

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**

8

Modifications suite aux avis et à l'enquête

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

SOMMAIRE

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	2
1. ETAT – AVIS DE SYNTHESE	2
2. ETAT – AUTORITE ENVIRONNEMENTALE	7
3. CHAMBRE D'AGRICULTURE	9
4. CONSEIL GENERAL - AGENCE DEPARTEMENTALE DU PAYS DE SAINT-MALO	10
5. CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE ST-MALO – FOUGERES	11
6. COMMUNE DE SAINT-MELOIR-DES-ONDES	11
REQUETES DE L'ENQUETE PUBLIQUE	12

Avis des personnes publiques associées

1. ETAT – AVIS DE SYNTHESE

A. PRISE EN COMPTE DE LA LOI LITTORAL

Le rapport de présentation ne dédie pas de paragraphe particulier sur l'application de la loi littoral. La capacité d'accueil n'est pas traitée.

→ Le rapport était effectivement construit de manière à démontrer une prise en compte transversale. Un chapitre de synthèse sur la loi littoral et ses déclinaisons au PLU est intégré en réponse à cette remarque sur ce sujet.

Le projet ne respecte pas la coupure d'urbanisation au Nord de St-Jouan, portée au S.Co.T. de par la délimitation d'une zone UAb correspondant à la zone du Moulin du Domaine 2.

→ Cette question a été débattue en réunion en présence des services de l'Etat. En effet, il s'agit d'une délimitation déjà inscrite au P.O.S. en vigueur, approuvé postérieurement à l'entrée en vigueur de la loi littoral, et que la commune a besoin de maintenir pour y accueillir la nouvelle implantation d'une entreprise commerciale déjà présente sur son territoire mais ne pouvant y rester si elle ne dispose pas de plus d'emprise.

Le S.Co.T. a mentionné que les principes de coupures stratégiques qu'il identifie au D.O.G. seront à préciser en termes de taille et de localisation au P.L.U. Le projet de Saint-Jouan maintient bien une coupure entre la zone UAb et la limite nord de son territoire, à l'Ouest de la RD 137. Côté Est de cette même RD, la zone Atalante ne permettrait pas de prolonger la coupure.

La délimitation de la zone UAb a été projetée en réunion avec les personnes publiques associées du 7 mars 2012, sans observation. Une étude au titre de l'article L111.1.4 a été produite (loi Barnier) afin notamment de veiller à l'insertion de cette extension de zone d'activités. Elle est annexée au rapport de présentation du dossier d'arrêt et a fait l'objet d'une présentation aux services de l'Etat. Un projet d'aménagement est d'ailleurs en cours de conception et a fait l'objet d'une première présentation au STAP (un certificat d'urbanisme a été accordé à ce sujet). Il a été décidé lors de cette rencontre de soumettre le projet au cahier de prescriptions de la zone Atalante.

Quant au zonage NDL en partie Nord du UAb, il est modifié en ND pour éviter toute confusion avec l'hébergement de plein air. Il reste ainsi en zone naturelle et ne permettra que des aménagements paysagers et de plein air.

Les bâtiments existants seront pour partie sortis de la zone UAb car ils ne sont pas tous à usage d'activités. Ce qui est sorti est zoné en Nh.

La zone artisanale de La Chapelle de la Lande doit être figée dans son périmètre sans extension.

→ Le périmètre a évolué depuis le P.O.S. pour englober en UA l'ancienne zone 1NA et une extension, fonction notamment d'un permis d'aménager. Un terrain utilisé en stockage par une des entreprises de la zone est adjoint au périmètre, en zone non aedificandi. Le premier permis d'aménager a

engagé des travaux de voirie et de gestion des eaux pluviales qui devaient permettre de nouvelles implantations en seconde tranche. On peut ainsi considérer que l'aménagement de cette zone d'activités est très engagé. Le plan de zonage est d'ailleurs complété par les dernières constructions qui n'apparaissaient pas au cadastre pour l'arrêt du PLU.

Le secteur UEa du Vallion devra faire l'objet d'une justification au rapport de présentation. Il peut être densifié mais pas étendu au vu de sa localisation en espaces proches du rivage, disjoint de l'agglomération.

→ Ce secteur était en UEd au P.O.S. On le met en zone Nh du fait de cette observation, afin qu'il n'autorise que les extensions mesurées.

La bande des 100 mètres n'a pas été reportée au plan de zonage.

→ La délimitation des plus hautes eaux est disponible et a été de ce fait communiquée au bureau d'études, qui reporte la bande des 100 mètres pour le dossier d'approbation.

Sur l'urbanisation en espaces proches du rivage, on devra justifier davantage les choix retenus notamment au regard des conditions posées par l'article L146.4.2 du code de l'urbanisme. La page 100 du rapport de présentation devra être mise en cohérence avec le parti retenu.

→ Pour répondre aux objectifs de développement communal, il n'a pas été possible de trouver tout le potentiel foncier nécessaire en zone urbaine, d'où une consommation qui se retrouve pour 0,98 ha en espaces proches du rivage. L'esquisse présentée au rapport de présentation est un travail, préalable au choix, dans lequel l'épaisseur proposée n'allait pas au-delà d'une rupture de pente qui aurait rendu le projet plus impactant. Pour autant, cette esquisse a donné lieu, suivant l'avis requis auprès du SPAT, à une bande urbaine moins profonde et permettant d'assurer un front bâti équilibré en entrée d'agglomération.

Le rapport de présentation est renforcé sur l'historique de ce choix et sur les justifications, afin de tenir compte de cette remarque.

Les espaces remarquables sont traduits au règlement (graphique et écrit) mais ne sont pas décrits et leur qualification n'est pas justifiée. Il serait préférable aussi de différencier, en termes de zonage, les terrestres des maritimes.

→ Une carte est intégrée au rapport de présentation pour l'approbation ainsi qu'un descriptif de ces espaces.

Les hameaux, écarts et bâti isolés en Nh sont à revoir, d'une part pour restreindre le zonage à l'extension du bâti et, d'autre part, pour zoner plutôt en Ah que Nh quand on a de la zone A autour.

→ Ce travail est effectué en tenant compte des ouvrages d'assainissement autonome, des annexes et piscines se rapportant aux constructions principales qui doivent être dans la même zone que ces dernières. Deux hameaux sont revus en délimitation de zonage, en fonction de la transmission des éléments des services de l'Etat.

Le dossier devra tenir compte de l'avis de la C.D.N.P.S. concernant les boisements significatifs. Le procès-verbal de cette commission et le rapport présenté devront figurer à l'enquête publique.

→ Il était bien prévu de tenir compte de cet avis. Les boisements préconisés comme étant à protéger par cette commission sont mis en

espace boisé classé, à l'exception de la chapelle pour laquelle un détournement est réalisé car il s'agit déjà fiscalement d'une habitation et elle a besoin d'être assainie, d'où la réduction du boisement. La commission s'est également prononcée sur des clairières ou des absences de boisement à extraire de la servitude. Le dossier d'approbation prend également en compte ces remarques.

B. PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT, DE L'AGRICULTURE, OPPORTUNITE DU DEVELOPPEMENT

Le diagnostic agricole devra être plus détaillé de même que l'analyse des incidences et les informations sur les compensations prévues.

→ La commune disposant d'un diagnostic récent par la Chambre d'Agriculture, le bureau d'études en retire davantage d'éléments pour les intégrer au rapport de présentation.

Seuls les logements de fonction peuvent évoluer en zone A. Le règlement autorise l'évolution des logements existants.

→ Le règlement graphique n'a pas laissé de tiers en zone A, d'où cette rédaction. Celle-ci est néanmoins renforcée par souci de clarté.

Il est demandé de compléter le P.L.U. par une analyse patrimoniale en s'attachant aux éléments individualisés mais aussi aux ensembles bâtis ou mixtes afin d'identifier les éléments patrimoniaux à protéger au titre de l'article L 123.1.5.7.

→ La liste des bâtiments remarquables est intégrée suite à sa transmission par la Région Bretagne.

C. PRISE EN COMPTE DE L'HABITAT, ACCUEIL DES POPULATIONS, QUALITE DU CADRE DE VIE

Le P.L.U. devra définir des objectifs démographiques.

→ Le projet a tenu compte des objectifs du P.L.H. en nombre de logements et en termes de mixité sociale. Les tendances récentes sont plus nettement favorables à la résidence principale. Le P.L.U., en réponse à cette tendance, et sans remettre en question l'économie générale de son projet, modifie la notion de densité dans les orientations d'aménagement en passant d'une moyenne à un minimum, de manière à augmenter un peu le potentiel des secteurs de projet.

D. LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE, PRISE EN COMPTE DES DEPLACEMENTS

La maîtrise des déplacements automobiles et le développement des modes doux et des transports en commun, n'est pas traitée.

→ Cette question est bien traitée au P.A.D.D. comme au rapport de présentation. Elle est un peu plus mise en évidence au rapport mais un travail important existe et est traduit sur les liaisons douces, sur le rapprochement des secteurs à urbaniser par rapport aux quelques points de desserte par les transports en commun.

E. AVIS SUR LA PROCEDURE ET SUR LA FORME

Remarques sur l'approche environnementale de l'urbanisme.

→ Cf. point D

Les esquisses présentées de la page 99 à 104 ne sont pas introduites.

→ Elles le sont page 98. On laisse ces schémas en précisant plus clairement le cheminement entre ces premières approches et le zonage retenu.

A la page 128 du rapport de présentation, la limite des espaces proches du rivage sur la carte n'est pas très perceptible.

→ La qualité de la carte est améliorée pour l'approbation. Un chapitre sur la loi littoral est introduit.

L'étude loi Barnier réalisée pour le parc technopolitain doit figurer en annexe du rapport de présentation.

→ Cette étude sera récupérée auprès de Saint-Malo Agglomération et portée en annexe.

Les bâtiments présentant un intérêt patrimonial devront être identifiés au plan de zonage conformément à l'article L123.1.5.7.

→ La liste des bâtiments remarquables est intégrée suite à sa transmission par la Région Bretagne.

Le zonage UA de Blanche Roche n'a pas de règlement correspondant à l'affectation et la marge de recul de 100 mètres au titre de la loi Barnier doit y être portée.

→ Ce secteur est à la fois à vocation d'habitat de tiers et d'agriculture. Le zonage est de ce fait modifié au profit des zones A et Ah. Le règlement mentionne le recul.

Des compléments génériques sont demandés aux articles 2 du règlement de toutes les zones.

→ Ils sont intégrés.

Il est demandé que le cahier de recommandations architecturales réalisé pour la zone Atalante soit intégralement repris au règlement.

→ la dernière version du règlement et le cahier de prescriptions ayant été transmis du fait de cette remarque, leur contenu est intégré au P.L.U., en annexe au règlement.

Concernant les orientations d'aménagement du Fougeray et de Petite Rue, il est demandé qu'elles assurent un traitement de bourg qualitatif en définissant de façon plus précise les grands principes d'implantation, de gabarits et de matériaux des futures constructions.

→ Pour le Fougeray, il est décidé, après échange avec le STAP, de préciser des sens de faitage sur l'ensemble du secteur. Le reste des dispositions ne change pas.

Pour le secteur des Violiers, les deux parcelles en 2AU, en partie Nord, devront être exclues compte tenu de la proximité avec la malouinière protégée. La constructibilité ne pourrait être envisageable qu'à long terme sous conditions. De plus, la partie Sud du secteur des Violiers ne devra pas se terminer en raquette.

→ Le zonage 2AU correspondait bien à du long terme ainsi qu'à l'attente du STAP lors de la présentation du travail d'esquisse. Les orientations d'aménagement ne porteront donc que sur la zone 1AU. Elles seront à créer sur le 2AU lorsque cette partie Nord sera ouverte.

Il convient pour l'ensemble des secteurs soumis à orientations d'indiquer une densité minimale de 20 logements à l'hectare et d'utiliser la servitude de l'article L123-1-16 avec 20% de logements sociaux.

→ Les orientations précisaient une densité moyenne et non minimale. Du fait de cette remarque, on passe à une densité minimale brute de 20 logements à l'hectare.

Il faudra reporter les délimitations de sites inscrits et classés au plan des servitudes.

→ Ces délimitations sont reportées pour le dossier d'approbation.

La servitude PT3 devra être légendée.

→ La servitude apparaissait mais n'était pas légendée correctement, ce qui est fait pour l'approbation.

2. ETAT – AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

A. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le mode de représentation graphique, au rapport de présentation, constitue un handicap à la bonne prise en compte des enjeux de développement du territoire. La méthode occulte une vision à une échelle plus large qui serait utile pour comprendre les enjeux et les éventuels impacts des choix d'aménagement du territoire.

→ Un rappel est fait pour l'approbation des enjeux plus larges décrits au S.Co.T. De même, la carte des fonctionnalités écologiques prolonge les mises en évidence au-delà du territoire communal.

Le secteur des Violiers a déjà fait l'objet de nombreuses discussions du fait de sa situation en un endroit sensible, tant du point de vue paysager qu'écologique. L'évaluation doit tenir compte des impacts prévisibles et prévoir des mesures de suivi adéquates.

→ Le descriptif de ce site, intégré au rapport de présentation, correspond aux relevés qui ont été faits dans le cadre de l'évaluation environnementale et qui n'amenaient pas à conclure à une forte sensibilité écologique. Il a cependant été prévu de compenser l'aménagement qui conduirait à supprimer des circulations possibles d'espèces par la création d'une coulée verte, en partie Est, pouvant servir d'appui également à la régulation des eaux pluviales. Le périmètre d'intervention du futur projet a lui-même été restreint de manière à correspondre uniquement aux besoins et à limiter l'impact visuel dans le paysage. Les prises de vue, voire photomontages, effectués dans le cadre de l'étude et préparatoires au choix retenu, pourront être joints au rapport si nécessaire.

En termes de suivi des incidences, les indicateurs de suivi n'ont, il est vrai, pas été déterminés spécifiquement pour ce secteur, du fait d'enjeux assez homogènes sur l'ensemble du territoire.

Le projet d'extension urbaine au Sud de la rue du Fougeray, en site inscrit de La Rance, et ayant vocation à marquer l'entrée de ville, nécessite une réflexion complémentaire afin de justifier les choix de la commune au regard de la préservation du site et des espaces proches du rivage.

→ Cette nécessité a justement fait l'objet d'échanges avec le STAP et la fourniture d'esquisses et de vues sur l'incidence visuelle possible. Du périmètre envisagé au préalable, on ainsi abouti à cette bande d'urbanisation, en raison des arbitrages prononcés.

L'autorité environnementale encourage la commune à compléter ses indicateurs de suivi par une veille sur la consommation d'espace en introduisant un indicateur de densité sur les espaces à urbaniser.

→ Ce complément sera fait et s'appuie sur les densités demandées aux orientations d'aménagement.

L'évaluation environnementale, en l'état, ne permet pas d'éviter l'évaluation des futures opérations (réglementation études d'impact).

→ Cette évaluation a été conduite en termes d'état initial comme d'analyse des incidences avant l'entrée en vigueur du Grenelle de l'Environnement ; elle n'a pas eu vocation à être aussi précise que pourrait l'être une étude d'impact. De plus, on ajoutera que si les orientations d'aménagement

posent un cadre d'intervention, elles n'en définissent pas pour autant un contenu de programme précis.

B. PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT PAR LE PROJET

Trame verte et bleue

Il conviendrait de préciser la méthodologie utilisée par l'association Cœur pour l'inventaire des zones humides, des cours d'eau et des haies bocagères. Le règlement devrait y interdire tout affouillement et exhaussement sauf pour la sécurité des personnes ou la gestion du réseau hydraulique.

→ Sur le contenu réglementaire, les précisions sont déjà apportées en permettant cependant, uniquement en zone agricole, les ouvrages liés et nécessaires à l'activité dès lors qu'ils satisfont à la loi sur l'eau.

Le P.L.U. exposera, concernant le projet Atalante, les principes d'aménagement et les mesures de suivi prises en faveur des zones humides dans le cadre de l'évaluation environnementale de la ZAC.

→ Ce programme, engagé par voie de ZAC, dispose de son étude d'impact et a déjà été intégré au document d'urbanisme par révision simplifiée du POS. Il n'entre pas dans le champ des éléments de programme à évaluer par le PLU, en tant que nouveau projet.

Les espaces remarquables du littoral coïncident avec les sites Natura 2000 à l'exception d'une partie au Sud du bourg classée en zone Nd sans que la raison de la distinction ne soit clairement expliquée. Les parties naturelles des sites classés et inscrits ayant vocation à rejoindre ces espaces remarquables du littoral, une réflexion en ce sens devra être menée.

→ Les délimitations correspondent à l'annexe 3 du Porter à connaissance du Préfet, transmis à la commune.

Urbanisation

Le projet, en termes de densité, reste en-deçà des préconisations du P.L.H. et du S.Co.T.

→ La densité est relevée à un minimum brut de 20 logements à l'hectare pour répondre à cette observation.

Le projet du Fougeray pose question en termes d'organisation. La voie de desserte au Sud est-elle initiatrice d'une phase d'aménagement ultérieure ?

→ A ce stade, cette voirie est nécessaire pour desservir les lots étant donné que les arbitrages préalables à l'arrêt du P.L.U. se sont arrêtés sur ce type d'organisation, en frange urbaine.

3. CHAMBRE D'AGRICULTURE

A. RAPPORT DE PRESENTATION ET P.A.D.D.

1) *PRISE EN COMPTE DE L'ACTIVITE AGRICOLE*

Le diagnostic agricole serait à renforcer sur la diversité des activités pratiquées et la surface totale mise en valeur par les 18 exploitations jouannaises.

→ Ce complément est fait au rapport de présentation.

La cartographie présente au rapport de présentation sera remplacée par une autre ne mettant à disposition que des informations accessibles à tous.

→ Cette modification est faite, après soumission et validation d'une autre carte (protection des données personnelles).

2) *GESTION ECONOMIQUE DU FONCIER*

Il est demandé que les objectifs démographiques soient portés au P.A.D.D., en corollaire des orientations déjà exprimées sur l'habitat et la consommation foncière, qui conviennent.

→ On relève simplement le taux de densité et le rapport de présentation est étayé sur les dernières évolutions démographiques allant dans ce sens

Les esquisses intégrées au rapport de présentation prêtent à confusion, au vu des périmètres retenus, et devraient être retirés.

→ Ce travail, préalable et justifié au rapport, mérite d'être intégré pour comprendre la démarche qui part de sites initiaux qu'on restreint au fur et à mesure en fonction des besoins et des enjeux. Un complément d'explication est toutefois nécessaire pour qu'aucune confusion ne soit établie.

Un point sur les possibilités de logements liés à la reconquête de la vacance ou au changement de destination est à faire.

→ L'évolution des tendances est nettement au profit des résidences principales aujourd'hui. Le taux de vacance dans le parc de logements est donc à prendre comme un critère d'appréciation de la tension et non comme une situation préoccupante à résorber. Par ailleurs, la capacité en changements de destination sur la zone rurale, dans les secteurs Ah ou Nh, représente une contribution très restreinte sur la production de logements (de l'ordre d'une dizaine sans évaluation possible du délai de réalisation).

B. REGLEMENT CARTOGRAPHIQUE ET REGLEMENT LITTERAL

1) *ZONES A ET N*

La mention au règlement de la saisine de la C.D.N.P.S. devra être retirée. De plus, la rédaction prête à confusion sur les possibilités de mises aux normes.

→ La mention soulevée est retirée du règlement de la zone A.

Des mesures réglementaires différentes sont proposées quant à la

3. CHAMBRE D'AGRICULTURE

A. RAPPORT DE PRESENTATION ET P.A.D.D.

1) *PRISE EN COMPTE DE L'ACTIVITE AGRICOLE*

Le diagnostic agricole serait à renforcer sur la diversité des activités pratiquées et la surface totale mise en valeur par les 18 exploitations jouannaises.

→ Ce complément est fait au rapport de présentation.

La cartographie présente au rapport de présentation sera remplacée par une autre ne mettant à disposition que des informations accessibles à tous.

→ Cette modification est faite, après soumission et validation d'une autre carte (protection des données personnelles).

2) *GESTION ECONOMIQUE DU FONCIER*

Il est demandé que les objectifs démographiques soient portés au P.A.D.D., en corollaire des orientations déjà exprimées sur l'habitat et la consommation foncière, qui conviennent.

→ On relève simplement le taux de densité et le rapport de présentation est étayé sur les dernières évolutions démographiques allant dans ce sens

Les esquisses intégrées au rapport de présentation prêtent à confusion, au vu des périmètres retenus, et devraient être retirés.

→ Ce travail, préalable et justifié au rapport, mérite d'être intégré pour comprendre la démarche qui part de sites initiaux qu'on restreint au fur et à mesure en fonction des besoins et des enjeux. Un complément d'explication est toutefois nécessaire pour qu'aucune confusion ne soit établie.

Un point sur les possibilités de logements liés à la reconquête de la vacance ou au changement de destination est à faire.

→ L'évolution des tendances est nettement au profit des résidences principales aujourd'hui. Le taux de vacance dans le parc de logements est donc à prendre comme un critère d'appréciation de la tension et non comme une situation préoccupante à résorber. Par ailleurs, la capacité en changements de destination sur la zone rurale, dans les secteurs Ah ou Nh, représente une contribution très restreinte sur la production de logements (de l'ordre d'une dizaine sans évaluation possible du délai de réalisation).

B. REGLEMENT CARTOGRAPHIQUE ET REGLEMENT LITTERAL

1) *ZONES A ET N*

La mention au règlement de la saisine de la C.D.N.P.S. devra être retirée. De plus, la rédaction prête à confusion sur les possibilités de mises aux normes.

→ La mention soulevée est retirée du règlement de la zone A.

Des mesures réglementaires différentes sont proposées quant à la

localisation des nouveaux logements de fonction.

→ Ces mesures peuvent être modifiées dès lors que les dispositifs restent homogènes avec les pratiques générales en planification urbaine sur le territoire élargi.

La Chambre relève que les annexes ne sont pas possibles en zone agricole car la construction doit être nécessaire à l'exploitation.

→ Cette possibilité a paru légitime. On relèvera que des bâtiments de stockage jouent déjà plus ou moins ce rôle.

Les panneaux photovoltaïques peuvent être permis sans restriction ; ce sont plutôt les bâtiments qui doivent avoir une réelle nécessité.

→ Cette observation pose la question du niveau d'information au moment de l'instruction ; la règle a été voulue pour être en cohérence avec des attentes dans ce sens sur d'autres territoires que l'Ille-et-Vilaine, car des précédents existent de bâtiments construits uniquement pour devenir des supports et déclarés pour autant comme nécessaires.

Il est demandé de revoir la rédaction de l'article 4 sur l'assainissement des eaux usées pour ne pas obliger au raccordement au réseau collectif. De même sur la gestion des eaux pluviales.

→ Le règlement supprime le raccordement au collectif.

Des recommandations sont faites sur les matériaux.

→ Elles seront prises en compte.

2) *PLAN DE ZONAGE*

Des sièges d'exploitation au Fougeray et à Launay Quinard ne seraient peut-être pas en zone A comme il convient.

→ Des cessations expliquent les choix de zonage.

Il conviendrait que le P.L.U. prévoit l'extension des exploitations en espace proche du rivage, avec un « fenêtrage » A plus important.

→ Les extensions ne posent pas problème. Les nouveaux bâtiments doivent être soumis à l'avis de la C.D.N.P.S. quoi que puisse dire le P.L.U. d'où la mention qui était insérée.

4. CONSEIL GENERAL - AGENCE DEPARTEMENTALE DU PAYS DE SAINT-MALO

L'agence signale que l'emplacement réservé n°11 ne présente pas d'intérêt pour le Département.

→ Il est supprimé.

**5. CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE ST-MALO
– FOUGERES**

Avis favorable

6. COMMUNE DE SAINT-MELOIR-DES-ONDES

Avis favorable

Requêtes de l'enquête publique

1) *M. HARZIC*

Demande d'ouverture en 1AU de la parcelle AH140.

→ La consommation foncière étant limitée en tenant compte des avis des services de l'Etat, il n'est pas envisageable d'ajouter cette parcelle sans remettre en cause ce principe ni l'économie générale du projet de PLU.

2) *M. ET MME LEFEUVRE*

Demande d'ouverture en 1AU des parcelles AH 18 et 19.

→ La consommation foncière étant limitée en tenant compte des avis des services de l'Etat, il n'est pas envisageable d'ajouter ces parcelles sans remettre en cause ce principe ni l'économie générale du projet de PLU. De plus, l'avis ABF serait défavorable.

3) *M. ET MME HENRARD*

Demande d'ouverture partielle en 1AU de la parcelle AH175.

→ La consommation foncière étant limitée en tenant compte des avis des services de l'Etat, il n'est pas envisageable d'ajouter cette parcelle sans remettre en cause ce principe ni l'économie générale du projet de PLU.

4) *MM. QUEBRIAC*

Demande d'ouverture en 1AU des parcelles AR 25 et 26.

→ La consommation foncière étant limitée en tenant compte des avis des services de l'Etat, il n'est pas envisageable d'ajouter ces parcelles sans remettre en cause ce principe ni l'économie générale du projet de PLU, même si la commune avait envisagé d'en prendre effectivement une partie. L'avis ABF serait défavorable.

5) *M. MONTIER*

Demande de classement en agricole de la parcelle AN 7.

→ Cette parcelle est en espaces proches du rivage et en limite d'espaces remarquables. Un projet d'installation n'y serait pas autorisé même en zone A. La parcelle est de ce fait laissée en zone naturelle.

6) *M. ROGER*

Demande de rectification d'erreur sur les parcelles AI 546 et 547.

→ Ces parcelles ont été mises en UL par erreur. Elles sont de ce fait passées en zone UE.

7) *CONSORTS VANDERBERG*

Demande de classement en Nh d'une longère.

→ Cette longère n'étant effectivement pas un logement de fonction, elle est sortie de la zone A au profit de la zone Nh.

8) *MME THEBAULT*

Demande de classement en Nds de la parcelle AM6 au titre des espaces proches du rivage.

→ Les espaces proches du rivage ne sont pas nécessairement en zone naturelle. La parcelle est en espaces naturels sensibles. A ce titre, le Conseil Général accepte de la zone agricole comme naturelle. Le zonage ne sera donc pas modifié.

9) *M. ET MME VANDERBERG*

Demande de rectification de la servitude espace boisé classé sur les parcelles AR 121, 22, 117, 23 et 115.

→ Cette erreur est à rectifier.

10) *M. TERRY*

Demande de suppression d'une zone humide sur la parcelle AD 85

→ Il ne s'agit pas d'une zone humide mais de l'identification d'un plan d'eau (inventaire Cœur).

11) *CONSORTS COMBE*

Demande de déplacement d'une liaison douce sur la parcelle AH 255 vers les parcelles AH 257 et 258.

→ Cette modification concerne les orientations d'aménagement du secteur des Violiers qui sont mises à jour.

12) *M. ET MME MAHE DE LA VILLEGLE*

Demande de caractère irréversible du principe de coulée verte aux orientations d'aménagement du secteur des Violiers.

→ Les orientations d'aménagement du secteur des Violiers constituent un engagement en sachant qu'elles ne sont jamais irréversibles.

Sont défavorables à la constructibilité en partie Ouest de la parcelle 117.

→ Cette parcelle est comprise dans un projet d'ensemble qui ne peut être revu sans remettre en cause l'économie générale du projet.

Demande d'accès en lien avec la future desserte de la zone 1AU des Violiers.

→ Cette demande sera à examiner dans le cadre du projet.

Demande que les futures constructions n'arrivent pas en limite de leur mur de propriété.

→ Une marge de recul est déjà prévue.

13) *CONSORTS MAYOL, DAVID, LEMARCHAND, LEFRANÇOIS ET GOGER*

Signalent que le secteur du Fougeray consomme de la terre agricole, est en limite de site et dévaluera leurs constructions.

→ Ces observations sont notées mais il est à considéré que la consommation est très réduite et que l'organisation portée aux orientations d'aménagement découlent d'un avis ABF, lequel ABF aura à se prononcer également sur les permis et donc sur l'insertion du futur bâti.

14) *MME THOBOIS*

Demande de réduction d'un espace boisé classé au Val-ès-Bouillis pour mettre aux normes d'assainissement le logement dans l'ancienne chapelle et aménager l'accès.

→ Cette réduction est acceptée. De plus, le bâti est intégré en Nh.

15) *MME MONTIER*

Demande de passage en UE au lieu de A de terrains à la Basse Beuzais.

→ Il s'agit de terrains bâtis d'où l'affectation agricole a effectivement disparu. La requête est acceptée avec des limites proches du bâti existant.

16) *MME HENRARD*

Remet en question la pertinence de la délimitation de l'emplacement réservé n°5.

→ On supprime cet emplacement. La commune réexaminera son projet.

17) *CONSORTS MAYOL, DAVID, LEMARCHAND, LEFRANÇOIS ET GOGER*

Demande d'aménagement de trottoirs et de stationnement rue du fougeray.

→ Les emplacements réservés inscrits l'ont été notamment en ce sens. Des essais d'aménagement sont par ailleurs prévus.

18) *AGGLOMERATION DE SAINT-MALO*

Note portant essentiellement sur la prise en compte du programme local de l'habitat.

→ Ce programme a été pris en compte. En réponse à cette note, la densité des secteurs de projets passe d'un principe de moyenne à celui d'un minimum brut (20 logements à l'hectare).

19) *MME CHALMEL*

Observation sans rapport avec l'objet de l'enquête publique.

→ Pas de réponse à apporter.

