

DEPARTEMENT
D'ILE ET VILAINE



COMMUNE DE
SAINT-JOUAN-DES-GUERETS

- 0 - Délibérations et arrêtés
- 1- Rapport de présentation
- 2a- Projet d'aménagement et de développement durable
- 2b- Orientations d'aménagement
- 3 - Règlement
- 4 - Documents graphiques
- 5 - Documents annexes
- 6 - Avis des personnes associées et consultées
- 7 - Enquête publique**
- 8 - Modifications suite aux avis et à l'enquête

7

Enquête publique

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
du 25 juin 2013

Robert LEGAVRE
Commissaire Enquêteur
13, rue Julien Malo Bouesnard
22100 Lanvallay

Lanvallay le 22 Janvier 2013



Département d'Ille et Vilaine

Commune de Saint Jouan-des-Guérets

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Enquête publique
Du
21 Novembre 2012 au 21 Décembre 2012 inclus

Prescrite arrêté municipal du 23 Octobre 2012

RAPPORT D'ENQUÊTE

Rapport du commissaire enquêteur

PREMIERE PARTIE

I- CONTEXTE

1.1 LA SITUATION DE LA COMMUNE

La commune de Saint Jouan-des-guérets est située sur la rive droite de la Rance, dans le département d'Ille et Vilaine. Elle fait partie de la première couronne de Saint Malo, dans l'aire d'influence directe de celle-ci. Le territoire est bordé par 3 communes :

- Saint Malo au Nord
- Saint Méloir des Ondes au Nord
- Saint-Père-Marc-en-Poulct au Sud/Est

Les principaux axes routiers de la commune sont la RD 137 St Malo / Rennes et la RD 4 qui assure une liaison vers Dol-de-Bretagne et la RN 176. Un échangeur au Nord du bourg permet un accès direct sur ces infrastructures routières.

Du fait de sa configuration et de son implantation, la commune est confrontée à de nombreuses contraintes pour son développement :

- Elle est située dans l'aire d'application de la loi « littoral »
- Le périmètre sensible des bords de Rance limite l'extension de l'urbanisation sur sa façade Ouest représentant un linéaire conséquent
- Des zones de protection de patrimoine remarquable compliquent de façon drastique les règles d'implantation d'habitat ou de sites d'activités

1.2. L'ORGANISATION ADMINISTRATIVE DE LA COMMUNE

1.2.1 L'intercommunalité

La commune fait partie du canton de Saint Malo Sud qui regroupe 2 communes (Saint Jouan des Guérets et la Gouesnière) et une fraction de Saint Malo.

Saint Jouan des Guérets est adhérente de Saint Malo Agglomération depuis le 1^{er} Janvier 2009. Cette intercommunalité comprend 81662 habitants en 2008 et dispose des compétences suivantes :

- Le développement économique,
- L'aménagement de l'espace communautaire,
- Les transports urbains,
- L'équilibre social de l'habitat sur le territoire communautaire,
- la politique de la ville dans la communauté d'agglomération,

- L'aménagement et l'entretien de certaines voies,
- La protection et la mise en valeur de l'environnement,
- La gestion des déchets,

I.2.2 Le Pays de Saint Malo

La commune s'intègre dans le périmètre du Pays de Saint Malo qui couvre une superficie de 1106 km². Cette structure comptait 162688 habitants en 2009 et comprend 71 communes :

- Baie de Saint Malo (11 communes),
- Dol de Bretagne et Baie du Mont Saint Michel (8 communes),
- Côte d'Emeraude Rance et Frémur (9 communes),
- Pays de Bretagne romantique (24 communes),
- Communauté d'agglomération Saint Malo Agglomération (17 communes),
- Deux communes non fédérées,

I.2.3 Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint Malo

Le périmètre du SCoT est identique à celui du Pays de Saint Malo. Il a été déterminé par les collectivités et arrêté par le préfet d'Ille et Vilaine le 21 Mars 2003. L'élaboration du SCoT a été prescrite en décembre 2003. Ce document a été approuvé le 7 Décembre 2007.

Les orientations du SCoT sont regroupées sous trois principaux axes :

- Accompagner l'emploi,
- Affirmer l'ambition démographique par une politique du logement adaptée,
- Valoriser un cadre de vie équilibré,

Pour chacun de ces axes, des objectifs ont été retenus pour être mis en action avec un souci d'économie de l'espace, de l'énergie et une volonté de rendre attractif le territoire.

Le SCoT envisage d'atteindre 180000 habitants en 2030 (+ 35000), ce qui représente un besoin global de 22000 logements nouveaux jusqu'en 2030 (dont 19000 résidences principales). La densité moyenne des nouvelles constructions sera de l'ordre de 23 logements à l'hectare ; cette mesure pourra être atteinte de diverses manières, en particulier par la diversification des types d'habitat et des formes urbaines.

Les orientations adoptées par le SCoT doivent être prises en compte dans l'élaboration des PLU des communes inscrites dans son périmètre. Ces derniers documents d'urbanisme doivent en effet être compatibles avec les prescriptions du SCoT. En particulier, le SCoT mentionne la nécessité de définir une coupure d'urbanisation de part et d'autre de l'agglomération de Saint Jouan des Guérets comme un élément de lisibilité du territoire. Cette rupture est une notion à préserver au sens de la loi Littoral. Elle est de fait en partie Sud de l'agglomération. En partie Nord, et à l'Est de la RD 137, l'aménagement de la ZAC pour la technopole Atalante qui s'étend d'un seul tenant sur les communes de Saint Malo et Saint Jouan des Guérets n'a pas permis objectivement de réaliser cette rupture pour des raisons évidentes de structuration de cet espace global d'activités.

En outre, en partie au Nord et en partie Ouest de la RN 137 cette rupture devra être préservée.

I.2.4 Autres structures intercommunales

Le Syndicat Intercommunal des Eaux de Beaufort (EPCI)

I.3. LA DEMOGRAPHIE

I.3.1 Evolution de la population

La commune comptait 2713 habitants en 2008, soit 224 habitants supplémentaires en 9 ans. Depuis la courbe de croissance est moins soutenue ; le taux de variation communal n'est plus que de 1% par an. L'analyse de cette situation montre une forte stabilité de la population résidente qui, vieillissante, souhaite rester sur sa commune.

Les opérations de construction de logements collectifs sociaux en cours et celles à venir devraient concourir à attirer des ménages plus jeunes.

Ainsi, le rééquilibrage de la composition démographique de la commune passera par l'accueil de jeunes ménages en âge d'avoir des enfants, par le maintien des familles sur place, par une offre en équipements et logements en adéquation avec l'évolution de la structure démographique de la commune.

I.4 L'HABITAT

I.4.1 Constitution du parc

Selon le recensement de 2008, la commune de Saint Jouan des Guérets dispose d'un parc de 1236 logements. Le nombre de logements a augmenté de 14,7 % entre 1999 et 2008, ce qui représente environ 17 logements neufs par an. La résidence principale (90,6%) est majoritaire au sein du parc de logements ; cette tendance s'accroît depuis 1990.

Le constat montre que les lotissements anciens sont à reconquérir car leur taux d'occupation est en baisse, ce qui se traduit par une augmentation de la vacance (5,4 u du parc de logements en 2008).

Sur la dernière période, les opérations les plus récentes, sous forme de lotissement se sont développées en limite de la zone agglomérée, à l'Ouest et au Sud-Ouest du bourg.

I.4.2 Caractéristiques du parc

Le parc de résidences principales est composé de maisons individuelles à 80,3 %. Entre 1999 et 2008, la proportion de collectifs augmente, passant de 17,8% en 1999 à 21,9% du parc de logements en 2009. Les constructions les plus récentes ont été le plus souvent sous forme de maisons individuelles. Toutefois la commune souhaite modifier cette tendance au travers des prochains programmes en renforçant la progression du collectif.

I.4.3 Le parc locatif à loyer modéré

En 2008, les logements à loyer modéré représentent 10,6% des résidences principales. Comparativement, on compte 7,6% de logements HLM dans le canton et 13,1% dans le département.

La municipalité souhaite que le locatif social se développe davantage et que les formes urbaines se densifient.

I.4.4 Le plan local d'habitat

La commune faisant partie de Saint Malo Agglomération, elle doit répondre aux objectifs du Programme Local d'Habitat approuvé en février 2008 et modifié le 24 septembre 2009. Il couvre la période 2008/2013 et fixe les 4 objectifs suivants :

- Répondre aux besoins quantitatifs de logements, ce qui peut permettre de relancer la construction,
- Assurer une répartition de l'habitat afin de permettre le rééquilibrage territorial,
- Répondre à la diversité des besoins selon les différents publics visés,
- Prendre en compte la dimension environnementale,

L'objectif du PLH est de produire 100 logements de plus à l'horizon 2013 pour la commune de St Jouan des Guérets, dont 20 logements sociaux. Un des enjeux du PLH est d'améliorer la qualité urbaine et d'intégrer le développement durable dans l'habitat. Cette action passe par le renforcement de la densité, entre autres. Pour les communes littorales, dont fait partie St Jouan des Guérets, il est recommandé de respecter une densité de 15 à 25 logements à l'hectare.

Le SCoT recommande quant à lui une densité moyenne de 23 logements/ha.

I. 5 LES ACTIVITES ET L'EMPLOI

I.5.1 La population active

En 2008, la population active totale s'élève à 1340 personnes, elle a augmenté de 19,4% entre 1990 et 1999 et de 14,7% entre 1999 et 2008. Ces données représentent les personnes travaillant sur la commune ou ailleurs.

Les migrations domicile-travail sont en augmentation depuis 1990. La spécialisation accrue des activités implique une plus grande mobilité des actifs soucieux de trouver un travail en rapport avec leurs compétences. D'autre part, l'amélioration des réseaux de transport permet des liaisons plus rapides entre les différentes unités urbaines, ce qui incite de nombreux actifs à emménager dans les communes riveraines. Enfin, la double activité des ménages renforce ce schéma.

I.5.2 les emplois et activités de la commune

A. Le secteur tertiaire

Le secteur tertiaire concerne 64,5% des emplois de la commune en 2008 et 82,9% quand on lui cumule l'administration. Ces deux secteurs rassemblés enregistrent une évolution de 53,6% par rapport à 1999.

B. Le secteur commercial, industriel et artisanal

Les zones d'activités concentrent les activités commerciales, industrielles et artisanales. En 2008, on comptait 140 établissements dont 45 entreprises artisanales sur la commune. Certaines entreprises enregistrent plus d'une cinquantaine de salariés. Saint Malo Agglomération qui dispose de la compétence économique s'engage dans une démarche qualiparc pour l'aménagement de nouveaux sites.

Ainsi, en bordure de la RD 137 et de la RD 4, sur les communes de Saint Malo et Saint Jouan des Guérets, au lieu-dit de Blanche Roche, il est projeté d'implanter le futur parc technopolitain, destiné à accueillir la technopole Rennes Atalante Saint Malo. La ZAC a été créée en 2008 sur une superficie de 70 ha dont 34 ha cessibles. Ce projet est inscrit au SCoT.

Le parc Atalante Saint Malo fait partie intégrante de la technopole Rennes Atalante, avec comme thématique les biotechnologies marines, les technologies de l'information et de la communication.

L'objectif est d'accueillir à la fois des entreprises de recherche, de production et de services ainsi que des établissements d'enseignement supérieur.

C. L'activité touristique

Proche de Saint Malo et en bordure de la Rance, la commune présente un potentiel touristique développé lié à son environnement naturel et patrimonial.

En 2012, la capacité d'accueil de la commune est assurée par :

- Quatre hôtels représentant plus de 200 chambres ;
- Deux campings représentant plus de 800 places ;
- Dix gîtes ruraux ;
- Cinq établissements faisant chambre d'hôtes ;

Les panoramas sur la Rance permettent d'apprécier le paysage ouvert du côté Ouest du territoire de la commune.

Les sentiers existants méritent d'être renforcés afin d'améliorer encore l'accès à ces sites. Une grande partie est inscrite au plan Départemental des Itinéraires de promenade et de randonnées.

D. L'activité agricole

Le maintien de l'activité agricole constitue un enjeu important puisqu'elle agit sur l'essor économique, la qualité des paysages, l'environnement et, par conséquent, sur les équilibres biologiques.

Les exploitations sont très dépendantes de l'évolution de l'urbanisation, car elles y concentrent l'essentiel de leur surface agricole utilisée.

I.5.3 Les équipements d'intérêt collectif

A. Les équipements scolaires

La commune comprend un groupe scolaire public, une école privée maternelle et primaire, un restaurant scolaire de 140 places, un centre de loisirs sans hébergement et une halte garderie.

En outre, une école maternelle publique est en cours de construction.

Les effectifs scolaires sont globalement en baisse régulière depuis 1999.

B. Les équipements sportifs

Ces équipements sont regroupés et situés en zone agglomérée. Ils comprennent une salle socioculturelle, deux terrains de football, une salle de loisirs non équipée. En termes de foncier, ces équipements présentent des possibilités d'évolution.

C. Les autres équipements

On recense par ailleurs la mairie et les ateliers municipaux, une bibliothèque, une salle de loisirs de 250 places, un espace destiné aux jeunes, une maison du temps libre destinée aux associations, une salle socioculturelle de 450 places, un local d'accueil d'une école de musique.

La municipalité déclare vouloir développer les services en direction des jeunes.

II- ORIENTATIONS DU PROJET DE PLU

II.1 LES ENJEUX

La commune s'est fixé un certain nombre d'objectifs dans le cadre de la procédure d'élaboration de son PLU. Parallèlement au contexte législatif et réglementaire qui encadre son contenu, le PLU est élaboré en tenant compte des orientations et objectifs des documents supra-communaux avec lesquels il doit être en conformité ou en compatibilité.

Les documents de référence approuvés sont :

- Le SDAGE, approuvé en 2009 ;
- Le SAGE Rance Frémur Baie de Beaussais, approuvé par arrêté préfectoral du 5 Avril 2004 ;
- Le SCoT du Pays de Saint Malo ;
- Le PLH approuvé en Février 2008 et modifié le 24 Septembre 2009 pour l'intégration de la commune de Saint Jouan des Guérets ;

Des études thématiques directement contributives du contenu du PLU sont à mentionner :

- Le diagnostic agricole commandé par la commune en 2010 à la chambre d'agriculture ;
- L'inventaire du bâti agricole réalisé par la commune, en 2011 ;
- L'inventaire des zones humides et des cours d'eau réalisé par l'association Cœur, en 2010 ;
- L'inventaire des haies réalisé par l'association Cœur, en 2011 et 2012 ;
- La mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées, en 2012 (ce document n'a pas été approuvé à ce jour) ;

Pour atteindre ces objectifs, la municipalité s'est attachée à satisfaire à certains enjeux, et principalement :

II.1.1 Les enjeux urbanistiques

- Organiser et maîtriser l'urbanisation ;

- Renforcer l'attractivité du territoire ;
- Organiser un développement équilibré de l'ensemble du territoire ;
- Ouvrir le territoire sur de nouvelles frontières ;
- Développer et diversifier les offres de logements aidés ;
- Diversifier et améliorer l'offre d'habitat privé ;
- Répondre aux besoins des populations spécifiques ;
- Viser la qualité urbaine ;
- Densifier le tissu urbain et amenuiser la consommation d'espace agricole ;
- Permettre le renouvellement urbain ;
- Respecter les contraintes de la loi Littoral ;

II.1.2 Les enjeux du milieu naturel

L'intérêt du cadre environnemental et écologique de la commune constitue l'un des facteurs de son attractivité touristique. La variété des milieux naturels promeut la présence d'une importante diversité faunistique et floristique.

Plusieurs secteurs ont été identifiés à l'échelle nationale et européenne permettant de reconnaître la qualité des sites d'intérêts écologiques présents sur la commune.

De ce constat, des orientations ont été retenues, en particulier :

- La protection du paysage et notamment la conservation des espaces boisés significatifs et celle des haies, ajoutant des préconisations de plantation au travers d'orientation d'aménagement favorisant la création de corridors structurants.
- La préservation et/ou la réparation des zones humides inventoriées ;
- L'urbanisation en continuité ou au sein de l'espace aggloméré ;
- La limitation du mitage en espace rural ;
- L'amélioration de la qualité des milieux aquatiques par une action forte sur la qualité des rejets des eaux usées après traitement ;
- La diminution des phénomènes de ruissellement dus au développement des surfaces imperméabilisées ;

De façon plus générale, les mesures agissant sur la protection de la flore et de la faune sont prises en compte dans le cadre de ce projet.

II.1.3 Les enjeux patrimoniaux

Des édifices protégés au titre des monuments historiques sont situés sur la commune et leur rayon de protection affecte des zones urbanisées.

II.1.4 Les enjeux économiques

Pour le développement et la stabilisation des activités artisanales, commerciales et industrielles, la commune se positionne sur un double volet avec, d'un côté, l'accueil d'une partie du parc technopolitain dont le reste s'étendra sur Saint Malo ; de l'autre, stabiliser les activités. Il s'agit autant d'assurer le maintien de certaines fonctions telles qu'elles existent, comme le commerce dans le centre, mais aussi leur permettre d'évoluer dans des conditions optimales afin de répondre aux attentes des entreprises.

Le développement de l'activité touristique constitue un objectif majeur pour l'essor de la commune. Les panoramas sur la Rance rendent la découverte des lieux très intéressante pour les promeneurs. Dans ce contexte, le renforcement notable des

- Promouvoir un urbanisme durable :

sentiers existants est proposé dans le cadre du projet. Il est à noter qu'une grande partie des sentiers existants est inscrite au PDIPR.

En 2000, la surface agricole utilisée des exploitations était de 627 ha, soit environ 56% de la surface communale. Elle est aujourd'hui de 477 ha, soit une représentativité de 43%. La municipalité a montré sa volonté d'enrayer cette courbe descendante. Aussi les mesures de nature à préserver cette activité ont été initiées.

III- PRESCRIPTION D'UNE ENQUÊTE PUBLIQUE

III.1 ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

Le projet du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Jouan des Guérets a été arrêté en séance du conseil municipal du 27 juin 2012. Au cours de la même réunion, le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation. La prescription d'une enquête publique n'apparaît pas dans les attendus de cette délibération.

Par décision du 5 Octobre 2012, Monsieur le Président du tribunal administratif de Rennes m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur pour conduire cette enquête.

Monsieur le maire de Saint Jouan des Guérets a prescrit une enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme par arrêté n° 12-156 du 23 Octobre 2012.

III.2 AFFICHAGE ET PUBLICITE- CONCERTATION – INFORMATION DU PUBLIC

Au cours de sa séance du 5 Juin 2009, le conseil municipal de Saint Jouan des Guérets a défini les modalités de la concertation, à savoir :

- Affichage sur l'ensemble des panneaux municipaux ;
- Insertion sur le site de la commune ;
- Dépôt d'un registre des observations au secrétariat de la mairie ;
- Réunions publiques ou tout autre moyen d'information (enquête publique, exposition) ;

J'ai constaté que l'arrêté n° 12-156 du 23 Octobre 2012 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Jouan des Guérets a été affiché en façade Nord et Ouest (entrée principale) de la mairie pendant la période de l'enquête.

L'avis d'enquête sur format A2 a été affiché dans un premier temps sur deux sites : à l'angle de la rue du Fougeray et du chemin des rues ainsi qu'à l'angle de la rue de la Lande Gohin et de la VC n° 2 lors d'une visite des lieux le 12 Novembre 2012. Les dimensions et caractéristiques d'imprimerie, les informations portées sur ces affiches ont été conformes aux dispositions des articles L 123-10 et R 123-9 et R 123-11 du code de l'environnement ainsi qu'à l'arrêté du 24 Avril 2012 du ministre de l'environnement.

A ma demande, et au vu des réserves formulées par le représentant de l'Etat sur l'extension de la zone d'activité du Moulin du Domaine 2, un affichage

supplémentaire a été réalisé le 28 Novembre 2012 à l'intersection de la voie de desserte du lieu dit « Blanche Roche » et de la bretelle de sortie de la RD 137. J'ai constaté cet affichage le Lundi 3 Décembre 2012.

Nonobstant la publicité réalisée dans les conditions réglementaires sur 2 journaux d'annonces légales, un article a été publié dans la rubrique locale du journal Ouest-France le 20 Novembre 2012 et dans le bulletin municipal « L'écho des Guérets » n° 46 de Décembre 2012. Ces articles invitaient la population à consulter le projet au cours de l'enquête publique.

En outre, J'ai pris acte des informations complémentaires apportées par Mr le maire, dans le mémoire en réponse reçu le 21 Janvier 2013 à mon domicile, à savoir :

- Une réunion publique a été organisée à la salle socioculturelle de la commune le 2 juin 2010 au cours de laquelle ont été présentés les éléments du PADD.
- Une communication sur l'avancement du projet de PLU est parue périodiquement sur le bulletin municipal « l'écho des Guérets », à savoir : n° 21 de Mai 2010, n° 23 de Septembre 2010, n° 24 d'Octobre 2010, n° 25 de Novembre 2010, n° 26 de Décembre 2010, n° 27 de Janvier 2011.

III.3 Pièces jointes au rapport

- Rapport de constatations d'affichage de l'arrêté municipal n° 12-156 du 23 Octobre 2012 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme sur la commune de Saint Jouan des Guérets. Ce rapport avec photos jointes est daté du 2 Novembre 2012 (annexe n°1) ;
- Rapport de constatations d'affichage de l'avis d'enquête publique concernant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Jouan des Guérets. Ce rapport avec photos jointes est daté du 7 Novembre 2012 (annexe n° 2) ;
- Rapport de constatations d'affichage de l'avis d'enquête publique concernant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Jouan des Guérets. Ce rapport avec photos jointes est daté du 28 Novembre 2012 (annexe n°3) ;
- Insertion du 1^{er} avis d'enquête dans le journal 7 jours « petites affiches » en date des 2 et 3 Novembre 2012 (annexe n°4) ;
- Insertion du 1^{er} avis d'enquête dans le journal Ouest-France des 3 et 4 Novembre 2012 (annexe n°5) ;
- Insertion du 2^{ème} avis d'enquête dans le journal 7 jours « petites affiches » en date des 23 et 24 Novembre 2012 (annexe n° 6) ;
- Insertion du 2^{ème} avis d'enquête dans le journal Ouest-France du 22 Novembre 2012 (annexe n°7) ;

- Information du public dans le journal Ouest-France du 20 Novembre 2012, rubrique locale de Saint Jouan des Guérets (annexe n° 8)
- Information du public dans le bulletin municipal n° 46 de Décembre 2012 (annexe n°9)
- Lettre du commissaire enquêteur accompagnée du PV d'observation du 26 Décembre 2012 adressée à Mr le Maire de Saint Jouan des Guérets (annexe n°10) ;
- Mémoire en réponse de Mr le Maire de saint Jouan des Guérets (annexe n°11) ;
- Liste du public ayant consulté le dossier pendant où en dehors des permanences mais n'ayant pas souhaité déposer une contribution sur le registre prévu à cet effet (annexe n°12);

SECONDE PARTIE

IV- DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

IV.1 PREAMBULE

Le 22 Octobre 2012 j'ai participé à une réunion avec Mr le Maire, Mr l'adjoint chargé de l'urbanisme, Mr le Directeur général des services de la mairie et Mme Simon assistante, dans les locaux de la mairie afin de mieux appréhender le dossier et pouvoir répondre de manière plus concise aux interrogations du public. De surcroît, cette visite m'a permis de repérer sur le site des aménagements envisagés par le projet.

Mr Druais Commissaire Enquêteur suppléant participait également à cette réunion qui a aussi permis d'évoquer les termes de l'arrêté de mise à l'enquête et fixer les dates de permanences.

Pendant toute la durée de l'enquête, un dossier comprenant les documents ci-après a été mis à la disposition du public :

- Délibérations du conseil municipal de Saint Jouan des Guérets relatives à l'ensemble de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune, à savoir :
 - Délibération du 22 Octobre 2008 : Prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ;
 - Délibération du 5 Juin 2009 : Définition des modalités de concertation ;

-Délibération du 8 Septembre 2010 : Débat sur le projet d'aménagement et de développement durable ;

-Délibération du 8 Octobre 2010 : Inventaire des zones humides ;

-Délibération du 27 Juin 2012 : Arrêt du Plan Local d'Urbanisme ;

- L'arrêté municipal n° 12-56 du 23 Octobre 2012 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Jouan des Guérets;
- Le compte rendu de la réunion des personnes publiques associées en date du 7 Mars 2012 ;
- Le rapport de présentation pour la Commission Départementale de la Nature, des paysages et des Sites et le procès verbal des délibérations du 4 Juillet 2012.
- Les réponses des personnes publiques associées, à savoir :
 - Le Maire de Saint de Saint Malo en date du 15 octobre 2012 ;
 - La Chambre de Commerce et d'Industrie Territoriale Saint Malo-Fougères en date du 15 octobre 2012 ;
 - La Chambre d'Agriculture d'Ille et Vilaine en date du 29 Octobre 2012 ;
 - l'Agence Départementale du Pays de Saint Malo en date du 13 Novembre 2012 ;
 - Les services de l'Etat en date du 29 Octobre 2012 ;
 - L'autorité environnementale en date du 30 Octobre 2012 ;
- Le rapport de présentation ;
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et les orientations d'aménagement et de programmation ;
- Le Règlement ;
- Les documents graphiques représentant le projet de PLU (5 planches numérotées 4.1 à 4.5 ;
- Les documents annexes comprenant :
 - Les fiches des servitudes d'utilité publique ;
 - Le plan des servitudes d'utilité publique ;
 - La notice technique relative aux annexes sanitaires ;
 - Le plan du réseau des eaux usées ;
 - Les plans du réseau d'eau potable ;

- L'inventaire des zones humides ;
- La liste et la carte des entités écologiques ;
- Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres ;
- L'inventaire des haies ;
- Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée ;
- le plan des Espaces Naturels Sensibles ;
- l'étude de dérogation à la loi Barnier ;
- Le règlement de la ZAC Atalante Saint Malo joint au dossier en cours d'enquête (constaté par le commissaire enquêteur au cours de la permanence du 3 Décembre 2012)

Le 7 janvier 2013, j'ai participé à une réunion organisée en mairie de Saint Jouan des Guérets pour éclaircir certains points du dossier, en présence de Mr le Maire de Saint Jouan des Guérets et de Mr le Directeur Général des services de la commune.

IV.2 RECEPTION DU PUBLIC PAR LE COMMISSAIRE ENQÊTEUR

En exécution de l'article 4 de l'arrêté municipal n° 12-156 du 23 Octobre 2012 prescrivant l'enquête publique relative à la définition du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Jouan des Guérets, j'ai assuré 4 permanences pour recevoir le public en mairie 4 place de l'église, 35430 Saint Jouan des Guérets :

- Le mercredi 21 Novembre 2012 de 9 heures 00 à 12 heures 00 ;
- Le lundi 3 Décembre 2012 de 14 heures 00 à 17 heures 00 ;
- Le samedi 15 Décembre 2012 de 9h00 à 12h00 ;
- Le vendredi 21 Décembre 2012 de 14h00 à 17h00 ;

L'enquête s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes ; 16 observations référencées R1 à R16 ont été portées au registre d'enquête et 7 lettres et note référencées C1 à C7 m'ont été adressées. Le registre d'enquête a été clos par mes soins le vendredi 21 Décembre 2012 à 17H05.

Vingt neuf personnes ont consulté le dossier en dehors ou pendant les permanences sans émettre le besoin d'inscrire d'observation (liste jointe)

IV.3 EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

IV.3.1 Classement en zone 1 AU

- Inscription R1 de Mr Harzie :

Demande à ce que la parcelle section AH 140 devienne constructible pour moitié (coté Est), en bordure de la zone projetée 1AU projetée ;

- Inscription R8 des conjoints Lefevre Roland et Jacqueline :

Les interlocuteurs constatent que la zone 2AU près de leur domicile n'est pas constructible dans l'immédiat. Ils souhaitent que les parcelles section AH n°18 et n°19 sur lesquelles est implantée leur maison depuis 1982 soient reconnues

constructibles. De plus ils demandent que la parcelle AH n°17 soit aussi classée en zone constructible ;

- Inscription R12 de Mr et Mme Henrard :

Demande à ce que la parcelle section AH n° 175 devienne constructible pour moitié, coté Est, en bordure de la zone 1AU projetée;

- Inscription R16 de MM. Québriac François et Loïc :

Demande à ce que les parcelles section AR n° 25 et AR n° 26 deviennent constructibles dans leur globalité ;

IV.3.2 Classement en zone agricole

- Inscription R14 de Mr Montier Christian :

Demande le classement de la parcelle section AN n°7 en zone A en lieu et place du zonage Nds porté au projet de PLU ;

IV.3.2 Modification de zonage UL

- Inscription R15 de Mr Roger Alain :

Deux propriétés habitées, parcelles section AI n°546 et AI n°547 sont classées en zone UL. Cette situation est considérée anormale ;

IV.3.4 Classement en zone NH

- Lettre C1 des conjoints Vanderberg Benoît et Marie Odile :

Demande le classement de la longère du hameau au lieu dit « Le Paradis » en zone NH au lieu de zone A;

IV.3.5 Classement en zone Nds

- Lettre C7 de Mme Thébault Guylène :

La parcelle section AM n° 6 devrait être classée en zone Nds au lieu de zone A. celle-ci est située à l'intérieur du secteur qualifié « espace proche du rivage » indique l'auteur de la contribution ;

IV.3.6 Espaces boisés

- Lettre C1 de MR et Mme Vanderberg Benoît et Marie Odile :

Indique qu'une partie des prairies existantes sur les parcelles AR n°121/AR 22/AR117/AR23/AR115 a été répertoriée en surfaces boisées alors que ces terres avaient été exploitées par Mr Dufée et son prédécesseur ;

IV.3.7 Implantation d'une zone humide

- Inscription R2 de Mr Terry :

Demande la suppression d'une zone humide sur la parcelle section AD n° 85

IV.3.8 Liaisons douces

- Inscription R3 des consorts Combé :

Demande le déplacement de la liaison douce représentée sur la parcelle section AH n° 255 vers les parcelles section AH 257 et AH 258 ;

IV.3.9 Zone 1AU les Violiers

- Inscription R4-R5-R6 de Mr et Mme Mahé de la Villeglé :

Dit que la coulée verte à l'Ouest de la nouvelle zone 1AU devra être rendue irréversible à l'emplacement représenté sur le projet de PLU ;

Défavorable à la possibilité de construction sur la partie Ouest de la parcelle n° 117 entre le mur des Violiers et le champ. En outre ce champ devra rester inconstructible à jamais ;

Demande d'une possibilité de sortie des véhicules en provenance de leur propriété en liaison avec la future voie de desserte de la zone 1AU projetée ;

Indique que les maisons du futur lotissement ne devront pas être implantées en limite du mur de la propriété cadastrée n° 117a leur appartenant ;

Etonnement de voir que le schéma d'aménagement de la zone 1AU intègre l'ensemble du parc de leur propriété ;

IV.3.10 Zone 1AU le Fougeray

- Lettres C2 de Mr Mayol Pierre, C3 de Mr et Mme David Prudent et Augustine ainsi que Mr Lemarchand Michel, C4 de Mr et Mme Lefrançois, C5 de Mr et Mme Goger Pascal :

La disparition de terre agricole est signalée. De même, la proximité d'une zone protégée et l'existence d'un périmètre sensible sont évoquées ;

La nécessité d'améliorer l'état de la rue du Fougeray et du chemin des rues, la fonctionnalité et la sécurité par l'aménagement de cheminements piétons, de stationnement et la mise en place de mesures en faveur du ralentissement de la circulation sont soulignées ;

L'extension de l'urbanisation telle qu'elle est présentée au projet de PLU dans ce secteur aggraverait les difficultés de circulation rencontrées à ce jour ;

Le vis-à-vis que pourraient constituer des constructions nouvelles est considéré comme une source de dévaluation des maisons existantes ;

IV.3.11 Secteur de la Ville es Bouillis

- Inscription R7 de Mme Thobois Géraldine :

Souhait d'aménager une chapelle désaffectée en habitation sans extension ;
Un refus antérieur est évoqué au motif qu'il n'existe pas d'assainissement collectif dans le secteur. L'interlocuteur propose d'implanter un assainissement individuel sur la parcelle n° 69 attenante lui appartenant ;

En outre il est précisé que cet édifice est imposé comme une habitation, que le terrain est alimenté en eau potable (branchement existant) et dispose d'une ligne électrique en bordure de route ;

Souhait de réduire l'espace boisé à conserver (EBC) sur la parcelle n°68 autour de la chapelle et de le reporter sur la parcelle n° 69. A cet effet le risque incendie est évoqué ;

IV.3.12 Classement en zone UE

- Inscription R10 de Mme Montier Danielle :

Demande le changement de zonage de la Basse Beuzais ; zone UE au lieu de zone A ;

IV.3.13 Emplacements réservés

- Inscription R13 de Mme Henrard Monique :

Dit que l'emprise de l'emplacement réservé n°5 pour élargissement de voirie impasse des Pinsons devrait être plus équilibrée ;

Dit que la parcelle section AL n°31 est amputée dans sa presque totalité et le jardin de la parcelle section AL n° 35 est concerné pour l'essentiel de sa surface ;

IV.3.14 Aménagement de la rue du Fougray et du chemin des rues

- Inscription R11 de Mme Goger Sylvie, Mr Lemarchand Michel, Mr Mayol Pierre, Mr David Prudent, Mr Lefrançois Michel, Mme Levoyer Monique :

Aménagement de trottoirs et de stationnement demandé;

IV.3.15 Développement de l'habitat et organisation des transports urbains

- Note C6 de la communauté d'Agglomération du Pays de Saint Malo :

Cette note porte essentiellement sur le programme local d'habitat et l'organisation des transports urbains qui font partie des compétences de cette collectivité ;

IV.3.16 Divers commentaires

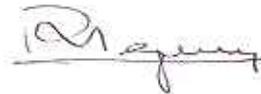
- Inscription R9 de Mme Chalmel :

Commentaires sans liens avec l'objet de l'enquête

Fait à Lanvallay le 22 Janvier 2013

Robert LEGAVRE

Commissaire Enquêteur



Robert LEGAVRE
Commissaire Enquêteur
13, rue Julien Malo Bouesnard
22100 Lanvallay

Lanvallay le 22 Janvier 2013



Département d'Ille et Vilaine

Commune de Saint Jouan des Guéréts

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Enquête publique
Du

21 Novembre 2012 au 21 Décembre 2012

Prescrite par arrêté municipal du 23 Octobre 2012

AVIS ET CONCLUSIONS

I. PREAMBULE

Le contexte, les conditions d'organisation et de déroulement de l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Jouan des Guérêts sont exposés dans le rapport joint. Dans ce même document figurent les observations formulées par le public au cours de la période d'enquête. Elles sont, soit portées au registre d'enquête, soit consignées par courriers ou notes adressés au commissaire enquêteur.

Le présent document a pour objet de traduire l'avis et les conclusions du commissaire enquêteur.

II. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

II-1 Sur l'information du public

Les modalités de concertation ont été définies par délibération n° 2009/51 du 5 Juin 2009, à savoir :

- Affichage sur l'ensemble des panneaux municipaux ;
- Insertion sur le site de la commune ;
- Dépôt d'un registre d'observations au secrétariat de la mairie ;
- Réunions publiques et tout autre moyen d'information (enquête publique exposition) ;

Cette démarche de concertation avait suscité des questions précises de ma part par courrier du 26 Décembre 2012. Je n'ai pas recueilli toutes les réponses attendues, en particulier sur :

- L'affichage sur les panneaux municipaux au cours de la procédure d'élaboration du PLU ;
- La tenue d'un registre d'observations au secrétariat de la mairie et la teneur des contributions qui auraient pu y figurer ;
- Le compte rendu de réunions publiques

J'ai pu observer que l'insertion sur le site de la commune n'a eu lieu, ni en cours d'élaboration du projet ni en cours d'enquête. Cette constatation m'a été confirmée par la commune, en raison de difficultés logistiques du site, m'indiquant-on.

Une communication est parue de façon soutenue sur le bulletin municipal, à 6 reprises entre Mai 2010 et Janvier 2011. Elle n'a pas été renouvelée sur ce même support de communication au moment où le projet se concrétisait, pour la période de Février 2011 à octobre 2012, selon l'information qui m'a été fournie.

- *De ce constat, j'en déduis qu'il eût été pertinent d'associer davantage la population à l'élaboration du projet en favorisant les rencontres et en mettant les moyens à disposition pour recueillir l'avis du public au fur et à mesure de l'avancement des différentes phases du projet.*

II-2 Sur le dossier présenté à l'enquête

- Le projet de plan Local d'urbanisme présenté à l'enquête traduit une réelle volonté de respecter l'environnement naturel, en particulier les espaces remarquables du littoral et les espaces naturels encore préservés du territoire de la commune. De même le principe d'économiser l'espace a conduit la municipalité à adopter une stratégie d'extension urbaine relativement limitée. Pour atteindre les objectifs qu'elle s'était fixé une amorce de réflexion sur le renouvellement urbain et la densification du tissu existant a été initiée. Ces enjeux qui ont guidé cette réflexion n'ont pas été sans susciter des difficultés pour la municipalité tant les contraintes liées essentiellement à la situation géographiques de la commune sont fortes :
 - Mitoyenneté de la partie urbanisée avec la Rance sur sa limite Sud et Ouest représentant un linéaire conséquent;
 - Application de la loi littoral ;
 - Périmètres de protection de patrimoine historique étendus;
 - Classement d'espaces d'étendue importante en site inscrit, site classé, Natura 2000, ZNIEFF, etc....
 - Covisibilité avec la rive opposée de la Rance
 - Etc....

En outre, la densification de l'existant se heurte, à priori, à la rareté des secteurs à requalifier au sens de la loi SRU dans le tissu urbain existant qui comprend essentiellement des lotissements pavillonnaires aménagés à partir des années 70. En effet, le flux migratoire a été particulièrement élevé sur cette commune entre 1975 et 1990. La population est passée de 1236 en 1975 à 2713 habitants en 2008.

- *Pour autant, un diagnostic global des potentialités de renouvellement urbain tel que le préconise le représentant de l'Etat nous aurait davantage éclairés sur ce point.*

D'autre part, le Programme Local de l'Habitat de Saint Malo Agglomération préconise une densité de 15 à 25 logements/ha pour les communes littorales et le SCoT du Pays de saint Malo affiche une densité moyenne de 23 logements/ha.

- *Les données fournies dans le projet de PLU présenté restent un peu frileuses par rapport à ces objectifs.*

L'évolution de la production de logements sur les 10 ans à venir est sensiblement identique à ce qui a eu lieu au cours de la période 1999/2009. Pour autant la remarque formulée par la communauté d'agglomération du Pays de Saint Malo mettant en exergue la transformation d'une centaine de résidences secondaires en résidences principales au cours de la même période est pertinente.

- *Cette analyse pourrait montrer que les extensions d'urbanisation envisagées dans ce projet se révèlent insuffisantes*

- Compatibilité des documents constituant le dossier
- *Des incohérences sont détectées, notamment à l'intérieur même du rapport de présentation, s'agissant en particulier de cartes d'esquisses relatives à des avant-projets élaborés en cours d'étude et abandonnés dans le projet final. Cette mesure a pu entraîner un certain flottement pour certaines personnes qui ont consulté le projet. Ayant été interrogé à cet effet, j'ai pu donner les éclaircissements nécessaires. Qu'en a-t-il été des consultations en dehors de permanences ?*
- Sécurité juridique du dossier
- *Une justification plus argumentée de mesures arrêtées essentiellement dans des domaines tels :*
 - *l'extension de la zone d'activité du Moulin du Domaine 2 ;*
 - *les impératifs de la loi Littoral ;*
 - *l'extension d'urbanisation du secteur du Fougeray en secteur d'Espace Proche du Rivage ;*
 - *les indicateurs de densité sur les espaces à urbaniser ;*
 - *l'approche durable des flux en organisant la ville de proximité ;*
 - *la définition du bâti et des formes urbaines ;*
 - *L'inscription des servitudes en faveur de la mixité sociale et la destination des secteurs ;**permettra une consolidation du dossier de nature à renforcer le caractère opposable de ce document de planification et d'orientation.*
Cette énumération n'est pas exhaustive et la personne responsable du projet a tout intérêt à rendre un document qui élimine au maximum les interprétations possibles.

- Zone d'activité du Moulin des Domaines 2

J'observe que le maintien de l'extension de la zone d'activité du Moulin des Domaines fait l'objet d'une contestation des services de l'Etat aux motifs que cette extension méconnaît les dispositions de la loi littoral et entraîne la réduction de la coupure d'urbanisation prévue au SCoT, ne permettrait pas la préservation des sites et des paysages naturels et enfin provoquerait des difficultés d'accès au site.

- *L'analyse de cette situation me conduit aux remarques suivantes :*
 - *La définition de cette zone d'activité est actée au Plan d'Occupation des Sols en vigueur à ce jour. La limite de l'espace englobe désormais les habitations existantes, les installations de stockage d'eau potable, et les locaux d'une agence de travaux publics.*
 - *A la lecture des comptes rendus des réunions des Personnes Publiques Associées (réunions du 21/09/2009 et du 7/03/2012) et de la réunion sur la définition de la loi Barnier du 13 Juin 2012 en bordure de la zone d'activité du Moulin des Domaines, en présence d'une représentante de la DDTM et du cabinet SETUR, aucun avis semblable n'a été formulé.*

- *S'agissant de la covisibilité avec l'autre versant de la Rance et de la malouinière de la Plussinai, celle-ci est amplement atténuée par la topographie peu marquée de ce secteur et le terrain fortement bocager que l'on peut observer. En outre les orientations d'aménagement développées dans l'étude de dérogation à la loi Barnier mentionnent la mise en place de plantations bocagères en limites Nord et Ouest du site pour préserver la confidentialité de ce secteur. Le renforcement de ces mesures permettrait de préserver le caractère des sites et des paysages naturels*
- *En ce qui concerne la sécurité, chacun connaît le risque encouru actuellement pour la desserte du magasin Décathlon, des habitations et des équipements situés au lieu dit « Blanche Roche » (coté ouest). Nous avons affaire à une situation inédite puisque cette desserte s'effectue, en conflit avec la bretelle de sortie de la voie express, dans des conditions défavorables à la sécurité, en un lieu où la décélération de vitesse sur la bretelle est encore peu perceptible. Or la commune, en partenariat avec le département envisage de neutraliser cette bretelle de sortie dans le cadre d'un déplacement des activités commerciales du magasin Décathlon. Dans ce contexte, la voie parallèle à la RD 137 existante serait consacrée exclusivement à l'accès de l'activité commerciale, du service des eaux, des bureaux et des habitations situés au Nord. Je peux témoigner que des résidents concernés de Blanche Roche se sont présentés à une permanence et se sont montrés satisfaits de ce projet tant ils éprouvent des craintes vis-à-vis du risque qu'ils encourent au quotidien pour accéder à leur domicile.*
- *Le déplacement du magasin Décathlon est de nature à améliorer la vitrine et l'entrée de la commune*
- *L'exiguïté du site d'activité du magasin décathlon n'échappe à personne et ne permet pas, à priori, de possibilités de développement sur la commune. Aussi une délocalisation serait préjudiciable pour le secteur et pour la commune en particulier. A contrario, le regroupement avec les activités commerciales existantes qui drainent un même type de clientèle est enclin à favoriser une bonne organisation des flux dans l'esprit du développement durable et de la réduction de l'empreinte carbone.*
- *Enfin, l'extension de cette zone d'activité ne constitue pas une réelle croissance du périmètre urbanisé de la commune puisqu'elle vient en appoint de la ZAC d'activité Atalante, en sorte de greffe séparée par la RN 137. Il n'échappe à personne que la ZAC d'activité Atalante s'étend davantage et de façon sensible vers le Nord ;*

Néanmoins, Nous ne pouvons pas ignorer les arguments de nature à protéger l'environnement et à respecter les sites remarquables, aussi je propose que la municipalité enjoigne les promoteurs des projets à faire preuve d'ingéniosité pour organiser l'occupation de l'espace. Le principe est de privilégier l'implantation des bâtiments le plus au Sud du site possible et réserver la

partie Nord pour un usage, tel le stationnement, sans impact majeur en termes de covisibilité du fait de l'altitude de la partie Nord.

Par ailleurs, le renforcement de la franche paysagée à l'Ouest, tant en emprise qu'en altitude (merlon boisé par exemple) en choisissant des essences adaptées au maintien d'un filtre efficace en toutes saisons serait judicieux et de nature à répondre aux préoccupations évoquées.

▪ **Zone NdL au Nord de la partie agglomérée**

➤ *L'implantation de la zone NdL située au lieu dit Blanche Roche correspondant à des activités de camping-caravaning ou à des aménagements légers de loisirs est contestable. Ce projet présente des inconvénients majeurs :*

- Pour la sécurité des personnes et particulièrement des enfants en raison de la proximité immédiate de la voie express

- Pour la santé humaine si l'on se réfère aux études qui ont démontré que le transport en Bretagne est le 1^{er} secteur émetteur d'oxyde d'azote soit 75%, de dioxyde de carbone soit 46% et de monoxyde de carbone soit 31%. Cette liste n'est pas exhaustive ; on pourrait citer d'autres polluants tels le développement des particules dans l'air liées à la circulation. Or ce secteur en proximité immédiate d'un trafic routier important est très pénalisé par ces nuisances.

Cet espace est aussi situé dans une zone de bruit à impact fort incompatible avec l'usage qui en serait donné.

Dans ce contexte, cette implantation n'apparaît pas pertinente et devra être supprimée au profit d'un massif boisé plus compact, constituant une unité cohérente avec l'espace boisé existant en face, sur la rive Est de la RD 137. Cette mesure répondra à plusieurs objectifs :

- Marquer plus nettement la limite de la partie urbanisée de la commune ;

- Définir de façon lisible et définitive la rupture d'urbanisation prévue au SCoT du Pays de Saint Malo, laquelle s'étendra de cet endroit jusqu'au contour Sud de l'agglomération de Saint Malo marquée par la RD 168 en direction de Dinard, soit sur une distance de 1km 200 environ.

Il est à noter que le document d'orientations générales du SCoT affiche des principes de coupure d'urbanisation stratégique dont la taille et la localisation précise seront appréciées par les communes.

Il n'est pas inutile de noter que la rupture sur cette rive de la RN 137 sera très supérieure à celle qui existe sur l'autre rive qui est, notons-le plutôt symbolique, voire inexistante.

- Masquer les équipements implantés sur la zone commerciale du Moulin des Domaines et par la même les logements, bureaux, équipements publics d'eau potable et constructions annexes existants sur la crête;

- Concourir à atténuer de la covisibilité

- Extension d'urbanisation du secteur du Fougeray
- *La disposition de la bande à urbaniser n'est pas réellement adaptée à la notion de développement de la mixité sociale affichée dans le PADD. Cet objectif constitue pourtant un axe fort du projet.*
Le projet initial qui consacrait plus de superficie au projet, dans la limite du prolongement de la partie urbanisée entre le chemin des rues et les équipements de loisirs était sans nul doute mieux adapté pour satisfaire cette exigence initiée par la loi SRU, ainsi qu'à l'intégration de nouvelles formes urbaines.
Cette configuration a été abandonnée en raison de covisibilité avec le versant opposé de la Rance, à la demande de l'architecte des bâtiments de France, m'indique le maître d'ouvrage.
Je ne perçois pas bien l'intérêt de cette mesure, car sauf à considérer une consommation plus importante d'espace agricole, certes comprise à l'intérieur de l'Espace Proche du Rivage, l'impact de covisibilité n'est pas réellement modifié dans la mesure où des dispositions pour un aménagement paysager de qualité sont mises en œuvre.
En outre cette partie forme un plateau proche de l'horizontale. Le couloir à urbaniser délimité par une rue de part et d'autre constitue une curiosité qui est également relevée par le représentant de l'Etat, à juste titre. J'ajoute qu'une frange boisée est déjà implantée au Sud de la parcelle section AR n°25 et fait un premier écran non négligeable à la covisibilité.
Les dispositions prévues en matière de desserte de cette bande étroite à urbaniser laisse à penser que le projet pourrait évoluer à terme. Dans cette hypothèse il conviendra d'être plus précis et faire part des intentions futures pour un aménagement cohérent de l'ensemble et notamment l'implantation de la bande paysagère.
Ce secteur est situé à l'intérieur du site classé. Aussi, tout projet d'aménagement sera soumis au service départemental de l'architecture et du patrimoine avec avis conforme. Par conséquent, ce secteur ne peut se modeler qu'en concertation étroite avec les instances compétentes.
- Les indicateurs de densité sur les espaces à urbaniser, la définition du bâti et des formes urbaines et paysagères, l'inscription des servitudes en faveur de la mixité sociale, la destination des secteurs et les déplacements multimodaux sont des paramètres attachés au développement durable qui doivent guider la réflexion sur les orientations des documents d'urbanisme.
- *Ces différentes notions devront être approfondies et figurer au dossier pour faire force de droit et permettre à la municipalité de gérer l'urbanisme de la commune avec plus de maîtrise et de quiétude juridique.*

II.3 SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

II-3-1 Classement de parcelles en zone 1AU

- La parcelle section AH n° 140, la parcelle section AH n° 175 (respectivement contributions R1 et R12)

➤ *La municipalité a affiché sa volonté de construire 210 logements sur 10 ans dans le cadre du projet de PLU. Pour atteindre cet objectif, l'extension des surfaces urbanisables de la commune a été arrêtée à 8,38hectares en fonction des densités requises. Ce projet tient compte des orientations du Plan Local d'habitat de l'agglomération de Saint Malo et du SCoT du Pays de Saint Malo avec lesquelles les documents d'urbanisme des communes membres doivent être compatibles. En outre, la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) du 13 Décembre 2000 traduite dans de le code de l'environnement, notamment, et la loi d'Engagement National pour l'Environnement du 12 Juillet 2010 dite Grenelle II incitent à réduire la consommation d'espaces non urbanisés et la périurbanisation en favorisant la densification raisonnée des espaces déjà urbanisés dans le cadre d'une démarche de développement durable. Dans ce contexte les demandes d'extension d'urbanisation formulées ne se justifient pas dans l'immédiat, en tout cas.*

▪ Les parcelles section AII n°17, 18 et19 (Contribution R 8)

➤ *Les parcelles section AII n° 17, 19 et 173 sont proposées au classement 2 AU, ce qui nécessite la présentation d'un plan d'aménagement d'ensemble par ses promoteurs, en temps utile puis une procédure de révision du PLU pour les rendre constructibles. Cette démarche présente tout son intérêt dans la mesure où ce secteur se trouve en covisibilité directe avec les malouinières de la Plussinais. Elle ne devrait logiquement intervenir qu'à l'issue de la consommation des espaces dont le classement en 1 AU est validé.*

En outre le service départemental de l'architecture et du patrimoine sera de toute évidence largement impliqué dans cette procédure, ce qui augure de la réussite d'un tel projet vis-à-vis de la protection visuelle du patrimoine classé, en particulier.

Quant à la parcelle section AH n°18, sur laquelle est implantée une habitation, il apparaît pertinent de lui réserver un zonage mieux adapté à sa destination réelle.

▪ Les parcelles section AR n° 25 et AR n° 26 (contribution R 16)

➤ *L'urbanisation globale des parcelles visées n'apparaît pas souhaitable ; une telle disposition créerait une protubérance au contour de l'espace aggloméré de la commune dans le futur et se rapprocherait à n'en pas douter un peu trop des bords de Rance.*

Il me semble que le fait d'adopter une limite maximale dans le prolongement des dernières habitations du chemin des rues, dans le futur éventuellement, tel que le projet initial avait été présenté serait plus raisonnable.

II.3.2 Classement d'une parcelle en zone A

▪ La parcelle section AN n° 7 (contribution R 14)

➤ *Le règlement inhérent au zonage A n'autorise pas la construction à l'intérieur des espaces Proches du Rivage. En outre, l'exploitation normale*

des terres agricoles situées en zone Nds est autorisée. Dans ce contexte, je ne perçois pas l'intérêt de créer une enclave et de modifier le zonage Nds projeté.

II.3.3 Modification de zonage UL

- Les parcelles section AI n° 546 et n° 547 (contribution R 15)
- *La remarque consistant à rejeter l'initiative de zonage UL par le propriétaire de la parcelle cadastrée section AII n°547 est justifiée. En effet, des pavillons assez récents sont implantés sur les parcelles référencées. Il s'agit par conséquent d'une erreur matérielle que la commune devra rectifier.*

II.3.4 Classement en zone NH

- Le hameau licu dit « le Paradis » (contribution C1)
- *La longère évoquée est un ancien bâtiment d'exploitation agricole qui a fait l'objet d'un changement de destination. Il a été transformé en logement depuis quelques années ; aussi il est judicieux d'intégrer son emprise dans le zonage Nh. S'agissant de l'habitation voisine contiguë au hangar agricole et bâtiment annexe, il apparaît qu'une activité agricole perdure même si l'exploitant résidant sur le site vient d'arrêter son activité. Dans ces conditions, le classement en zone A reste à mon sens justifié.*

II.3.5 Classement en zone Nds

- La parcelle section AM n° 6 (contribution C 7)
- *La parcelle citée s'intègre dans une vaste zone A située à l'Est de la commune, laquelle est limitée à l'Ouest par l'ancienne RN 137 à 2 voies. Celle-ci est située en secteur sensible, de surcroît sur un versant largement orienté vers la Rance. Le zonage A n'autorise pas les constructions, donc protège d'une certaine façon; pour autant, je n'ai pas d'objection à la définition d'un zonage Nds encore plus protecteur.*

II.3.6 Espaces boisés

- Les parcelles section et n° AR121- AR22- AR23 - AR117 et AR115 (contribution C1)
- *Les parcelles mentionnées ne sont pas toutes répertoriées en classement EBC dans le projet de PLU; Seule la parcelle section AR n° 23 est classée dans sa totalité et figure déjà au POS de la commune de Saint Jouan des Guérets en tant que telle. Toutefois une clairière à l'intérieur de cette partie boisée, signalée par les interlocuteurs apparaît sur le document de POS en vigueur. Il convient d'analyser la pertinence du maintien de cette mesure. La parcelle section AR n° 119 est répertoriée en classement EBC sur le projet de PLU. Cette disposition qui n'a pas été mentionnée par les*

interlocuteurs ne correspond pas à la situation constatée sur le terrain ; seule une bande sur sa rive Ouest apparaît justifiée.

II.3.7 Zones humides

- La parcelle section AD n° 85 (Contribution R 2)
- *Il ne s'agit pas d'une zone humide répertoriée sur la parcelle section AD n° 85 mais de la représentation d'un plan d'eau. Cette remarque n'entraîne pas, par conséquent, de modification du contour des zones humides portées au projet de PLU.*

II.3.8 Liaison douce

- Les parcelles section AH n° 255, n° 257 et n° 258 (contribution R3)
- *Les parcelles section AH n° 255 à 258 sont issues de la division de la parcelle section AH 125. La parcelle section AH n° 258 a été créée à la demande de la municipalité pour permettre le passage d'une liaison douce vers le Nord. Le tracé de cette liaison sur le terrain de Mr et Mme Combé n'est pas en adéquation avec cette initiative. Ce constat mérite d'opérer un décalage d'implantation sur le projet de PLU.*

II.3.9 Zone 1AU les Violiers

- Coulée verte à l'Ouest de la nouvelle zone 1AU (contribution R4)
- *Cette coulée verte figure dans les orientations d'aménagement de la zone et constitue un corridor entre 2 zones boisées (PADD). Elle n'a donc pas vocation à être supprimée.*
- Construction sur la partie Ouest de la parcelle section AH n° 117 et construction sur la parcelle section AH n° 175 (contribution R4)
- *L'espace compris dans le périmètre de la zone 1AU les Violiers peut être affecté à la construction dès lors que les règles de constructibilité, d'architecture et de voisinage sont respectées.
Le zonage A attribué à la parcelle section AH n°175 n'ouvre pas de droit à la construction.*
- Modification de la desserte automobile de la parcelle section AH n° 118 (contribution n°5)
- *Cette demande peut effectivement trouver une solution judicieuse en ce sens, tout particulièrement pour améliorer la sécurité de desserte de la propriété de Mr et Mme Mahé de Villeglé. Un tel projet sera à négocier entre le demandeur et l'aménageur de la future zone en temps opportun. Selon la configuration du projet, cette initiative pourra entraîner une participation aux dépenses ayant trait au supplément de viabilisation et à la réduction de surface de terrain cessible à commercialiser.*

- Implantation des futures constructions par rapport au mur de la propriété section AH n° 117 (contribution R6)
- *L'implantation des constructions de la nouvelle zone à urbaniser devra respecter inmanquablement les dispositions du règlement inhérent à ce secteur. En l'espèce celui-ci stipule que les constructions qui ne se situent pas en limite de propriété sont implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives sauf pour les annexes dont la distance peut être de 1 mètre minimum. Nous pouvons imaginer que cette règle s'applique à toutes les limites d'un lot, tant les limites latérales que les limites de fond de parcelles. Si ce n'était pas le cas, il serait pertinent d'apporter une mention complémentaire au règlement pour éviter toute interprétation pouvant conduire à une situation conflictuelle.*
- Intégration du parc de la propriété section AH n° 117 dans le schéma d'aménagement de la zone 1AU (contribution n°6)
- *La définition de la zone 1AU dont il s'agit concerne plusieurs propriétaires. En dehors d'une opération d'intérêt général qui peut faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique, le fait d'intégrer une propriété dans un espace à urbaniser n'oblige pas son propriétaire à la céder. En outre cette initiative apporte une réelle plus value à l'espace en cause.*

II.3.10 Zone 1AU le Fougeray

- Suppression d'espace agricole, proximité d'une zone protégée et existence d'un périmètre sensible (contributions C2, C3, C4, C5)

S'agissant de l'aspect environnemental, l'existence d'un périmètre sensible ne peut pas être ignorée.

Pour autant les extensions périurbaines sont contenues et la volonté de réduire la consommation d'espace dans ce projet d'élaboration de Plan Local d'Urbanisme est reconnue.

On peut observer que la covisibilité depuis la rive opposée de la Rance est largement atténuée par un rideau d'arbres en limite Sud de la parcelle section AR n° 25. Le projet prévoit un renforcement notable de la trame paysagère en limite de l'opération, d'autre part.

Certes ce projet affecte un espace agricole qui se limite tout de même à une perte de surface de 0ha 90ca.

Enfin l'orientation des toitures devra être parallèle à la Rance de sorte à atténuer la perception du bâti, ce qui n'est pas le cas actuellement.

- Amélioration de l'état de la rue du Fougeray et du chemin des rues, traitement de l'aspect sécurité par l'aménagement de cheminements piétons et de stationnement. Mesures à prendre pour inciter au ralentissement de la circulation (contributions R11 et C2, C3, C4, C5)
- *La question de l'aménagement des rues avec les conséquences sur la sécurité des usagers est, au moins en partie, indépendante du projet d'orientation, de planification et d'urbanisation de la commune présenté à*

l'enquête publique. Il convient de se rapprocher des élus pour aborder les difficultés rencontrées au quotidien afin de rechercher des solutions adaptées. Celles-ci ont déjà été esquissées selon les informations que j'ai pu recueillir.

- Dévaluation des maisons existantes
- *Le renforcement de l'urbanisation dans le cadre de l'initiation de nouvelles formes urbaines, d'un traitement architectural et paysager de qualité ne me paraît pas être de nature à générer une dévaluation des résidences du secteur, bien au contraire, c'est un quartier qui rajeunit.*

II.3.11 Secteur de la « Ville es Bouillis »

- Aménagement d'une chapelle désaffectée en habitation – Réduction de l'espace boisé (EBC) autour de la chapelle avec compensation sur la parcelle section AR n°69 (contribution R7)

- *Il est étonnant que la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ait pris une position aussi fermée sur cette affaire. A la lecture du compte rendu de cette commission, je note cependant que ce cas a suscité un débat assez long. Nous pouvons en déduire, me semble-t-il, que des avis divergents ont été exprimés. En outre nous pouvons avoir une certaine interprétation des termes du compte rendu lorsqu'on lit : « la commune souhaite le déclassement de l'EBC sur la parcelle où figure la chapelle et le classement partiel du site n°20 ». On peut s'interroger sur l'emprise exacte de ce qui est répertorié comme « site n° 20 ».*

Pour ma part, je plaiderais plutôt pour une solution de compromis qui ne mette aucunement en cause l'intérêt paysager et patrimonial de ce secteur. Aussi, le fait d'autoriser un déclassement en EBC d'un périmètre réduit autour du bâtiment, de l'ordre d'une dizaine de mètres au plus, au profit de l'extension de la zone EBC sur la parcelle section AR n° 69 attenante tout en réservant un accès ainsi qu'un espace nécessaire à l'épandage pour un assainissement autonome me paraît présenter plusieurs avantages :

-La zone boisée ainsi constituée deviendrait plus massive et renforcerait ainsi l'idée d'un îlot boisé significatif.

-Il y a tout intérêt à permettre une utilité à ce bâtiment d'une réelle valeur architecturale, qui témoigne du passé ; pour ce faire il doit être exploitable. Pour m'être rendu sur place, j'observe que le propriétaire a déjà réalisé des travaux conservatoires par la remise en état de la toiture, en particulier, dans le pur esprit de l'architecture originelle de ce petit édifice. Il m'a fait part de sa volonté de poursuivre cette rénovation et cet embellissement sous réserve de pouvoir en bénéficier et en constituer un pied à terre à l'occasion de séjours dans la région, sans envisager la moindre modification extérieure ni extension pour autant.

La conclusion qui est portée au compte rendu de la commission précise, je cite : « le classement EBC n'empêche ni le maintien ni l'entretien du patrimoine existant ». Cette notion ne me paraît pas totalement réaliste. Il va sans dire que toute décision de nature à empêcher la jouissance normale de ce bâtiment conduira à son délaissement et à terme à un état de ruine inévitable. Cette situation serait fort dommageable pour l'intérêt de ce lieu.

J'observe que l'architecte des bâtiments de France intervenant sur ce secteur l'a bien compris puisqu'il semble favorable à l'évolution de ce bâtiment.

Dans ce contexte, il me paraît nécessaire d'accéder à la demande du propriétaire et permettre une mise en valeur de cet endroit, dans l'intérêt général.

II.3.12 Classement en zone UE

- Le lieu dit la « Bassc Bcuzais » (contribution R10)
- *Ce lieu dit constitue un ancien siège d'exploitation agricole qui n'était plus adapté, compte tenu de sa proximité immédiate avec le secteur urbanisé et probablement avec les techniques modernes d'exploitation agricole. En tant que future légataire, l'interlocutrice m'a fait connaître son souhait de rénover ces bâtiments à terme pour y aménager des gîtes. Cependant cette initiative n'est pas compatible avec un siège d'exploitation où il ne se déroule plus d'activité agricole. Compte tenu de cette situation, la modification de zonage apparaît opportune, pour :*
 - *Permettre la mise en valeur de ces bâtiments,*
 - *Mettre en sécurité ce site sur lequel des constructions vétustes sont observées,**Cette modification de zonage devra s'accompagner de la réservation d'un espace suffisant pour permettre l'élargissement de la voirie d'accès et le retournement des véhicules, en particulier ceux destinés aux services publics et de sécurité.*

II.3.13 Emplacement réservé

- L'emplacement réservé n° 5 impasse des Pinsons (contribution R13)
- *Je prends acte du fait que la municipalité abandonne ce projet et envisage de le reconsidérer dans le futur, dans le cadre d'une configuration différente (mémoire du maire reçu le 21 Janvier 2013). Je n'ai pas d'objection à formuler à cet effet.*

II.3.14 Aménagement de la rue du Fougeray et du chemin des rues

- Demande d'aménagement de trottoir et de stationnement (Contribution R11)
- *Cette demande est traitée au 1.3.10, S'y reporter*

II.3.15 Développement de l'habitat et organisation des transports

- Note de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint Malo

- *Se reporter au 1.2 : réflexion sur le dossier présenté à l'enquête*

II.3.16 Divers commentaires

- Observations de Mme Chalmel
- *Aucun lien avec l'objet de l'enquête*

III. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

En ramenant à l'essentiel l'examen des dispositions du projet, des observations déposées, du Mémoire du maître d'ouvrage en date du 21 Janvier 2013 ainsi que des informations recueillies auprès de personnes habilitées, le commissaire enquêteur considère que :

- ❖ L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme répond aux principes généraux codifiés aux articles du code de l'Urbanisme et du code de l'Environnement inhérents à cette procédure ainsi qu'aux textes subséquents pris pour leur application ;
- ❖ Le projet s'inspire des dispositions prises par les documents d'orientation et de programmation constitués notamment par le Schéma de Cohérence Territoriale et le Plan Local d'Habitat, le SDAGE et le SAGE dont la commune dépend ;
- ❖ Une réelle volonté d'économiser l'espace, en adoptant une stratégie d'extension urbaine relativement limitée de la commune, de favoriser la mixité sociale, de respecter l'environnement naturel et en particulier les espaces remarquables du littoral transparaît dans le projet présenté ;
- ❖ Une stratégie de renouvellement urbain et de densification de l'existant apparaît de façon encore embryonnaire, mais elle traduit néanmoins une prise de conscience du phénomène au travers d'un espace identifié en plein cœur de bourg. Pour autant, la réalisation d'un diagnostic global des potentialités de renouvellement urbain aurait été pertinente et nous aurait davantage éclairé sur les îlots éventuels adaptés à un tel traitement ;
- ❖ La densification prévue dans les zones d'habitat pourrait être un peu plus ambitieuse au regard des dispositions figurant au SCoT et au P.L.H, d'une part, en anticipation de mesures nouvelles issues de la loi Grenelle qui devront être traduites dans les documents d'urbanisme des communes à court terme.
- ❖ La destination des parcelles à urbaniser, la densité de l'habitat, la typologie du bâti, la définition des formes urbaines et les servitudes en faveur du logement, identifiées par secteur à bâtir, seraient avantageusement précisées pour une maîtrise plus complète et une sécurité juridique accrue;
- ❖ L'inter modalité des déplacements n'est pas traitée de façon spécifique. Néanmoins la configuration des secteurs à urbaniser à l'intérieur ou en

• **Des recommandations suivantes :**

- 1) Préciser et justifier l'évolution possible du secteur du Fougeray pour le futur en lien avec la position de la voie de desserte au Sud et la notion de mixité sociale qui devrait être appliquée dans les nouvelles zones à urbaniser tel qu'il est rappelé page 7 du présent document ;
- 2) Préciser davantage les affectations par secteur à urbaniser et consolider l'aspect juridique des documents d'urbanisme, ainsi qu'il est précisé en page 4 du présent document ;
- 3) Compléter l'approche relative aux déplacements en fonction de l'adjonction de nouveaux quartiers
- 4) Préciser la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. S'applique-t-elle de la même façon en limite latérale des lots et en fond de parcelles ? Ainsi qu'il est évoqué en page 11 du présent document.

Fait à LANVALLAY, le 22 Janvier 2013

Robert LEGAVRE

Commissaire Enquêteur

