un aménagement paysager qui contribuerait à conserver l'image boisée de la parcelle contigüe.

(Copie du pan de zonage et de la page 21 des OAP en annexe).

Réponse de la Commune

Extension du parc d'activités :

« Toute zone 1AU doit comporter des OAP. On peut retenir la proposition du courrier, à savoir retirer le cône de vue, mettre le stationnement côté carrefour, et mettre le bâtiment en second rideau. La mention d'un espace public associé au stationnement peut être retirée, la mention du stationnement suffit. »

Appréciation du commissaire enquêteur

Poursuite de l'aménagement du parc d'activités de l'Orme

Le prolongement de l'aménagement piétonnier prévu dans l'OAP le long de la RD 64, jusqu'au carrefour menant au lieu-dit La Vieuville, m'apparaît opportun.

La collectivité devra veiller à la réalisation effective, au respect et au bon état d'entretien des plantations exigées dans le cadre de l'aménagement du parc d'activités et de son extension.

Extension Sud du parc d'activités

Le schéma des OAP prévues pour la petite extension du parc d'activités est représenté à une échelle bien trop petite et peu lisible. Le maintien de l'OAP s'impose en zone 1AU, mais contrairement aux autres OAP, ce schéma d'aménagement est très contraignant, notamment le cône de vue. La proposition d'organisation des intéressés me semble adaptée et pourrait être reprise, à condition de conserver les arbres bordant le chemin des Landes Bellières.

2.3.8. Petits secteurs Quartiers Sud-Est

Le secteur de la rue de Dinan est destiné à conforter l'image du centre-ville vers le Sud : il devra comporter un minimum de 3 logements.

Le secteur situé à l'angle de la rue de l'Industrie et de la rue Jacques Cartier devra comporter un minimum de 8 logements.

Observations du public

Seul le secteur de la rue de Dinan a fait l'objet de 3 observations :

M 66 ; M et Mme Yves et Annick BOUVET, propriétaires d'une maison individuelle située au 5, impasse de l'Orme à Pleurtuit, demandent la suppression de cette OAP, car pour atteindre l'objectif d'un minimum de 3 logements, la configuration de la parcelle AC 158, de faible largeur (environ 11,50 m), pourrait conduire à un nouvel accès sur l'impasse privée de l'Orme.

Ils relèvent que l'implantation des façades sur rue (en particulier sur la rue de Dinan), peut être imposée pour conserver l'harmonie de la rue, par simple application du règlement.

C 11 ; M et Mme Michel BERLAND : rénovent une maison située 61 rue de Dinan. Ils souhaitent que cette entrée de ville, très empruntée, privilégie le caractère esthétique et aéré des constructions

existantes et à venir, la sécurité routière, les déplacements doux, les stationnements judicieux, les espaces verts, l'enfouissement des réseaux et l'utilisation des matériaux naturels.

Ils demandent que l'OAP, située au Sud de leur propriété, n'autorise la construction que de 3 pavillons individuels et interdise les constructions en limite de propriété.

Afin de conserver l'ensoleillement, ils demandent que la hauteur des constructions autorisées ne soit pas supérieure à celle de leur maison et que l'emprise au sol reste modeste.

C16 ; Mme Annie LEWIS SEVIN, 22 rue de la Vigne, LANCIEUX, propriétaire de la parcelle AC 159, demande la modification de l'OAP pour permettre, tout en conservant un front bâti, la réalisation d'un seul logement sur la parcelle AC 159 qui n'a qu'un seul accès, et de deux logements sur la parcelle AC 158 qui est desservie par deux accès (rue de Dinan et rue de l'Orme).

Réponse de la Commune

Concernant les parcelles AC N°158 et 159 de l'OAP :

« Les OAP affichent deux principes : le confortement de l'image de rue sur l'entrée de ville, la réalisation d'un minimum de 3 logements. La répartition entre les parcelles 158 et 159 n'est pas définie. »

Appréciation du commissaire enquêteur

Seul le principe d'alignement de la façade principale sur la rue de Dinan est précisé par l'OAP, les accès ne sont pas mentionnés.

Le règlement de la zone UCb autorise une hauteur maximum des façades des constructions principales de 10,5 m et une construction en limite de propriété pour ce secteur qui correspond à un tissu urbain dense, continu ou semi continu. Le principe d'alignement qui viendra conforter l'entrée Sud de la ville m'apparaît justifié. Il conviendra, lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, de veiller à ce que les projets ne conduisent pas à une perte d'ensoleillement excessive pour le voisinage.

2.3.9. La Ville Baslé

Les OAP prévoient l'amorce d'un « boulevard » depuis la rue des Terres-Neuves se poursuivant vers la Roche. La rue du Docteur Chapel est raccordée sur la rue Joseph Brugaro, pour assurer la continuité routière et piétonne. Les accès Nord et Sud au cœur d'îlot de la Ville Baslé Sud devront se connecter.

Le secteur à vocation d'habitat devra respecter un minimum de 20 logements à l'hectare, avec un minimum de 30% de logements sociaux par opération de 5 logements et plus.

Observations du public

Les projets de liaison rue Joseph Brugaro – rue du Val Saint-Père et de raccordement de la rue du docteur Chapel sur la rue Joseph Brugaro, inscrits dans le schéma de ces OAP, ont fait l'objet de nombreuses et vives contestations.

36 observations ont été rédigées par les habitants du quartier et l'Association Plus Sure La Vie, présidée par M. Alain ERRUSSARD (M 56 et M 90).

Le projet de liaison rue Brugaro – rue du Val Saint Père, qui passe au-dessus d'une coulée verte, d'un ruisseau et d'une zone humide présente, d'après les opposants, de nombreux inconvénients pour les habitants du quartier résidentiel traversé (pollution, nuisances sonores, dangers pour les riverains, en particulier pour les enfants, dépréciation des biens immobiliers).

Plusieurs habitants s'inquiètent de l'absence de visibilité des automobilistes à la sortie du lotissement au point de raccordement avec le giratoire de la Ville Baslé.

Dans sa contribution M 56, l'association PUS SURE LA VIE rappelle l'historique du projet de création d'une zone d'expansion de crue sur le cours du ruisseau Saint-Père avec réalisation d'une digue et les informations contradictoires fournies par la municipalité sur l'utilisation future de cette digue (voirie routière ou liaison douce).

Elle indique que l'autorisation, accordée par le Préfet par un arrêté du 26 Juillet 2017, fait l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif.

En conclusion, l'association demande au commissaire-enquêteur de bien vouloir suspendre toute décision concernant l'OAP du secteur « La Roche-La Giraudais-La Ville Baslé » en attente de la décision du Tribunal Administratif de Rennes et du résultat de l'analyse des sols sollicitée auprès du SAGE.

Concernant le raccordement de la rue du docteur Chapel sur la rue Joseph Brugaro, les opposants avancent les arguments suivants :

- Cet aménagement est contraire aux engagements pris par M. le Maire de Pleurtuit dans un courrier du 15 octobre 2015 : "Je m'y suis pourtant toujours refusé, m'engageant à ne pas accepter à cet endroit plus qu'une éventuelle liaison piétonne dans la mesure où j'estime que la traversée complète du lotissement n'est pas compatible avec son aménagement" ;
- Il portera atteinte à la tranquillité des résidents et à la sécurité des piétons et des véhicules ;
- La rue Joseph Brugaro, conçue comme une voie de desserte interne au lotissement existant, est inadaptée au trafic de liaison ;
- Le raccordement prévu ne présente aucune utilité pour la desserte de la partie Sud de la zone 1AUEb qui est déjà assurée via la rue de Dinard et la partie Nord de la rue Joseph Brugaro.

Contre - propositions

Certains proposent d'organiser un système de liaison douce inter-quartiers pour piétons et cyclistes. D'autres estiment qu'il serait préférable de créer une route un peu plus au Nord, pour rejoindre la grande patte d'oie se trouvant à la sortie du bourg, et de créer une passerelle piétonne au-dessus de la coupure humide afin de préserver le caractère naturel du lieu.

D'autres encore proposent de laisser les habitants du lotissement Brugaro tranquilles et d'utiliser l'argent ainsi économisé pour aménager le village (agglomération) de la Ville au Monnier.

Questions du commissaire enquêteur

Pourquoi le PLU prévoit-il à la fois la liaison Est-Ouest rue Brugaro-Val Saint Père et la liaison Brugaro rue du docteur Chapel alors que la première a toujours été présentée comme une alternative à la seconde (Cf. 56, Association Plus Sure La Vie) ?

L'ouvrage autorisé sur le ruisseau Saint-Père présentera une largeur de 4 m en tête de digue. Est-il adapté au passage d'un boulevard urbain tel qu'annoncé dans l'OAP page 25 ?

Sauf erreur, l'arrêté d'autorisation du 26 juillet 2017 ne mentionne pas la réalisation d'une liaison inter-quartiers sur cet ouvrage.

Quel est le trafic automobile attendu sur cette voie ?

Réponses de la Commune

1 Aux observations du public

« - L'enquête publique qui s'est déroulée du 4 mars au 3 avril 2017 concernait le projet de création d'une zone d'expansion de crue sur le ruisseau Saint-Père et l'autorisation délivrée par le Préfet d'Ille-et-Vilaine, le 26/07/2007, concerne les travaux correspondants et notamment la réalisation d'une digue, ce qui n'a rien à voir avec le projet de PLU.

- Le PLU est un document de planification sur plusieurs années qui indique simplement les grandes lignes en matière notamment de liaisons routières ou douces. Nous ne sommes pas ici dans le cadre de travaux. Si, dans

le futur, un projet routier se réalisait, il ferait l'objet du dépôt de tous les dossiers règlementaires et des autorisations nécessaires.

- Concernant l'engagement pris en octobre 2015, M. le Maire confirme que la liaison inter-quartiers Est-Ouest est une alternative car la municipalité en place souhaite que la liaison à partir de la rue du Docteur Chapel soit une liaison douce (piétons/vélos). La priorité reste l'axe Sud-Nord à l'Est pour relier les nouveaux lotissements à la Giraudais ainsi que l'axe Est-Ouest au Nord de la commune.

- Concernant l'étude de circulation routière : elle n'a pas vocation à être transmise étant donné qu'en l'absence de validation, elle est restée un document de travail préparatoire dont les élus se sont servis dans leur réflexion d'élaboration du PLU.

- Concernant l'utilisation du terme de « boulevard » dans les OAP : ce terme est effectivement mal choisi puisqu'il s'agit d'une liaison inter-quartiers. Il sera donc modifié car, si une voie était effectivement créée, elle ne pourrait être que soit à sens unique, soit aménagée avec une écluse pour un trafic alterné.

- Concernant la dépréciation des maisons : au contraire, la valeur patrimoniale sur ce secteur augmentera car la réalisation d'une liaison inter-quartiers permettra notamment un accès direct aux équipements sportifs et aux écoles. »

2 Aux questions du commissaire enquêteur

« Le diagnostic a souligné l'absence de voie inter-quartiers est-ouest au nord de la ville de Pleurtuit, rendant le passage par le centre-ville obligatoire, avec des effets de congestion. L'objectif est de mieux mailler le territoire que ce soit dans les quartiers existants ou dans le cadre de futures opérations. Le prolongement de la rue Brugaro vers le Val Saint-Père est une des rares possibilités dans le tissu urbain existant (le seul ?) pouvant jouer ce rôle. C'est à ce titre qu'il figure dans le projet de PLU. Toutefois, la municipalité en place rappelle que la liaison Est-Ouest au Nord (zones 2AU) de la commune est prioritaire.

Le prolongement vers la rue du Docteur Claude Chapel ne remplit pas la fonction de lien est-ouest ; il permettra en revanche de rejoindre le centre-ville sans avoir à passer par la rue de Dinard et la municipalité en place souhaite qu'elle soit une liaison douce (piétons/vélos). »

« Le terme de « boulevard » est mal choisi et sera modifié car, si une voie était effectivement créée, elle ne pourrait être que soit à sens unique, soit aménagée avec une écluse pour un trafic alterné car le double-sens est impossible sur la largeur attendue de la digue. »

« Il est tout à fait normal que l'arrêté d'autorisation du 26/07/2017 ne mentionne pas la réalisation d'une liaison inter-quartiers puisque le dossier loi sur l'eau a été déposé sur un projet de zone d'expansion de crue avec réalisation d'une digue sur le ruisseau Saint-Père.

Concernant le trafic attendu sur cette liaison, si elle était créée, des projections ont été réalisées dans le cadre du travail de prospective sur la circulation routière.

Pour le scénario « création voie de liaison Est-Ouest au Nord de la commune puis création de la liaison Brugaro/St Père », si tous les logements prévus dans le projet de PLU sont réalisés sur toutes les zones 1 AU et 2AU, les prévisions seraient si la voie est en double-sens :

- heure de pointe du matin : 198 uvp

- heure de pointe du soir : 255 uvp

De plus, la création d'une écluse, de plateaux ralentisseurs ou la mise en place d'un sens unique de circulation pourront également permettre à cette liaison d'éviter un trafic de transit non souhaité. »

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur s'est rendu sur les lieux à plusieurs reprises et, après avoir pris connaissance de toutes les observations et réponses de la collectivité, retient les éléments suivants :

- *Le diagnostic du PLU a souligné l'absence de voie inter-quartiers Est-Ouest au Nord de la ville de Pleurtuit, rendant le passage par le centre-ville obligatoire, avec des effets de congestion. Ce constat est incontestable. Les difficultés ne feront que s'accroître lorsque les zones 2AU de la Giraudais seront ouvertes à l'urbanisation ;*
- *La municipalité en place considère que la réalisation de la liaison Est-Ouest au Nord de la commune (zones 2AU de la Giraudais) est prioritaire et que le prolongement de la rue Brugaro vers le Val Saint-Père n'est envisagé que lorsque cette liaison Nord sera réalisée ;*

- *L'autorisation délivrée par le Préfet d'Ille-et-Vilaine, le 26 juillet 2017, concerne le projet de création d'une zone d'expansion de crue sur le ruisseau Saint-Père avec la réalisation d'un ouvrage d'une largeur de 4 m en tête de digue et en aucun cas la création d'une voie de liaison ;*
- *L'inscription d'une voie de liaison dans le schéma des OAP permet d'afficher une intention mais ne présage en rien des résultats d'une nouvelle procédure d'autorisation, indispensable à la réalisation éventuelle d'un projet routier qui me semble à priori bien délicat à concevoir sur une digue étroite qui n'a pas été prévue pour cet usage ;*
- *La municipalité en place souhaite que le prolongement de la rue Joseph Brugaro vers la rue du Docteur Claude Chapel soit une liaison douce (piétons/vélos).*

En conséquence, le commissaire enquêteur se prononce pour le maintien, dans le schéma des OAP, du projet de liaison entre la rue Joseph Brugaro et la rue du Val saint Père, dont l'utilité publique ne pourra être démontrée que lorsque la voie de liaison Nord traversant la zone 2AU de la Giraudais sera réalisée. Ce maintien permet d'informer le public. En revanche, il conviendrait de modifier le schéma des OAP pour affirmer le fait que le prolongement de la rue Joseph Brugaro vers la rue du Docteur Claude Chapel sera une liaison douce.

2.3.10. Les autres Orientations d'Aménagement et de Programmation

Au-delà des 9 OAP décrites et commentées précédemment, le projet de PLU prévoit 3 autres OAP qui n'ont pas fait l'objet d'observations du public. Elles concernent :

L'aéroport de Dinard

Les OAP identifient les haies et zones humides à protéger et prévoient la poursuite de la mutualisation des aires de stationnement.

La zone d'activités aéroportuaire

Les OAP prévoient l'extension de la zone d'activités aéroportuaire, avec prise en compte des espaces arborés.

Cap Emeraude et la Ville es Meniers

Sur le site de la Ville es Meniers, les OAP intègrent la centrale électrique et prévoient une possibilité d'extension vers le Nord.

Sur le secteur de Cap Emeraude, les OAP traduisent les grands principes du schéma d'aménagement :

- accès principal par bretelles donnant sur ronds-points à partir de la RD 266,
- accès secondaire depuis la VC 148,
- continuité de la voie verte intégrée au parti d'aménagement,
- mutualisation des aires de stationnement,
- deux nouveaux itinéraires cyclables devront être aménagés.

Dans leur avis, les services de l'Etat demandent :

- De rappeler l'application de la loi Barnier sur Cap Emeraude dans les OAP.
- De mentionner le Pôle d'Echanges Multimodal prévu.

Appréciation générale sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP):

Depuis la Loi portant Engagement National pour l'Environnement, les orientations d'aménagement et de programmation des PLU sont obligatoires. Elles participent à la mise en œuvre du PADD qui constitue le projet politique de la commune en matière d'aménagement du territoire.

Le projet de révision du PLU de la commune de Pleurtuit, tel qu'il a été arrêté, prévoit la construction dans les quatorze prochaines années de 1 620 logements. Tous les terrains concernés par les OAP sont situés en zone urbaine U ou destinée à être urbanisée à court terme : 1AU. Le calcul du nombre de logements qui sont programmés dans les secteurs d'OAP s'avère délicat puisque les surfaces et les

densités ne sont pas toujours affichées. Dans tous les cas, c'est dans ces secteurs de renouvellement urbain et de densification que le potentiel d'urbanisation à l'intérieur des zones déjà urbanisées est le plus important.

Néanmoins, les propriétaires des terrains situés dans les secteurs d'OAP en conservent toute la maîtrise foncière.

En conclusion, le commissaire enquêteur valide globalement la conception des OAP, à condition que des précisions soient apportées sur les surfaces des secteurs concernés, leurs accès, leur desserte, les éléments de paysage à conserver ou à restaurer, la densité, la forme urbaine, la typologie de l'habitat et le nombre de logements à construire et que les schémas de certains secteurs soient présentés à une échelle plus grande. Ce point fera l'objet d'une réserve dans son avis final.

2.4. LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

2.4.1. Délimitation des différentes zones

Observations générales

Observations relatives aux règles spécifiques liées au littoral

L'ADICEE Association Dinard Côte d'Emeraude Environnement (M 103 et C 18); demande le report de la zone de coupure d'urbanisation du SCoT et de compléter la réflexion en indiquant de nouvelles coupures d'urbanisation tenant compte de cette cartographie.

Le président du PETR du Pays de Saint-Malo (C10), demande que le PLU intègre les cartographies de l'atlas des règles spécifiques liées à l'application de la Loi littoral sur le territoire du pays de Saint-Malo, selon les dispositions du SCoT approuvé (annexe 3 du DOO du SCoT).

Outre les remarques relatives à la délimitation des villages, qui seront examinées plus loin, les services de l'Etat, dans leur avis, formulent les remarques suivantes ;

- Espaces proches du rivage : intégrer les parties naturelles des sites inscrits et classés.
- Classer en espace naturel inconstructible les secteurs situés entre la Moisiais et la Ville ès Chèvres.
- Classer en espace naturel inconstructible le secteur Créhen/le Champ Rozé.
- Reporter la limite des espaces proches du rivage à la RD 114 car plus cohérent.
- La bande des 100 m inconstructible s'applique aux hameaux le Champ Rozé, Le Haut Mont Marin et le Haut Créén.
- Intégrer aux espaces remarquables les parties naturelles des sites inscrits et classés.

En outre, les services de l'Etat demandent la suppression de la zone 1AUAv, destinée à l'extension de la zone d'activité de l'aéroport, car elle est estimée incompatible avec la Loi littoral. Ils considèrent que cette zone n'est pas inscrite en extension d'agglomération ou d'un village.

Question du commissaire enquêteur :

La commune envisage-t-elle de retirer l'extension de la ZA Aéroportuaire, incompatible avec la Loi littoral ? (Cf. avis de l'Etat)

Réponses de la Commune :

« Les plans de zonage seront mis à jour pour tenir compte du DOO du SCOT approuvé. »

« L'extension de la zone d'activités aéroportuaire est nécessaire à cet endroit pour les activités économiques en lien direct avec l'Aéroport à proximité.

Le règlement du projet de PLU indique que seuls les « *installations, constructions, et aménagements liés et nécessaires au fonctionnement de l'aéroport et aux activités aéroportuaires autorisés par l'article L. 121-4 du Code de l'urbanisme* » sont autorisés.

Pour rappel, l'article L. 121-4 stipule que « **Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.** »

Appréciation du commissaire enquêteur

Les documents graphiques devront effectivement être modifiés pour prendre en compte les dispositions du SCOT approuvé, relatives à l'application de la Loi littoral (Coupures d'urbanisation, Espaces proches du rivage, Espaces remarquables).

L'extension, très mesurée (1,1 ha), de la zone d'activités de l'aéroport me semble effectivement entrer dans le champ d'application de l'article L.121-4 du code de l'urbanisme puisque le règlement de la zone précise que seuls les installations, constructions, et aménagements liés et nécessaires au fonctionnement de l'aéroport et aux activités aéroportuaires sont admis.

Les extensions de l'urbanisation prévues autour du bourg**Secteur 2AU de la Giraudais**

M 34 ; M. Thibaut BOUQUEREL, propriétaire des parcelles cadastrées ZE 345, 346 et 349, secteur de la Giraudais, demande que ses terrains soient exclus de la zone 2AU.

Réponse de la Commune : favorable

Appréciation du commissaire enquêteur

Les parcelles ZE 345, 346 et 349 correspondent à un jardin rattaché à une propriété bâtie. La demande peut être satisfaite.

C 8 ; Mme et M. Chantal et Christian STEVANIN, propriétaires des parcelles ZE 46 (maison d'habitation) et ZE 47 (2 190 m² jardin paysager) ne souhaitent vendre qu'une partie (1 265 m²) de la parcelle ZE 47 classée en 2AU. Ils demandent que le reste (925 m²), sur lequel est implanté un atelier (non mentionné sur le cadastre) et un préau non fermé figurant sur le cadastre, soit classé en zone UEb et intégré à la propriété bâtie. (Plans et photographies en annexe).

Réponse de la Commune : Favorable

Appréciation du commissaire enquêteur

Cette demande, justifiée par la configuration des lieux et la présence d'un atelier, peut être satisfaite car elle ne compromet pas l'aménagement futur de la zone 2AU.

C 23 ; Maître Esther COLLET pour M. Régis PANON, parcelle ZE 27 ; conteste la légalité du maintien en zone 2AU de la parcelle ZE 27 et des parcelles formant l'ensemble de la zone 2AU de la Giraudais, déjà classées en 2AU au PLU en vigueur, situées en continuité avec la partie agglomérée de la commune et insérées entre des zones UEb.

Elle déclare que les zones 1 AUE disponibles sont insuffisantes pour répondre aux besoins à court terme de la commune.

En conséquence, elle estime qu'un classement en zone 1AUEb est justifié avec, le cas échéant, des orientations d'aménagement et de programmation, même si M. Panon est déjà en mesure de réaliser un aménagement de la parcelle ZE 27 ne remettant pas en cause l'aménagement global de la zone et respectant les dispositions du futur PLU. (Plans et courriers en annexe).

Réponse de la Commune: défavorable.

« Le développement du secteur de la Giraudais doit s'inscrire dans le cadre d'un plan d'aménagement d'ensemble pour assurer la cohérence de l'urbanisation de ce secteur, et notamment répondre à l'objectif de réaliser une voie de liaison Est-Ouest et redéfinir la hiérarchisation des voies existantes et futures. La parcelle n°27 est actuellement cultivée. Elle occupe une surface importante et une place centrale au sein de ce secteur. L'ouverture à l'urbanisation de cette parcelle stratégique compromettrait le parti d'aménagement d'ensemble ».

Appréciation du commissaire enquêteur

Le diagnostic du PLU a souligné l'absence de voie inter-quartiers Est-Ouest au Nord de la ville de Pleurtuit. Les hypothèses d'aménagement présentées en annexe 3 du rapport de présentation, montrent la cohérence du projet de développement de la commune et permettent de justifier sa programmation dans le temps. Ce document prévoit, pour les secteurs 2AU de la Giraudais et de la Ville Baslé, l'aménagement d'une voie Est-Ouest permettant de relier le secteur de la Giraudais/Gardon à la rue de l'Aéroport. Les études plus précises, qui devront être menées en concertation avec les propriétaires et les riverains, permettront de définir le parti d'aménagement de ce nouveau quartier à vocation principale d'habitat et l'assiette exacte de cette voie de liaison Nord. Des OAP seront alors élaborées.

Par ailleurs, la commune dispose de 4 zones d'habitat classées en 1AU, couvrant une superficie de 5,5 hectares, très rapidement mobilisables, auxquelles se rajoutent tous les petits secteurs U encore libres. 8 OAP ont été définies sur ces secteurs.

Pour toutes ces raisons, le classement en 1AUEb de la vaste zone 2AU et même de la seule parcelle ZE 27, située au milieu de la zone me semble prématuré et inopportun.

C 24 ; Mme Natacha SECARDIN, parcelles ZE 132 et 26, s'oppose à la création d'une liaison douce sur sa propriété car le chemin rural n'existe plus et s'est transformé en fossé se déversant dans le ruisseau Saint-Père.

Elle s'oppose également à l'aménagement d'une voie de liaison derrière sa maison (actuellement à usage de gîte), ce qui aurait pour conséquence de déprécier la valeur de son bien. (Plans et courriers en annexe).

Réponse de la Commune : défavorable.

« Le PLU est un document de planification et ce tracé d'une liaison douce n'est qu'indicatif. Il sera étudié précisément dans le cadre du projet d'aménagement qui se réalisera sur ce secteur. »

Appréciation du commissaire enquêteur

Cette observation montre bien que le projet n'est pas abouti et que l'ouverture à l'urbanisation et la zone 2AU est prématurée. Les études plus précises, qui devront être menées en concertation avec les propriétaires et les riverains, permettront de définir le parti d'aménagement de ce nouveau quartier destiné à accueillir de l'habitat et l'assiette exacte de la voie de liaison Nord mais aussi des voies secondaires et des liaisons douces. Des OAP seront élaborées. Le projet sera alors soumis à enquête publique.

Observation orale, M et Mme Alain SECARDIN, La Ville Baslé, s'opposent à l'aménagement d'une liaison douce sur leur propriété et à la création d'un emplacement réservé n°12 dont l'emprise n'apparaît pas clairement sur le plan de zonage.

Réponse de la Commune: cf. paragraphe 3.3.2. Emplacements réservés.

C 29 ; M. Michel CARFANTAN, impasse du Champ Tison, parcelle ZE 24, s'oppose à la création d'une liaison douce longeant le ruisseau sur son terrain car il ne veut pas être tenu responsable en cas de chute d'arbre. Il déclare ne pas être vendeur d'une partie de sa propriété.

Réponse de la Commune: défavorable.

« Le PLU est un document de planification et ce tracé d'une liaison douce n'est qu'indicatif. Il sera étudié précisément dans le cadre du projet d'aménagement qui se réalisera sur ce secteur. »

Appréciation du commissaire enquêteur

Cette observation montre bien que le projet n'est pas abouti et que l'ouverture à l'urbanisation et la zone 2AU est prématurée. Les études plus précises, qui devront être menées en concertation avec les propriétaires et les riverains, permettront de définir le parti d'aménagement de ce nouveau quartier destiné à accueillir de l'habitat et l'assiette exacte de la voie de liaison Nord mais aussi des voies secondaires et des liaisons douces. Des OAP seront élaborées. Le projet sera alors soumis à enquête publique.

Secteur 2AU de la Ville Baslé

M 95 ; Pascale DROUOT habite l'impasse du Clos de la Jonchaie, dans le quartier de la Ville Baslé. Elle souhaite que les champs qui l'entourent restent des champs et ne soient pas transformés en lotissements, ou « pire en immeubles à plusieurs étages ».

C 21 ; M. Michel LEMOINE, 70 bis rue du docteur Lavergne LAMBALLE ; demande le classement de la parcelle ZC 45 en 1AU, compte tenu de sa situation et de la proximité des équipements.

Réponse de la Commune : défavorable.

« Le développement du secteur de la Ville Baslé doit s'inscrire dans le cadre d'un plan d'aménagement d'ensemble pour assurer la cohérence de l'urbanisation de ce secteur, et notamment répondre à l'objectif de réaliser une voie de liaison Est-Ouest et redéfinir la hiérarchisation des voies existantes et futures. La parcelle ZC 45 occupe une surface importante et une place centrale au sein de ce secteur, en lien avec celui de la Giraudais. L'ouverture à l'urbanisation de cette parcelle stratégique compromettrait le parti d'aménagement d'ensemble. »

Appréciation du commissaire enquêteur

Le diagnostic du PLU a souligné l'absence de voie inter-quartiers Est-Ouest au Nord de la ville de Pleurtuit. Les hypothèses d'aménagement présentées en annexe 3 du rapport de présentation, montrent la cohérence du projet de développement de la commune et permettent de justifier sa programmation dans le temps. Ce document prévoit, pour les secteurs 2AU de la Giraudais et de la Ville Baslé, l'aménagement d'une voie Est-Ouest permettant de relier le secteur de la Giraudais/Gardon à la rue de l'Aéroport. Les études plus précises, qui devront être menées en concertation avec les propriétaires et les riverains permettront de définir le parti d'aménagement de ce nouveau quartier destiné à vocation principale d'habitat et l'assiette exacte de cette voie de liaison Nord. Des OAP seront alors élaborées.

Le classement en 1AU de la vaste parcelle ZC 45 me semble donc prématuré et inopportun.

Secteur 2AU la Ville Rocher

R 3 ; Mme et M. Monique et Claude LAGREE, La Bourdonnière : demandent s'il est possible d'envisager dès maintenant de prolonger la voie douce prévue dans le cadre de l'aménagement de la zone 2AU jusqu'au village de la Bourdonnière car la route actuelle est très dangereuse. Ils estiment qu'à terme il serait judicieux de prévoir la continuité de cette voie jusqu'à Montmarin.

Réponse de la Commune: « cette réflexion sera menée dans le cadre du projet d'aménagement du secteur et de la définition de l'OAP lors du passage en 1AU ».

Appréciation du commissaire enquêteur

Avis favorable. La continuité de cette voie douce jusqu'à Montmarin est à étudier.

M 67 ; Mme Véronique LAMOUREUX ; 3 rue du Pré de la Roche, informe qu'elle souhaite vendre la partie Nord-Est de la parcelle AE 37 en terrain à bâtir. Dans cette perspective, elle demande que la desserte de sa parcelle soit prévue dans le cadre de l'aménagement de la zone 2AU.

Réponse de la Commune: « cette réflexion sera menée dans le cadre du projet d'aménagement du secteur et de la définition de l'OAP lors du passage en 1AU ».

Appréciation du commissaire enquêteur

Avis favorable, la desserte de ce fond de parcelle est à prévoir lors de l'élaboration du projet d'aménagement de la zone 2AU ; éventuellement en l'intégrant à la réflexion sur les futures OAP.

Secteur 2AUA PA de l'Orme

R 5 ; Mme OUTY : demande que l'aménagement piétonnier prévu dans l'OAP soit prolongé le long de la RD 64 jusqu'au carrefour menant au lieu-dit La Vieuville.

R 28 ; M. Michel OUTY : constate :

- que le Parc d'Activités de l'Orme, installé sur des terres agricoles auparavant exploitées par les agriculteurs de la Basse Touche comporte encore des parcelles disponibles,
- la destruction par les entreprises d'une grande partie du talus planté d'arbustes implanté initialement en limite orientale du parc d'activités.

Il demande que la nouvelle extension prévue jusque la VC 37 prévoie la réalisation des orientations définies pages 22 du document OAP « poursuivre l'image d'une ville verte, rue Jacques Cartier (RD 64) ». En pièces jointes 8 illustrations de la limite orientale du parc d'activités.

Réponse de la Commune: « les OAP du projet de PLU marquent la volonté de la municipalité actuelle et pourront toujours évoluer dans le futur. »

Appréciation du commissaire enquêteur

Le prolongement de l'aménagement piétonnier prévu dans l'OAP le long de la RD 64, jusqu'au carrefour menant au lieu-dit La Vieuville, m'apparaît opportun.

Les derniers terrains disponibles sur le parc d'activités de l'Orme ont fait l'objet de compromis de vente.

La collectivité devra veiller à la réalisation effective, au respect et au bon état d'entretien des plantations exigées dans le cadre de l'aménagement du parc d'activités et de son extension.

Zone 2AUe du Clos Clin

L'ADICEE (M 103 et C 18) demande de reclasser en zone 2AU le secteur 2AUe du Clos Clin qui ne figure pas dans le règlement et, si possible, de modifier sa délimitation pour tenir compte, d'une part de l'emplacement réservé et, d'autre part, de la limite naturelle existante qui pourra être confortée.

Réponse de la Commune:

« La vocation de ce secteur est de prolonger à moyen/long terme le pôle d'équipements. Le classement en 2AUe permet d'afficher cette vocation, même s'il n'y a pas de règle spécifique. C'est également le cas du classement en 2AUA qui indique la vocation activité d'un secteur. »

Appréciation du commissaire enquêteur : pris note

Zone 2AU La Belle Croix

M 75 et C 26 ; Mme et M. Clémence et François CHARRAYRE, relèvent que le secteur de Belle-Croix jouxte le bois de la Samsonnais, corridor écologique important. Ils demandent que la densité des logements soit limitée à 25 logements par hectare au lieu de 32.

Réponse de la Commune : « la commune doit respecter des obligations de densité pour être compatible avec le SCoT et notamment à proximité du centre bourg. Cette densité moyenne minimale est de 31 logements à l'hectare pour l'ensemble des nouvelles opérations (objectifs du PADD). »

Appréciation du commissaire enquêteur

C'est justement sur ce type de secteur en extension urbaine que les projets d'aménagements peuvent être conçus de manière assez dense et proposer différents types d'habitat susceptibles de favoriser la mixité sociale et générationnelle, ce qui est plus difficile à réaliser dans les cœurs d'îlots et les dents creuses. Le SCoT du Pays de Saint-Malo table sur une densité moyenne de 31 logts/ha.

Toutefois le projet d'aménagement qui sera élaboré lors de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU devra respecter les corridors écologiques identifiés dans ce secteur.

Allée des Chênes

L'ADICEE (M 103 et C 18), propose de localiser une zone de logements allée des Chênes.

Réponse de la Commune : « Ce secteur identifié paragraphe 9-1 du dossier d'observations de l'ADICEE appartient à la commune. La municipalité actuelle souhaite conserver cet espace vert qui accueille le parcours sportif de la voie verte car il se trouve en entrée de ville et à côté de chênes remarquables. Aucun programme de logements n'est prévu à cet emplacement. »

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur, qui s'est rendu sur place, estime qu'il convient de préserver le caractère paysager et boisé de l'entrée Sud du centre-ville. Il approuve le choix de la commune de conserver cet espace vert, où sont installés des buts de football ; qui est cependant classé en zone urbaine UEb. Les chênes qui s'y trouvent mériteraient d'être protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Choix des villages à urbaniser

L'article L.121-8 du code de l'urbanisme (Loi Littoral) dispose que dans les communes littorales, l'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Le SCoT du Pays de Saint-Malo identifie trois villages, au sens de la Loi littoral, sur la commune de Pleurtuit.

Ces 3 villages ont été classés en UH dans le projet de révision du PLU : Jouvente/Saint-Antoine, Bourgneuf, et la Caminais, Peyronnais:

C 9 ; M. Daniel LEROY, représentant le groupe minoritaire Pleurtuit Avenir, conteste le choix des villages à urbaniser et demande que les villages de la Ville es Bray, des Fretay et du Mottay soient considérés comme des villages afin d'amortir le projet d'assainissement collectif programmé.

Réponse de la Commune :

« La notion de village au sens de la loi littoral correspond à des secteurs comprenant un nombre et une densité significatifs de constructions et comprenant ou ayant compris des équipements ou lieux collectifs administratifs, culturels ou commerciaux formant un ensemble créant une vie de village. La qualification de village est donc très limitativement autorisée par l'Etat et n'a pour objectif que de définir les possibilités d'urbanisation. Cela n'a rien à voir avec les possibilités de raccordement à l'assainissement collectif. »

Les services de l'Etat demandent que les secteurs de Bourgneuf et la Caminais/la Peyronnais, qui ne sont pas des villages au sens de la jurisprudence, soient retirés de la zone UH, ou tout au moins, que leur périmètre soit délimité au plus proche du bâti et qu'un secteur spécifique soit défini, permettant les constructions à l'intérieur de cette enveloppe.

Question du commissaire enquêteur

La commune envisage-t-elle de supprimer la qualification de village pour le Bourgneuf et la Caminais-Peyronnais et de leur attribuer un zonage U différent, limité au plus près de l'enveloppe bâtie ? (Cf. avis de l'Etat)

Réponse de la Commune :

« Non car elle suivra les orientations et prescriptions du SCoT. De plus, le périmètre de ces deux villages a été délimité au plus près de l'enveloppe du bâti existant, comme le recommandent les services de l'Etat. »

Appréciation du commissaire enquêteur

Le SCoT du Pays de Saint-Malo identifie trois villages sur la commune de Pleurtuit :

- *Saint Antoine-Jouvente, qui a vocation à être étendu de manière contenue,*
- *Bourgneuf et la Caminais/la Peyronnais qui ont vocation à être densifiés globalement.*

Cette identification est reprise dans le projet de révision du PLU mais il n'est pas prévu d'extension de l'urbanisation du village de Jouvente-Saint Antoine, situé à proximité immédiate de la Rance.

Sans aller jusqu'à créer un nouveau zonage il conviendrait à mon avis de limiter le périmètre des zones UH de Bourgneuf et de la Caminais/la Peyronnais au plus près du bâti et non à la parcelle afin de rendre impossible toute construction qui pourrait être assimilée à une extension de l'urbanisation.

La Sauvageais

R 1 ; M. et Mme CHOUTEAU, la Sauvageais, parcelle ZE 152 :

- *S'étonnent que la parcelle ZE 152 soit classée pour partie en zone agricole alors que leur maison y est construite depuis plus de 40 ans et que le terrain n'est pas cultivé.*
- *Souhaitent pouvoir construire un logement sur la parcelle ZE 152.*

Réponse de la Commune:

« Etant donné la situation géographique de la parcelle ZE 152, trop éloignée de l'urbanisation existante, aucune possibilité de classement en zone constructible n'est envisageable. »

Appréciation du commissaire enquêteur

Il s'agit de quelques constructions isolées qui ne peuvent être assimilées à un village. Il n'est pas possible de donner satisfaction à cette demande, le classement en zone agricole Ap permet toutefois l'extension des constructions existantes.

C 1 ; M. Jean-Claude PLIHON, demande le classement en zone constructible de la parcelle ZE 493. Il précise que cette parcelle se situe dans le périmètre de constructions anciennes.

Réponse de la Commune :

« Etant donné la situation géographique de la parcelle ZE 493, trop éloignée de l'urbanisation existante, aucune possibilité de classement en zone constructible n'est envisageable. Les constructions anciennes sur le secteur ne constituent pas un village. »

Appréciation du commissaire enquêteur

Il s'agit de quelques constructions isolées qui ne peuvent être assimilées à un village. Il n'est pas possible de donner satisfaction à cette demande, le classement en zone agricole Ap permet toutefois l'extension des constructions existantes.

Le Bourgneuf

M 106 et C 27 ; Société MARC SA site du Bourgneuf, M. Frédéric HABASQUE, constate que le projet de révision du PLU ne prend pas en compte les activités actuelles de la société MARC SA sur le site du Bourgneuf à Pleurtuit à savoir :

- *1 déchèterie des entreprises : Récépissé de déclaration en préfecture du 23 mars 2012 (en pièce jointe).*
- *1 transit de déchets inertes et plateforme de négoce de matériaux : droit d'antériorité acté par courrier du préfet en date du 26 novembre 2013 (en pièce jointe).*

Il déclare que le classement Np est en contradiction avec les documents émis par la préfecture et avec les activités exercées. Ce classement empêcherait toutes mises à jour réglementaires du site MARC SA du Bourgneuf et condamnerait à terme l'activité de l'entreprise sur la commune de Pleurtuit.

Il demande que le classement de la zone où s'exercent les activités (actuellement classées au titre du code de l'environnement sous les rubriques 2517, 2710 et 2714) soit corrigé et réalisé en compatibilité avec la réalité des activités exercées sur ces terrains.

Réponse de la Commune :

« La municipalité ne souhaite pas entraver l'activité de la société MARC SA ni son évolution. La municipalité va se rapprocher des services de l'Etat pour identifier les possibilités réglementaires pouvant permettre de répondre à cette demande. »

Appréciation du commissaire enquêteur

La visite sur place permet de confirmer l'existence d'une entreprise (déchèterie, dépôt de matériaux), au Sud du Bourgneuf, dans une zone Np, définie comme un secteur de protection des sites, espaces ou milieux naturels et des paysages où sont recensées plusieurs zones humides. Il conviendrait en effet de définir un zonage plus adapté (STECAL ? Zone Urbaine ?), circonscrit à l'emprise des installations, mais qui permette de pérenniser l'entreprise tout en préservant les zones humides.

C 9 ; M. Daniel LEROY, représentant le groupe minoritaire Pleurtuit Avenir

Les élus s'interrogent sur la dissociation du village des Michorées de celui de Bourgneuf.

C 17 ; M. et Mme Loïc POULARD, parcelles ZC 21 et 115, Les Michorées, sont extrêmement surpris du classement de ces parcelles en zone agricole car cet ensemble forme un espace interstitiel d'environ 75 m entre des constructions existantes. Ils rappellent que la parcelle ZC 115 a été vendue en 1971 par la commune de Pleurtuit comme terrain à bâtir.

Ils notent que ce classement est incohérent avec le PADD et les articles R.151-22 (définition de la zone agricole) et R.151- 18 du Code de l'urbanisme (zone urbaine). Ils demandent le classement en zone UH de ces parcelles qui n'ont pas de potentiel agronomique ou biologique et qui sont desservies par les équipements publics. Ils soulignent que le lieu-dit les Michorées est intimement et historiquement lié au village du Bourgneuf, ce qui justifie son rattachement au zonage UH du Bourgneuf. (Extrait du PLU en annexe).

Réponse de la Commune aux observations C9 et C17 :

« La notion de village au sens de la loi littoral correspond à des secteurs comprenant un nombre et une densité significatifs de constructions et comprenant ou ayant compris des équipements ou lieux collectifs administratifs, culturels ou commerciaux formant un ensemble créant une vie de village. Le secteur des Michorées ne correspond pas à cette définition. L'Etat refusant déjà l'appellation de village pour Bourgneuf, il n'est pas possible de l'envisager pour Les Michorées. (cf. page 4 de l'avis des services de l'Etat). La loi littoral s'impose au PLU. »

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur s'est rendu sur place et a constaté que la voie verte et le ruisseau constituent des frontières naturelles entre le village du Bourgneuf, où l'urbanisation présente une certaine densité, et l'urbanisation plus lâche du lieu-dit Les Michorées. Pour cette raison, il n'est souhaitable d'étendre la zone UH au delà de l'enveloppe bâtie du Bourgneuf.

Le Tertre es Salines

C 5 ; Maître Sophie Piperaud pour M. Fabien DEQUE, conteste le classement en Np des parcelles ZV 120 et 123 car elles ne correspondent pas à des espaces de protection des sites, espaces ou milieux naturels et des paysages, tels que définis dans le PLU ou à l'article R.1251-24 du code de l'urbanisme. Ces parcelles, qui ne présentent aucun caractère écologique sont desservies par une voie publique, sont viabilisées et jouxtent des constructions.

Se référant à plusieurs jurisprudences et considérant qu'il s'agit du comblement d'une dent creuse compatible avec le SCoT du Pays de Saint-Malo et non d'une extension de l'urbanisation au regard de la Loi littoral, elle estime que M. DEQUE est fondé à demander le classement de ses parcelles en zone constructible. (Extrait cadastral en annexe).

Réponse de la Commune :

« Comme indiqué plus haut, la loi littoral s'impose au PLU. Le nombre et la densité des constructions sont largement insuffisants sur ce secteur pour justifier sa constructibilité. »

Appréciation du commissaire enquêteur

Le hameau du Tertre es Salines, qui compte une dizaine de maisons de caractère, ne peut être considéré comme un village au regard de la Loi littoral. Sa densification et son extension ne sont pas envisageables.

Saint Antoine-Jouvente

R.2 ; M. Louis OLLIVIER constate avec satisfaction la nouvelle limite de la zone UH qui correspond à la demande formulée dans un courrier daté du 6 octobre 2017. (Plan et courrier en annexe).

C.7. M. Jules PEDRON, demande le classement de la parcelle ZI 279 en zone UH ainsi que la parcelle ZI 277 qui appartient à Mme Yvette ZULIANI. Il fait valoir que ces parcelles, desservies par le réseau d'assainissement et des voies, sont entourées de constructions. Il s'agirait d'une extension en continuité de l'urbanisation conforme aux dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme.

M 64 et C 12 ; Mme Yvette ZULIANI, demande que la parcelle ZI 277 soit classée en zone constructible car le terrain est entouré par des constructions et desservi par une voie et l'assainissement. Elle précise que le terrain est enclavé entre les villages de St Antoine, la Ville es Rats, la Ville es Lièvres et qu'obtenir la possibilité de construire, assurerait une continuité de l'urbanisation conforme à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme. Elle signale qu'une partie de cette parcelle, située dans l'angle Sud-Ouest, était tout récemment en zone constructible et a même fait l'objet d'une obtention d'un certificat d'urbanisme positif.

Réponse de la Commune C7 et M64/C12 : « Le périmètre du village a été déterminé par rapport à l'enveloppe du bâti actuel, en compatibilité avec les orientations du SCoT. »

Appréciation du commissaire enquêteur

Le SCoT du Pays de Saint-Malo identifie le village de Saint Antoine-Jouvente, comme ayant vocation à être étendu de manière contenue. Cependant la commune a choisi de limiter l'urbanisation à l'enveloppe du bâti actuel, adaptée à la marge.

Le commissaire enquêteur s'est rendu sur place. Il ne lui apparaît pas souhaitable, eu égard à la proximité de la RD 114 et surtout à la perception visuelle de la limite du village, de l'étendre dans cette direction.

C 9 ; M. Daniel LEROY, représentant le groupe minoritaire Pleurtuit Avenir.

Les élus s'interrogent sur la pertinence du classement en village de Jouvente/Saint Antoine car ces lieux-dits sont situés en zone littorale avec de fortes contraintes urbanistiques.

Réponse de la Commune :

« Il est rappelé que toute la commune de Pleurtuit est impactée par la Loi littoral. De plus, Jouvente/Saint-Antoine est le seul village reconnu par les services de L'Etat et fait partie des villages identifiés par le SCOT. »

Appréciation du commissaire enquêteur

Le projet de PLU autorise les constructions l'intérieur du village mais pas son extension.

M 103 et C 18 ; L'ADICEE Association Dinard Côte d'Emeraude Environnement ; demande une légère réduction de la zone UH de Jouvente afin de respecter l'enveloppe du bâti actuel.

Réponse de la Commune :

« Le périmètre de la zone UH respecte déjà l'enveloppe du bâti existant. »

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur s'est rendu sur place, la parcelle mentionnée par l'association dans son observation est bâtie.

Les zones agricoles A

Observations des personnes publiques

La Chambre d'agriculture, demande la suppression de la zone Ap qui interdit les constructions à plus de 50 m des bâtiments agricoles et des modifications de zonage :

- Basculer le pastillage Ab du Champ Rozé en N.
- Basculer le pastillage Ngv en A.

Les Services de l'Etat :

- Pourquoi différencier les secteurs Aa et Ap, s'agissant d'une commune littorale?
- SPPL : revoir le tracé de la servitude EL9 (Servitude de Passage Piéton le long du Littoral) suite à annulation (TA).
- Repérer au Plan de zonage les secteurs à risques naturels et technologiques (inondation : PGRI)

Question du commissaire enquêteur

La commune va-t-elle lever la réserve de la Chambre d'Agriculture, relative à la suppression de la zone Ap ?

Réponse de la Commune : « pour être compatible avec le SCOT, la zone Ap sera maintenue. »

Appréciation du commissaire enquêteur

L'objectif 48 du DOO du SCoT du pays de Saint-Malo précise que « à l'échelle du pays de Saint-Malo, 2 types de « terres agricoles à protéger » font l'objet d'une réglementation particulière :

- *les espaces de haute qualité des sols à délimiter par les autorités compétentes à l'intérieur des ensembles potentiels de haute qualité des sols identifiés dans l'illustration 6 ci-après ;*
- *les espaces à forte pression urbaine, notamment les communes littorales et les secteurs périphériques des polarités.*

Les « terres agricoles à protéger » sont déclinées dans les documents d'urbanisme locaux. Ils font l'objet d'un zonage adapté (par exemple « Ap », comme « Agricole protégé »), les préservant de toute construction, sauf pour deux exceptions :

- *les extensions des bâtiments agricoles existants,*
- *les nouveaux bâtiments agricoles qui sont autorisés à proximité des bâtiments existants. »*

La délimitation de la zone Ap reprend effectivement celle de la page 30 du DOO.

La visite du territoire communal a permis de vérifier que ces zones correspondent effectivement à des espaces agricoles exploités, qu'il convient de protéger de l'urbanisation.

Les zones naturelles et forestières N

Le SAGE Rance Frémur Baie de Beaussais demande que le périmètre de protection du Bois-Joli et soit intégré au Plan de zonage et au Règlement (voir carte et texte annexés).

Appréciation du commissaire enquêteur

Le périmètre de protection du captage figure sur le plan des servitudes annexe 6.1.

Les Services de l'Etat demandent que la présence de deux zones de mouillage soit indiquée en NPLm

2.4.2. Emplacements Réservés

ER n°12

Observation orale, M et Mme Alain SECARDIN, La Ville Baslé, s'opposent à l'aménagement d'une liaison douce sur leur propriété et à la création d'un emplacement réservé n°12 dont l'emprise n'apparaît pas clairement sur le plan de zonage.

Réponse de la commune : « la municipalité souhaite conserver cet emplacement réservé. »

Appréciation du commissaire enquêteur

L'emprise de l'emplacement réservé n°12 n'apparaît pas clairement sur le plan des prescriptions. La création et l'aménagement de liaisons douces constituent des éléments forts du projet d'urbanisme de la commune, repris dans le PADD.

Cependant, il me semble excessif d'acter ce principe de liaison douce au milieu d'une propriété privée close. La création d'un emplacement réservé à cet endroit ne revêt pas, à mon avis, un caractère d'intérêt public.

ER n°17

R 14 ; M. Pascal GAUTIER : demande la suppression de l'emplacement réservé n°17 (n°20 au PLU en vigueur), situé sur la parcelle cadastrée AD 12, car la commune n'a pas finalisé la proposition de cession gratuite effectuée par son père en 2014. (Courrier en annexe et copie du courrier du 19 août 2014).

Réponse de la Commune :

« La municipalité souhaite conserver cet emplacement réservé. Le dossier foncier de cession gratuite pourra être relancé. »

Appréciation du commissaire enquêteur

Je prends note de la volonté de la commune de finaliser cette acquisition.

ER n°19 (jardin du presbytère)

Lors de la dernière semaine de l'enquête publique, les paroissiens se sont fortement mobilisés pour contester un projet de création d'un emplacement réservé en vue de l'aménagement d'une aire de stationnement sur le jardin du presbytère.

Plus de 40 personnes s'opposent à la suppression de cet espace vert très utilisé et exposent les motifs de ce refus.

M. Régis BOCCARD, Econome Diocésain (C 15), s'est étonné de l'absence totale de concertation avec l'association diocésaine propriétaire du terrain.

Il s'interroge sur l'idée de renforcer le stationnement en centre-ville alors que certains parkings sont déclassés pour devenir constructibles et que la ville tente de développer les modes doux.

Il sollicite l'organisation d'une réunion d'échanges et de concertation avec M. le Maire, en présence de M. le Curé de la paroisse.

L'ADICEE (C 18), s'oppose également à ce projet, contraire au PADD qui ne mentionne pas de stationnement à développer sur le secteur central et qui précise que « dans tous les cas, il ne s'agira pas de favoriser l'usage de la voiture ».

Réponse de la Commune :

« Tout d'abord, nous relevons une contradiction dans les observations entre la volonté de conserver l'espace vert et le projet d'édifier des salles paroissiales. Ensuite, il est rappelé la demande de permis de construire faite en 2010, sur cette parcelle pour la construction de salles et qui avait été refusée par la Mairie en accord avec le diocèse. Le projet de l'époque prévoyait la construction d'un immeuble à la place du presbytère et de salles sur les espaces verts. La municipalité souhaite conserver le caractère arboré du site avec une aire de stationnement paysagée et pas de construction. Le caractère patrimonial à côté de l'Eglise sera ainsi conservé. »

Appréciation du commissaire enquêteur

Sauf erreur, le diagnostic, page 156 du rapport de présentation, ne fait pas apparaître de besoins en stationnement dans le centre-ville.

D'autre part, les OAP définies pour le secteur Centre ne prévoient pas la réalisation d'un nouveau parking mais l'aménagement de liaisons douces et d'espaces piétonniers.

Dans ces conditions, la création d'une aire de stationnement sur le jardin du presbytère ne m'apparaît ni opportune, ni justifiée au regard de son usage actuel.

Il ne m'apparaît pas non plus souhaitable d'admettre de nouvelles constructions à proximité immédiate de l'église, ce que permet le PLU puisque le terrain est classé en zone UCb.

La visite des lieux a permis de constater la présence sur ce terrain de trois beaux cerisiers et de cyprès. Dans ces conditions, je propose que l'emplacement réservé soit remplacé par une prescription au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme : bois à protéger.

Demande de création d'un nouvel Emplacement Réservé

R 15 ; M. Pascal GAUTIER ; Mme Annick GAUTIER, Mme Catherine SECARDIN, M. et Mme Alexandre et Anne DEVAUD : propriétaires indivis d'une cour, actuellement non cadastrée, jouxtant les parcelles AH 90 82, 81 et 80, relèvent que ce bien est présenté dans le PLU comme faisant partie du domaine public. Or cette cour a été reconnue comme propriété privée par jugement de la Cour d'Appel de Rennes. La commune en est également propriétaire indivise, ainsi, semblerait-il, que d'autres personnes. Les auteurs du courrier demandent l'institution d'un emplacement réservé sur cette cour afin que la Ville de Pleurtuit puisse en devenir exclusivement propriétaire.

(Courrier et 3 documents en annexe : acte notarié ; jugement du tribunal de grande instance de Saint-Malo).

Réponse de la Commune :

« La commune n'a pas d'intérêt à prévoir un emplacement réservé sur ce site ».

Appréciation du commissaire enquêteur

Il s'agit d'un problème de droit privé. La création d'emplacement réservé ne revêt pas un caractère d'intérêt général pour la collectivité.

R 41 ; M. Pascal GAUTIER, propriétaire de l'immeuble situé 33 rue de Dinard, constate qu'il est prévu, dans le cadre de l'OAP Centre, une liaison douce sur un cheminement existant. Il rappelle que cette voie est privée et constitue une ruelle de servitude, de 3 m de large, appartenant à plusieurs propriétaires riverains.

Il souhaite que la ville fasse l'acquisition de cette assiette jusqu'à hauteur du fond de son jardin et que cette ruelle puisse toujours servir au passage des véhicules. En conséquence, il demande la création d'un ER.

Réponse de la Commune :

« Favorable à la création d'un emplacement réservé (liaison douce N°2). »

Appréciation du commissaire enquêteur

Avis favorable.

2.4.3. Bâtiments à caractère patrimonial

M. 83 M. Didier DELAPORTE, est propriétaire d'un bâti situé au Hameau de la Ville es Rats, 13 bis rue de la fée, parcelles ZI 64 et 62, qu'il souhaite pouvoir restaurer. Il précise que la maison date de la fin du XVI^{ème} siècle - début du XVII^{ème} et possède encore des murs, des pignons et des éléments d'architecture (vaisselier, lavabo sur dalle, meurtrières, cheminée). Il propose une visite sur place avec l'Architecte des Bâtiments de France. (12 photos sont jointes au dossier).

Réponse de la Commune : « Le bâti en question n'apparaît pas sur le cadastre. La définition de « ruine » sera introduite dans le règlement du PLU. »

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur s'est rendu sur place. Il lui semble que ce qu'il reste de l'ancienne habitation, certes de caractère, correspond à une ruine telle que la jurisprudence la définit : absence de toit, de charpente, murs écroulés en partie. La définition produite par la commune permettra de trancher. Il convient également de souligner que les parcelles concernées sont situées en zone NPlt (Espace remarquables terrestres).

C 20 ; M. Jean Yves JEGU, 41, rue de la Carminais Peyronnais, demande le classement d'un bâti de 40 m² environ, situé sur la parcelle ZM 10, en bâtiment à caractère patrimonial autorisant le changement de destination. (Extrait cadastral en annexe).

Réponse de la Commune : « le caractère patrimonial de l'élément concerné sera vérifié ».

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur s'est rendu sur place. Ce petit bâtiment, édifié en pierres et couvert d'ardoises, présente à mon avis un caractère patrimonial.

Cependant, son emprise au sol est, semble-il, inférieure à 60 m², ce qui interdit son changement de destination.

2.4.4. Recensement des haies et des boisements au titre de la Loi paysage

M 28; M. Didier MARZIN, La Ruais, indique que le document graphique du PLU actuellement en vigueur a institué une bande d'espace boisé à créer d'une largeur de 10 m entre la zone d'activités de Cap Emeraude Nord-Ouest (UZT) et la zone résiduelle agricole constituée de hameaux (zone de type A) au Nord-Est. Sa création ressortait d'une promesse faite à l'époque aux habitants de cette zone Nord-Est par les représentants de la communauté de communes.

Il constate que la promesse initiale n'est pas respectée (largeur réduite à 3 ou 4 mètres, arbrisseaux malingres très espacés et voirie empiétant largement sur l'emprise initialement dévolue) et n'est plus tenue dans le cadre de ce nouveau PLU (bande EBC supprimée).

Il demande le rétablissement de cette bande protectrice (en termes de nuisances visuelles voire sonores), sa matérialisation graphique (épaisseur de 10 m avec une trame TC) et sa concrétisation sur le terrain (en annexe copie du PLU de 2007).

Réponse de la Commune :

« Les OAP font apparaître un espace vert de transition en limite d'opération, ce qui correspond à la partie aménagée. De plus, un travail sera réalisé pour classer en éléments de paysage l'espace entre la route et la limite de la ZAC. Il est rappelé que la bande qui suit le tracé Est de la ZAC n'est pas un EBC dans le PLU actuellement en vigueur. »

Appréciation du commissaire enquêteur

Le PLU en vigueur ne mentionne pas d'EBC mais un espace boisé à protéger au titre de la Loi paysage. La visite des lieux a permis de constater que la bande boisée plantée lors de l'aménagement de la ZAC se résume à une haie peu développée qui ne joue effectivement pas son rôle de protection visuelle. Il conviendrait de renforcer cette bande boisée par des plantations entre la voie secondaire et la limite Est du parc d'activités et de la faire figurer dans les OAP.

L'ADICEE demande la création de nouveaux boisements en limite des futures zones d'extension urbaines à l'Est et au Nord de l'agglomération.

Réponse de la Commune : « un travail sera engagé pour procéder à l'examen des avis des PPA et des conclusions de la commissaire-enquêtrice afin de procéder aux modifications qui apparaissent opportunes avant l'approbation du PLU. »

Appréciation du commissaire enquêteur

Le PADD, page 11, prévoit bien la création ou le confortement de lisières paysagères autour de la ville. Toutes les OAP des secteurs situés en extension de l'urbanisation devront intégrer cette disposition et la faire figurer clairement sur les schémas d'aménagement.

2.4.5. Espaces Boisés Classés (EBC)

Les Villes Poissons

L'ADICEE (M 103 et C 18), demande le maintien du terrain boisé (EBC) situé rue Brindejonc des Moulinais,

Réponse de la Commune: la municipalité souhaite conserver l'EBC sur une partie seulement de la parcelle.

Le Commissaire enquêteur a interrogé la commune sur le sens de l'avis rendu par la CDNPS :

L'avis de la CDNPS pour la zone 1 du secteur 8 (Les Villes Poissons) n'est pas clair, (favorable au classement), comment interpréter cet avis ?

Réponse de la Commune

« Le rapport du CDNPS indique qu'il s'agit d'une « *plantation ancienne d'épicéa de Sitka de 0,77 ha en mauvais état sanitaire (déperissement en cours liés à un insecte ravageur primaire : le dendrotone) et souffrant d'une absence de gestion. Ce peuplement n'a pas d'avenir sylvicole et pourrait faire l'objet d'une coupe rase, suivie d'un reboisement avec une essence adaptée.* ». Il précise que « *ce boisement significatif en surface est connecté avec la voie verte traversant la trame urbaine. Il peut donc servir de réservoir de biodiversité après reboisement* ».

Deux options s'offrent à nous : poursuivre la démarche de renouvellement urbain dans la ville ou développer un nouveau réservoir de biodiversité. La première option a été retenue par les élus. Le PLU montre (photo aérienne) que ce secteur était constitué d'une ancienne haie au nord avant que le bois ne se développe. Cette haie sera maintenue, ainsi qu'une partie de l'EBC sur la parcelle AA 77. »

Appréciation du commissaire enquêteur

La visite des lieux a permis de constater que le bois de résineux, situé au lieu-dit Les Villes Poissons, est très dégradé, voire dangereux et constitue une imposante masse sombre dans le paysage urbain. Le parti d'aménagement retenu par la collectivité (maintien de la haie Nord et d'une partie de l'EBC) semble pertinent car il permet de préserver la continuité écologique tout en ouvrant à l'urbanisation un espace situé dans l'enveloppe urbaine. (Voir aussi chapitre 2.3.2, relatif à l'OAP ZAC de l'Aéroport).

Secteur des Bellières

L'ADICEE demande de reclasser en EBC la totalité du boisement existant sur la zone NP des Bellières.

Réponse de la Commune : « favorable »

Appréciation du commissaire enquêteur

Favorable à l'extension de cet EBC pour intégrer la totalité du boisement.

Secteur de la Motte Riou

Le commissaire enquêteur a interrogé la commune sur la façon dont elle allait prendre en compte l'avis rendu par la CDNPS :

Secteur 3 zone 3, zone 1AU de la Motte Riou, la CDNPS, a rendu un avis favorable au déclassement partiel de l'EBC pour la création d'une zone 1AUL mais demande le maintien de l'EBC sur le reste de la parcelle. La commune va-t-elle suivre cet avis ?

Réponse de la Commune

« Non : avec le développement de la ville, le bois acquiert une fonction de plus en plus urbaine. Son articulation avec la ville est posée.

La définition du projet prend en compte les spécificités de ce quartier : présence du plan d'eau aménagé en lieu de promenade, projet de mise en valeur du cours d'eau avec réalisation de liaisons douces, proximité du centre équestre.

L'objectif défini par le PLU vise à la fois à pérenniser le bois et à lui donner une vocation de loisirs.

Dans ces conditions, le classement du bois au titre de la loi paysage offre à la fois la protection du bois en tant qu'entité boisée, tout en offrant des possibilités d'adaptations pour développer la vocation loisir (ce que ne permettrait pas un classement en EBC). La Loi paysage permet donc de répondre aux deux objectifs.

Appréciation du commissaire enquêteur

La visite sur place a permis de constater que seul le pourtour du terrain est constitué d'une haie de résineux, l'intérieur étant occupé par un boisement de qualité. Le classement en « Bois, haie, alignement d'arbres » de la partie Sud-Ouest de la parcelle ZS 87 (Sud de la zone 1AUL) permettrait l'aménagement d'un chemin forestier tout en préservant son caractère boisé.

Par contre, à l'instar de la CDNPS, je me prononce pour le maintien du classement en EBC du reste de la parcelle, compte tenu de sa superficie (environ 2/3 de 1,92 ha) et de la qualité du boisement de feuillus repéré à l'intérieur de la parcelle.

2.5. Le règlement littéral**2.5.1. Zones U**

M 93 ; M Alexandre VANNIER et Mme Manon BERLAND, 2E rue Jean Boyer, ne souhaitent pas que les logements groupés ou collectifs soient autorisés en secteur UEb.

Leur maison se situant en limite de propriété, ils demandent à conserver le droit de construire en limite de propriété.

Réponse de la Commune :

« Pas de modification envisagée du règlement en matière de type de logements autorisés car la commune doit respecter un engagement de densité. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, une distance de 3 mètres était déjà imposée en zone UE par le règlement du PLU de 2007. »

Appréciation du commissaire enquêteur

Le secteur UEb correspond à l'extension urbaine à vocation résidentielle. Sauf erreur, l'article UE4 du règlement du PLU autorise la construction en limite séparative ou à une distance minimum de 3 m.

C 9 ; M. Daniel LEROY, représentant le groupe minoritaire Pleurtuit Avenir

Les élus demandent que règlement impose deux places de stationnement pour tous les logements collectifs, voire plus pour les grands logements.

Réponse de la Commune

« Pas de modification envisagée du règlement en matière de stationnement. »

Appréciation du commissaire enquêteur

Les règles de stationnement définies aux articles 9 imposent une place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher des constructions, avec un minimum de 1 par logement. Elles sont donc adaptées à la taille des logements.

Le Président du PETER du Pays de Saint-Malo (C 10); demande que le règlement de la zone UZv, correspondant au secteur de la Ville es Méniers soit compatible avec le SCot concernant les nouvelles implantations commerciales (1000 m² maximum de surface de plancher par bâtiment et intégration d'éléments de règlement sur les besoins en stationnement au sein de l'unité foncière du projet).

Réponse de la Commune : « oui. Cela sera rajouté. »

Le président du PETER demande de prévoir un article du règlement fixant un seuil à partir duquel un stationnement vélos clos doit être mis en place.

Réponse de la Commune

« Le règlement prévoit pour les deux-roues la règle suivante : « Toutefois, pour les opérations de construction de logements, quel que soit le nombre de logements créés, un local clos et couvert pour le stationnement des deux-roues sera exigé. »

Le président du PETR demande de prévoir des dispositions destinées à promouvoir la mise en œuvre de techniques alternatives pour la collecte des eaux pluviales.

Réponse de la Commune :

« Le règlement renvoie aux annexes sanitaires qui proposent des techniques alternatives :

« Les nouveaux aménagements ayant comme résultante l'imperméabilisation des sols devront inclure, selon l'importance de leur emprise au sol, la mise en œuvre d'ouvrages de régulation, qui permettent de limiter les effets de l'imperméabilisation (bassins d'orage, noues ou fossés drainants, stationnements à revêtements perméables...).

Les buses enterrées, noues et fossés à ciel ouvert, associés à un ou plusieurs bassins de rétention, sont les ouvrages les plus couramment mis en œuvre. D'autres techniques sont disponibles, telles que :

- Tranchées drainantes,
- Stockages sous voirie en structure alvéolaire (lorsque le foncier est une contrainte forte),
- Puits d'infiltration (si le sous-sol le permet).

Des ouvrages individuels de récupération des eaux de toiture peuvent également contribuer à la réduction des débits et flux dans les réseaux d'évacuation.

Ces ouvrages peuvent être mis à contribution pour partie, pour réguler les débits de fuite (volume complémentaire au stockage, afin de maintenir leur rôle régulateur lorsqu'elles sont pleines).

La récupération des eaux de toiture doit cependant avant tout être considérée comme un moyen de réaliser des économies d'eau potable. Cette récupération est soumise aux dispositions de l'arrêté du 21 août 2008.

Idéalement, la gestion des eaux pluviales urbaines fait appel à une combinaison des différentes techniques, en fonction du contexte local et de la nature du projet d'aménagement. »

Appréciation du commissaire enquêteur

Je prends note des réponses de la collectivité et notamment du fait que le règlement de la zone UZv sera modifié pour assurer sa compatibilité avec les orientations du SCoT.

Concernant la gestion des eaux pluviales et la promotion des techniques alternatives, la demande a également été formulée par la CLE du SAGE. Les annexes sanitaires comportent des développements adéquats. Il conviendrait sans doute que le renvoi mentionné à l'article 13 de chaque zone soit plus explicite.

L'ADICEE (M 103 et C 18) formule les demandes suivantes :

Zone UC

- Suppression de l'obligation d'implantation à l'alignement pour la zone UCb qui correspond souvent à un bâti pavillonnaire ;
- Introduction d'une règle d'implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelles et à l'extérieur d'une bande de 20 m de profondeur à partir des voies pour les limites latérales, ainsi qu'une règle de hauteur.

Zone UE

- Même demande que précédemment en ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- Suppression du coefficient d'emprise au sol et remplacement par l'introduction, à l'article 10, de pourcentages minimum d'espaces verts de pleine terre :
 - 15% en UEa ;
 - 20% en UEb ;
 - Absence de contraintes en UEe.

Zone UH

- Mêmes observations qu'en zones UC et UE en ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- Fixer un pourcentage d'espaces verts de pleine terre minimal de 20%.

L'ADICEE souhaite également que le règlement du PLU favorise le développement des énergies renouvelables.

Réponse de la Commune :

« Les différentes propositions seront étudiées au cas par cas dans le cadre des réunions de travail du comité technique avant approbation du PLU. »

Appréciation du commissaire enquêteur

En Zone UCb, l'obligation d'implantation des constructions à l'alignement doit être maintenue car elle permet de renforcer le caractère urbain du secteur et ainsi, d'étoffer le centre-ville. (Cf. infra question du commissaire enquêteur).

Les propositions de l'ADICEE, relatives aux modifications des règles de distance par rapport aux limites séparatives et aux fonds de parcelles, visent à prévenir les conflits de voisinage. Elles semblent pertinentes et mériteraient d'être examinées afin d'en apprécier les conséquences, notamment sur les possibilités de densification.

La proposition de remplacement du coefficient d'emprise au sol par des pourcentages minimum d'espaces verts de pleine terre devrait être retenue car elle permet d'éviter l'imperméabilisation excessive des sols.

Le commissaire enquêteur a interrogé la commune sur la justification de hauteur des façades autorisée en zone UCb (10,5 m) qui correspond à l'extension du centre, plus importante qu'en UCa (8 m), qui correspond au centre historique.

Réponse de la Commune :

« Le secteur UCa correspond au centre-historique composé de constructions en R+1+C formant un ensemble urbain cohérent de centre-ville (continuité du bâti, implantation à l'alignement, parcellaire étroit...). Il s'agit de préserver cette forme urbaine et l'épannelage existant (*définition : forme simplifiée des masses bâties constitutives d'un tissu urbain*). Le secteur UCb regroupe les terrains attenants au centre-historique n'ayant pas cette cohérence urbaine. L'objectif est d'y favoriser la densité en autorisant un étage de plus. C'est pourquoi le projet de PLU a différencié la zone UC du PLU de 2007 en deux secteurs UCa et UCb. »

2.5.2. Zones N et A

R 39 ; M. DE KERJON, président de l'Association pour la Protection du Littoral Rance Jouvente et Poriou, rappelle sa demande formulée lors de la concertation, relative au droit de reconstruction après sinistre en zone NPlt (avis favorable R3 de la commune dans le Bilan de la concertation).

Il rappelle que ce droit est reconnu par l'article L.111-16 du code de l'urbanisme, mais considère qu'il est menacé par une rédaction imprécise du règlement du PLU.

Réponse de la Commune :

« L'article 18 du règlement affirme ce droit :

Article 18**Droit de reconstruction à l'identique**

L'article L. 111-15 du code de l'urbanisme dispose que :

« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

La reconstruction des bâtiments détruits ou démolis est autorisée nonobstant les dispositions du règlement de chaque zone, sous réserve des emprises et volumes initiaux avec la même affectation.

Cela pourrait être éventuellement rajouté dans le règlement de la zone Nplt.»

Appréciation du commissaire enquêteur

Il s'agit de l'article 18 des dispositions générales du Règlement. Son rajout dans le règlement de la zone Nplt permettrait de clarifier la situation pour les administrés.

M 61 M. Bruno GOUGEON, constate que la campagne est défigurée par des installations sauvages de mobil-homes, containers aménagés et autres tas de tôles, avec des systèmes d'assainissement individuels qui ne doivent pas être contrôlés par le SPANC. Ces installations qui devraient être mobiles sont permanentes et bien ancrées au sol.

Il demande que, pour les zones Np et Ap, le règlement soit clair (art N2 et A2) et interdise sans dérogation toutes ces installations "d'habitation".

Réponse de la Commune

« Les articles A1 et N1 du règlement interdisent de manière claire l'installation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, isolées ou non, quelle qu'en soit la durée, ainsi que le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée également, sauf exceptions limitativement énumérées. »

Appréciation du commissaire enquêteur

Le règlement est en effet assez précis sur ce point, encore faut-il qu'il soit appliqué sur l'ensemble des zones concernées, ce qui ne semble pas être le cas.

M 92 ; Mme Agnès COLNOT, lieu-dit La Lande, a le projet de construire un garage sur la parcelle ZN 323, située dans la zone Ap.

Elle constate que, d'après le projet de règlement, la construction d'une annexe dissociée de l'habitation principale est possible tout en respectant la règle des 10 mètres.

En consultant le document intitulé Avis des services de l'Etat sur le projet de PLU, elle note qu'il est déclaré, page 2, que l'implantation des annexes à une distance inférieure ou égale à 10 mètres n'est plus possible, et que l'accolement des annexes s'impose. Ce principe est énoncé pour une zone agricole mais pose un réel problème lorsque la parcelle est située dans un hameau composé d'habitations plutôt denses datant de plus de 100 ans et que la configuration des lieux ne permet pas de construire le garage accolé à la maison, l'habitation occupant la parcelle d'un bord à l'autre.

Elle souhaite attirer l'attention sur les difficultés d'application de l'avis de l'Etat pour ce type de situation.

Réponse de la Commune : « cela sera discuté en comité technique avant l'approbation du PLU ».

Appréciation du commissaire enquêteur

La notion d'extension de l'urbanisation, interdite par la Loi littoral en dehors des zones urbanisées et des villages, ne devrait pas à mon avis s'appliquer aux annexes implantées à l'intérieur de l'enveloppe bâtie. Si la commune suit la demande des services de l'Etat et que le règlement des zones A et N impose que les annexes soient accolées, il conviendrait de préciser que cette disposition ne s'applique pas pour les annexes situées à l'intérieur des hameaux ou que des dérogations à cette règle pourront être acceptées en fonction de la configuration des lieux.

M 105 et C 28 : M. Frédéric HABASQUE, remarque que le projet de PLU classe sa propriété située au lieu-dit Papillonais, en zone Np avec bâtiment à caractère patrimonial. L'ancien atelier, environ 40 m², sert actuellement de bureau pour la société Compote de Com, EURL de Mme Aurélie Habasque.

Il constate que l'article N1 du règlement interdit la sous-destination de bureau, ce qui remet en cause toute possibilité de télétravail et interroge sur la pérennité de l'entreprise.

Il demande un assouplissement de cet article N1 pour permettre la création d'activité de secteur tertiaire sous-destination bureau.

Réponse de la Commune : « ce zonage ne remet pas en cause l'activité existante. Toutefois, les extensions pour bureau ne sont pas autorisées en zones A et N. »

Appréciation du commissaire enquêteur

Pris note.

Dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, les services de l'Etat, la Chambre d'Agriculture, la Chambre de Commerce et d'Industrie, le Département d'Ille et Vilaine et la CLE du SAGE Rance Frémur Baie de Beausais ont formulé des demandes de modification de la rédaction de certaines dispositions du règlement : précisions à apporter, harmonisation, renforcement, compatibilité avec la Loi littoral, protection du commerce du centre ville, de l'activité agricole...

Appréciation du commissaire enquêteur

Toutes ces demandes devront être examinées avant l'approbation du PLU.

Je suis pour ma part favorable à l'interdiction des commerces de détail dans les zones UE pour ne pas dévitaliser le centre-ville.

2.6. LES ANNEXES

R 1 ; M. et Mme CHOUTEAU, la Sauvageais, parcelle ZE 152 :

- Regrettent que leur parcelle ne soit pas raccordée au réseau d'assainissement collectif ni au réseau de distribution de gaz pourtant très proches.
- Demandent que la commune se rende propriétaire des parcelles ZE 152,3, 154, et 493 pour lesquelles un certificat de carence a été établi.
- Demandent qu'un bassin de rétention efficace soit créé lors de l'aménagement de la zone 2AU de la Giraudais, car leur habitation est située en contrebas du futur lotissement.
(Plans, courrier, constat de carence et articles de presse en annexe).

Réponse de la Commune :

« La parcelle ZE 152 se situe en aval de la station d'épuration et sur un point haut ; il n'y a donc pas de programme de raccordement prévu au réseau d'assainissement collectif. Le rapport coût/densité de population est trop défavorable.

Pas de réseau de gaz à proximité.

La commune ne souhaite pas acquérir les parcelles énumérées.

La parcelle ZE 152 se situe sur un point haut par rapport aux zones 2AU. De plus, les futures opérations d'aménagement devront être en conformité avec la réglementation loi sur l'eau. »

R 4 ; M Michel OUTY, La Haute Touche : signale un problème d'évacuation des eaux de ruissellement et des eaux traitées au lieu-dit La Haute Touche, situé en contrebas des parcelles de terres. Le fossé déplacé lors du remembrement de 1967 au milieu de la parcelle ZL 117 n'est plus entretenu et les buses sont bouchées. Il n'apparaît pas dans les annexes sanitaires.

(En pièces jointes : planches de photographies aériennes et cadastre où sont représentés les tracés des écoulements).

Réponse de la Commune :

« Ce problème d'évacuation des eaux pluviales est connu de la commune et les services techniques passent régulièrement sur le secteur. Le fossé n'apparaît pas dans les annexes sanitaires car il n'existe plus depuis le remembrement. »

R 39 ; M. DE KERJON, président de l'Association pour la Protection du Littoral Rance Jouvente et Porjou, exprime sa préoccupation sur le suivi de l'assainissement collectif.

Réponse de la Commune :

« Ce suivi est réalisé par le SIAPLLL. Une extension est d'ailleurs en train d'être réalisée sur le secteur de Jouvente. »

C6 ; M. Jean- Michel RAYNARD, conseiller municipal, pour la minorité municipale, souligne « l'accaparement du réseau collectif existant par les nouveaux lotissements » et demande l'extension du réseau d'assainissement collectif aux hameaux denses localisés en zones rurales sensibles au ruissellement, situées au Sud-Est et à l'Ouest (bassins versants à fort dénivellement Rance et Frémur).

Réponse de la Commune :

« Sur la partie Est de la commune, le SIAPLLL a réalisé l'extension du réseau le long de la Rance de Cancaval au Minihic. Les travaux d'extension sont en cours de réalisation sur le secteur de Jouvente. Une étude est en cours sur La ville-ès-bray, le Mottais et les Frétais.

Sur la partie Ouest, le secteur de Kergoat vient d'être raccordé. Une étude est en cours sur les secteurs de Le Roichais et la Basse-ville qui donnent sur le Frémur. Les travaux sont prévus au plus tard pour 2019. »

Le commissaire enquêteur a interrogé la commune sur l'existence d'un schéma directeur des eaux pluviales et sur les capacités de la station d'épuration, eu égard aux projets de développements urbains prévus par le PLU et de ceux des autres communes (Cf. SAGE).

Réponse de la Commune :

« Eaux pluviales : un schéma existe. Un nouveau sera réalisé après le transfert de la compétence eau et assainissement à l'intercommunalité en 2020.

Eaux usées : le bilan indique qu'« A la fin de ce présent projet de PLU, les charges entrantes dans la STEP de Pleurtuit auront atteint sa capacité nominale. » Cette approche tient également compte des besoins des communes limitrophes. »

Appréciation du commissaire enquêteur

La commune dispose d'un réseau d'assainissement de type séparatif.

Eaux usées :

3775 habitants sont raccordés à l'assainissement collectif.

Le parc des installations d'assainissement non collectif s'élève à 628 habitations.

Je constate que l'extension du réseau d'assainissement est en cours de réalisation ou à l'étude pour les secteurs les plus sensibles, situés à proximité de la Rance ou du Frémur. Je prends note du fait que les projets de développement urbain de la commune mais aussi ceux des communes limitrophes, raccordés à la station d'épuration, sont compris dans le calcul des nouveaux apports d'effluents et que la capacité nominale sera atteinte en 2032. (9 600 équivalents-habitants).

J'observe cependant qu'il est fait état, en 2016, de 8 dépassements du débit de référence de la charge hydraulique car le réseau est sensible à l'infiltration d'eaux parasites, ce qui pourrait poser à l'avenir des problèmes de capacité hydraulique. Il conviendrait donc d'être vigilant sur ce point, notamment en période de fortes pluies pour ne pas impacter le milieu récepteur des eaux traitées : le ruisseau de la Roche, affluent de la Rance.

Eaux pluviales

Un schéma des eaux pluviales est annexé au PLU (annexe 6.2). Il prend en compte les projets d'extension des zones urbanisables et des dispositions et des prescriptions relatives à leur gestion sont décrites au chapitre 4 du document intitulé « Annexes sanitaires ».

Je prends note du fait qu'un nouveau schéma directeur sera réalisé par la communauté de communes en 2020.

Afin d'éviter les apports hydrauliques parasites d'eau dans le réseau d'assainissement des eaux usées il conviendrait d'entreprendre les travaux d'entretien nécessaires à la résorption de ce problème.

2.7. AUTRES OBSERVATIONS

2.7.1. Circulation dans le secteur de la Ville au Monnier

Les riverains de la RD 168 et les habitants des hameaux environnants ont saisi l'opportunité de l'enquête publique pour réclamer l'amélioration de la sécurité et la réalisation d'aménagements destinés à réduire la vitesse des véhicules dans le secteur de la Ville au Monnier. La mobilisation a été importante puisque le sujet a donné lieu à 54 dépositions.

La demande est assortie d'une pétition rassemblant 86 signataires.

Les intervenants exposent que la D168 coupe leur village en deux, créant de gros problèmes de nuisances sonores, accompagnés d'une très grande insécurité routière pour les riverains et leurs déplacements (en grande partie due à la vitesse excessive de certains).

Ils demandent que le statut de la Ville au Monnier, passe de celui de lieu-dit à celui de village (agglomération) ce qui permettrait de diminuer la vitesse à 50 km/h pour réduire les nuisances sonores et augmenter la sécurité et de mettre en place des moyens de signalisation. Ils demandent également la rénovation des trottoirs.

Ils souhaitent que La Ville au Monnier devienne le « village de la Vallée du Frémur » car sa sécurisation routière peut devenir un atout pour la découverte de cette vallée sauvage (zone ornithologique et florale) tant sous la forme de randonnées pédestres que cyclotouristes.

En complément de la voie verte existante, ils demandent la création d'une liaison douce entre l'intersection de la D64 avec la D168 et le château d'eau du Bois de Ponthual (commune de Saint-Lunaire). Cette nouvelle liaison permettrait ainsi une circulation sécurisée pour les randonnées pédestres et cyclo touristiques vers le village de La Ville au Monnier et la vallée du Frémur.

Réponse de la Commune :

« La notion de village au sens de la loi littoral correspond à des secteurs comprenant un nombre et une densité significatifs de constructions et comprenant ou ayant compris des équipements ou lieux collectifs administratifs, culturels ou commerciaux formant un ensemble créant une vie de village. La qualification de village est donc très limitativement autorisée par l'Etat et n'a pour objectif que de définir les possibilités d'urbanisation. Cela n'a pas d'effet sur la mise en place d'outils permettant de réduire les nuisances et d'augmenter la sécurité.

La RD 168 qui traverse La Ville au Monnier connaît effectivement un flux routier très important. Des propositions de sécurisation et de limitation de la vitesse sont en cours d'étude avec l'agence routière du conseil départemental d'Ille-et-Vilaine. »

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur s'est rendu sur place. La réalité d'un problème de sécurité pour les riverains est incontestable : flux de circulation, vitesse excessive, trottoirs en mauvais état.

Pour autant, le lieu-dit La Ville au Monnier n'est ni un village ni une agglomération au sens de la Loi littoral.

Je note que des études sont en cours pour améliorer la situation. Il s'agit d'une voie départementale, mais les mesures et aménagements à envisager pour réduire la vitesse et sécuriser les déplacements piétons seront à envisager en collaboration avec la commune.

La création d'une liaison douce, demandée par certains intervenants, entre parfaitement dans les objectifs du PADD. Elle mériterait d'être étudiée par la communauté de communes.

3.6.2. Circulation dans le village de Jouvente-Saint-Antoine

R 39 ; M. DE KERJON, président de l'Association pour la Protection du Littoral Rance Jouvente et Poriou, déclare que le panneau de limitation de vitesse affiché à 70 km/heure a un effet incitatif sur la vitesse des véhicules.

Réponse de la Commune : « pas de rapport avec le PLU. »

3.6.3. Circulation dans le Village de la Ville-es-Huriaux

C 9 ; M. Daniel LEROY, représentant le groupe minoritaire Pleurtuit Avenir

Les élus demandent que la vitesse autorisée (70km/h) soit réduite, à l'instar de ce qui a été fait au Bourgneuf.

Réponse de la Commune : « pas de rapport avec le PLU. »

3. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Je soussignée Danielle FAYSSE, commissaire enquêteur, désignée pour conduire l'enquête publique portant sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pleurtuit, qui s'est déroulée du 19 février au 23 mars 2018;

Après avoir :

- étudié le dossier d'enquête mis à la disposition du public, les avis des personnes publiques associées à l'élaboration du PLU, de la CDPENAF et de la CDNPS,
- tenu 6 séances de permanence et reçu environ 100 personnes,
- procédé à 3 visites du territoire communal,
- analysé chacune des 181 observations formulées par le public,
- entendu M. le Maire, ses adjoints, les personnes en charge du dossier dans les services de la commune et le représentant du bureau d'études Archipole,
- pris connaissance du mémoire en réponse de la commune au Procès-Verbal de Synthèse et aux questions du commissaire enquêteur ;

Emets les conclusions suivantes:

La commune de Pleurtuit est une commune qui bénéficie de la présence sur son territoire à la fois de milieux naturels exceptionnels protégés : vallée de la Rance, Pointe Cancaval, vallée du Frémur et d'équipements d'envergure intercommunale : deux zones d'activités commerciales, un aéroport et sa zone d'activités aéroportuaire.

Bien que Pleurtuit soit une commune littorale, sa partie agglomérée est éloignée de la Rance. De ce fait, son développement n'est pas contraint par les dispositions de la Loi littoral (bande des 100 m, espaces proches du rivage) comme le sont ceux des autres communes de la Communauté de Communes Côtes d'Emeraude à laquelle elle appartient (Dinard, Saint-Lunaire etc..).

C'est pourquoi elle connaît depuis 1999 un fort développement démographique qui a même atteint 2,8 % par an sur la période 2006-2011. La population est ainsi passée de 4428 habitants en 1990 à 6256 en 2012 et 6 628 en 2018.

Lors de l'enquête publique, ce développement, jugé « exponentiel » par certains, a été mis en cause par des habitants qui ont déclaré être venus s'installer sur la commune pour sa tranquillité et son esprit « village ». Ils estiment que son expansion urbaine sous forme d'habitat plus dense et de petits collectifs, « trop rapide et sans cohésion », va à l'encontre de cet esprit de village. Pleurtuit serait devenue une « cité dortoir » qui a dû s'endetter pour adapter ses équipements à l'augmentation de sa population.

La municipalité a décidé de réduire le rythme de croissance de la population tout en respectant les dispositions du SCoT du pays de Saint-Malo et du Programme Local qui confortent la commune de Pleurtuit dans son rôle de pôle d'accueil de la population. L'entité Dinard/Pleurtuit/la Richardais est définie par le SCoT du pays de Saint-Malo comme « Pôle structurant ».

Le projet de révision du PLU présenté à l'enquête publique a pour ambition de trouver un équilibre entre ces deux objectifs, apparemment contradictoires.

Ce choix politique d'une croissance maîtrisée n'a sans doute pas été compris par tous les habitants. Il faut dire que la présentation du projet de PLU ne leur a pas facilité la tâche car le dimensionnement du développement de l'urbanisation est bâti sur un potentiel de logements à construire calculé sur la base des dispositions du SCoT du pays de Saint-Malo, qui fixe la surface potentielle d'extension urbaine à vocation résidentielle et mixte de Pleurtuit à 45 ha et la densité moyenne à 31 logements/hectare, et non sur un raisonnement démographique.

Cette démarche, qui semble reposer sur un « droit à consommer de l'espace », ne traduit pas la volonté affichée par la collectivité d'infléchir la tendance enregistrée ces dernières années.

Ainsi comme les services de l'Etat j'estime que la commune de Pleurtuit doit mieux justifier ses choix en termes d'évolution démographique, d'accueil de nouveaux habitants, de création de logements et les besoins en foncier qui en résultent. Elle devra également calculer les besoins en logements sur la base d'une évolution annuelle de la population, infléchie mais réaliste, et d'un nombre de personnes par ménage en rapport avec la réalité observée.

Parallèlement, la collectivité a annoncé, dans son mémoire en réponse, renoncer à augmenter la proportion de résidences secondaires, celle-ci ayant naturellement tendance à diminuer.

Compte tenu de ces deux éléments, le calcul du nombre de logements à créer ne conduira pas systématiquement à une diminution des zones urbanisables.

Malgré tout, le projet de PLU, qui prévoit une consommation d'espace totale (habitat-équipements-zones d'activités) de 56 ha pour les 14 prochaines années, est beaucoup plus économe que le PLU en vigueur qui affichait 153 ha de zones urbanisables. Cette réduction est très sensible pour les zones d'activités qui occupent déjà des surfaces très importantes au Nord du territoire communal mais s'apprécie également au niveau de la consommation de foncier à vocation d'habitat, estimée à 3,2 ha par an, à comparer au 3,8 des 10 dernières années.

Je note également que la programmation dans le temps de l'ouverture à l'urbanisation sera bien maîtrisée par la commune, grâce à l'existence de plusieurs zones 2AU.

Le PLU recense 16,58 ha d'espace disponible en renouvellement urbain, cœurs d'îlots et dents creuses, à rapprocher des 45 ha prévus en extension de l'urbanisation pour l'habitat et les équipements. L'exigence de 20 % minimum de surfaces potentielles de renouvellement urbain par rapport aux secteurs d'extension imposée par le SCoT me semble donc respectée.

Chaque opération de 5 logements et plus devra comporter un minimum de 30% de logements sociaux, conformément aux dispositions du programme local de l'habitat.

Le projet de PLU crée 12 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), certaines étant composées de plusieurs secteurs. 8 OAP sont à vocation d'habitat, les 4 autres concernent les parcs d'activités et leurs extensions. Ces OAP traduisent les principaux choix d'aménagement arrêtés par la collectivité, en cohérence avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Elles comportent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Ces orientations sont opposables au tiers.

Tous les terrains concernés par les OAP sont situés en zone urbaine U, ou en zone destinée à être urbanisée à court terme : 1AU. Le calcul du nombre de logements programmés dans les secteurs d'OAP s'avère délicat puisque les surfaces et les densités ne sont pas toujours affichées. Dans tous les cas, ce sont dans ces secteurs de renouvellement urbain et de densification que le potentiel d'urbanisation à l'intérieur des zones déjà urbanisées est le plus important.

Vu leur opposabilité, ces OAP ne sont pas, à mon avis, assez précises. Certaines mériteraient d'être représentées à une échelle plus grande. Leur surface, leurs accès, la typologie des logements à construire, les éléments du patrimoine naturel (haies, boisements, arbres isolés) à conserver à restaurer ou à créer devraient y être mieux définis.

Le projet de plan de zonage du PLU respecte bien les corridors écologiques identifiés dans le diagnostic et repris dans le PADD (trame verte et bleue), les zones humides, les réservoirs de biodiversité et les coupures d'urbanisation prévues par la Loi littoral et inscrites dans le SCoT.

Tous ces éléments sont représentés sur les documents graphiques et bénéficient d'un zonage protecteur adapté (Np, Nplm, Nplt) ou de prescriptions propres à garantir leur maintien (éléments de paysage, espaces boisés classés, zones humides). Des améliorations peuvent être encore apportées en matière de protection des certaines zones humides, de confortement de la Trame Verte et Bleue, notamment en lisière des zones urbanisées.

Je relève que la superficie des zones naturelles reste stable par rapport au PLU approuvé en 2007 et que le développement de l'urbanisation se fait majoritairement au détriment des zones agricoles (31 ha).

Le PLU de Pleurtuit a été élaboré sur la base du projet de SCoT du Pays de Saint-Malo arrêté. Certaines cartographies relatives à l'application de la Loi littoral (Coupsures d'urbanisation, Espaces proches du rivage, Espaces remarquables) ont été modifiées avant l'approbation du SCoT, en décembre 2017. Le PLU devra prendre en compte les nouvelles cartographies des espaces proches du rivage et des secteurs potentiels pouvant comprendre des espaces remarquables littoraux.

Le SCoT du Pays de Saint-Malo identifie trois villages, au sens de la Loi littoral, sur la commune de Pleurtuit :

- Saint Antoine-Jouvente, qui a vocation à être étendu de manière contenue,
- Bourgneuf et la Caminais/la Peyronnais qui ont vocation à être densifiés globalement.

Cette identification est reprise dans le projet de révision du PLU mais il n'est pas prévu d'extension de l'urbanisation du village de Jouvente-Saint Antoine, situé à proximité de la Rance.

Sans aller jusqu'à créer un nouveau zonage, il conviendrait à mon avis de limiter le périmètre des zones UH de Bourgneuf et de la Caminais/la Peyronnais au plus près du bâti et non à la parcelle afin de rendre impossible toute construction qui pourrait être assimilée à une extension de l'urbanisation.

Le projet de règlement du PLU intègre les dispositions qui ont pour conséquence de permettre des constructions individuelles mais aussi des petits collectifs dans les dents creuses et en cœur d'îlots. Cette densification est souhaitable et inévitable si l'on veut accueillir de nouveaux habitants sans consommer d'espace mais elle doit être maîtrisée car elle risque d'avoir un impact important sur le paysage urbain, l'ensoleillement des habitations riveraines, les relations de voisinage et l'imperméabilisation des sols. C'est pourquoi j'estime que les propositions de l'ADICEE (Association Dinard Côte d'Emeraude Environnement) mériteraient d'être étudiées avec attention, en particulier celle relative au remplacement du coefficient d'emprise au sol par un pourcentage minimum d'espaces verts de pleine terre qui semble judicieuse.

Toutes les observations formulées par le public ont été étudiées dans le chapitre 2. Le commissaire enquêteur s'est attaché à apporter sa propre appréciation sur les demandes individuelles, en essayant d'apporter à chaque fois une réponse étayée et argumentée qui aboutit parfois à une demande de modification ponctuelle du projet. Aucune de ces appréciations ne remet en cause l'économie générale du projet.

En conséquence, j'estime le projet de révision du PLU de la commune de Pleurtuit qui prévoit une consommation de foncier modérée eu égard au nombre de logements prévus et à son rôle de polarité et exploite au mieux les capacités de densification à l'intérieur des zones déjà urbanisées est assez vertueux, même si la justification du projet reste à étayer. Il respecte à mon avis les dispositions des Loi Littoral et ALUR et est compatible avec le SCoT du pays de Saint-Malo.

C'est pourquoi j'émet un avis favorable au projet de révision générale du PLU de la commune de Pleurtuit assorti de deux réserves, à savoir :

1. La collectivité devra justifier ses choix en termes d'évolution démographique, d'accueil de nouveaux habitants, de création de logements et les besoins en foncier qui en résultent.
2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation devront être précisées, notamment les documents graphiques.

En outre le commissaire enquêteur formule les recommandations suivantes :

- Mieux identifier le potentiel d'urbanisation à l'intérieur des zones déjà urbanisées ;
- Dans les zones UE et UH, remplacer le coefficient d'emprise au sol par l'introduction de pourcentages minimum d'espaces verts de pleine terre ;
- Réaliser un suivi précis de l'évolution des charges reçues dans la station d'épuration au fur et à mesure des nouveaux raccordements et vérifier les flux de concentration en sortie, afin d'anticiper les travaux à réaliser si besoins ;
- Etre vigilant sur les apports hydrauliques parasites d'eau dans le réseau d'assainissement qui entraînent des dépassements et entreprendre les travaux nécessaires à la résorption de ce problème ;
- Veiller à la réalisation effective, au respect et au bon état d'entretien des talus et des plantations déjà réalisées ou prévus ou dans le cadre de l'aménagement des zones d'activités (PA de l'Orme, Cap Emeraude) ;
- Prendre en considération les appréciations formulées par le commissaire enquêteur formulées au chapitre 2 ;
- Prendre en considération les avis des personnes publiques consultées, notamment celles relatives à la compatibilité du projet avec le SCoT du pays de Saint-Malo.

Fait à Rennes le 6 mai 2018

Le commissaire enquêteur



Danielle FAYSSE

Annexes : Demande de report de délai pour la remise du rapport et des conclusions et réponse de M. le Maire de Pleurtuit.

Annexes

Danielle FAYSSE
Commissaire enquêteur
23 rue Courteline
35 700 Rennes
Tel : 02 99 38 23 39
E-mail : danielle.faysse@hotmail.fr

M. le Maire de Pleurtuit
Mairie de Pleurtuit
2, rue de Dinan
35 730 PLEURTUIT

Rennes, le 23 avril 2018

Monsieur le Maire,

L'enquête publique portant sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pleurtuit s'est achevée le 23 mars 2018. Elle a donné lieu à 182 dépositions.

Je vous ai rencontré à deux reprises en mairie de Pleurtuit, en présence de votre équipe, pour vous présenter le procès verbal de synthèse et échanger sur les observations du public. Ces réunions se sont déroulées le 30 mars et le 17 avril 2018.

Le 6 avril, je vous ai transmis le procès-verbal de synthèse des observations du public, accompagné d'une série de questions.

Le 20 avril 2018, vous m'avez adressé un mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse.

Compte tenu du nombre d'observations recueillies lors de cette enquête, de leur caractère très argumenté, pour certaines, de la nécessité de procéder à des visites sur place, je ne pourrai pas respecter, pour la remise de mon rapport et de mes conclusions, le délai habituel d'un mois initialement fixé et expirant le 23 avril 2018.

C'est pourquoi je sollicite un report de délai, conformément aux dispositions de l'article L. 123-15 du code de l'environnement. Je pense être en mesure de rendre ces documents le 4 mai 2018.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'DF', with a long horizontal stroke extending to the right.

Danielle FAYSSE
Commissaire Enquêteur

Pleurtuit, le 25 avril 2018

Monsieur Le Maire,
Alain LAUNAY

À

Madame Danielle FAYSSÉ
Commissaire enquêteur
23 rue Courteline
35700 RENNES

Nos réf : CD/BB n° 241-2018

Objet : Révision du PLU de la commune de PLEURTUIT

Remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur – report de délai

Madame,

J'accuse réception de votre demande de report de délai pour la remise de votre rapport et de vos conclusions, suite à l'enquête publique portant sur le projet de révision du PLU de la commune de Pleurtuit.

Compte tenu du nombre d'observations recueillies lors de cette enquête, je vous accorde donc un délai supplémentaire jusqu'au 6 mai 2018.

Dans l'attente de vous lire, je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de ma plus parfaite considération.

Le Maire
Alain LAUNAY

