

Annexe 1

Procès-verbal de synthèse des observations

Table des matières

1. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	1
1.1. Objet de l'enquête	1
1.2. Organisation de l'enquête publique	2
2. LES OBSERVATIONS DU PUBLIC	2
2.1. Participation du public	2
2.2. Répartition des avis	3
2.3. Principales thématiques abordées par les participants à l'enquête	3
3. QUESTIONS RAPPORTANT AUX DIFFÉRENTS OBJETS DE LA MODIFICATION DU PLU3	
3.1. Observations relatives aux secteurs déjà urbanisés (SDU)	3
3.1.1. Observations du public	3
3.1.2. Observations des personnes publiques associées	5
3.1.3. Observations complémentaires	6
3.2. Observations relatives aux emplacements réservés	7
3.3. Observations sur les ajustements du règlement écrit.....	8

Le présent procès-verbal de synthèse est produit en application de l'article R123-18 du code de l'environnement.

Il reprend :

- Le déroulement de l'enquête ;
- Les observations des parties prenantes publiques et celles du public ;
- Les questions du commissaire enquêteur.

1. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1.1. Objet de l'enquête

L'enquête comportait trois volets :

- La délimitation des secteurs déjà urbanisés (SDU) des hameaux de Botpénal, Kerdouin et Kersaux identifiés comme tels au SCoT de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération (GMVA) approuvé le 28 septembre 2023 et la création de nouveaux zonages correspondants à cette délimitation assortis d'un règlement écrit approprié aux SDU ;

- La création de 5 nouveaux emplacements réservés et la suppression d'un emplacement réservé ;
- L'ajustement du règlement écrit portant sur les clôtures, les portails, l'emprise des abris de jardin, les toitures en zinc, la hauteur maximale des constructions et l'obligation d'installer des cuves enterrées pour récupérer les eaux pluviales.

1.2. Organisation de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du 20 janvier 2025 (14h00) au 21 février 2025 (17h) soit pendant 32 jours consécutifs, conformément à l'arrêté de M. le maire de Saint-Gildas-de-Rhuys en date du 20 décembre 2024 prescrivant l'enquête publique.

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

- En version numérique sur un poste informatique mis à disposition au siège de l'enquête ;
- Au format papier à l'accueil de la mairie.

Le dossier était également disponible sur le site internet de la commune. Par ailleurs, toute personne le souhaitant pouvait recueillir les informations relatives à l'enquête en adressant un courriel à l'adresse suivante : contact@saint-gildas-de-rhuys.fr.

Le registre d'enquête, joint au dossier d'enquête, a été également mis à la disposition du public pendant toute cette période. Trois permanences ont été assurées et se sont déroulées dans des conditions très satisfaisantes.

2. LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

2.1. Participation du public

Le bilan quantitatif de la participation du public est le suivant :

Date permanence	Lieu	Horaires	Nombre personnes reçues
Lundi 20 janvier	Salle dédiée à la mairie	14h – 17h	3
Jeudi 6 février	Salle dédiée à la mairie	9h – 12h	3
Vendredi 21 février	Salle dédiée à la mairie	14h – 17h	12
Total			18

Le public a eu la possibilité de déposer ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête, soit par écrit sur le registre papier mis à sa disposition à la mairie, soit par correspondance ou courriel adressé au commissaire enquêteur, soit en les présentant directement au commissaire enquêteur lors de ses permanences.

Les personnes reçues n'ont pas toutes déposé d'observations écrites. Les observations orales sont prises en compte dans le rapport d'enquête.

Plusieurs contributions écrites ont également été reçues en-dehors des permanences.

2.2. Répartition des avis

En fonction des supports utilisés, la formulation des avis et observations se répartit comme suit :

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

Il est à noter que plusieurs courriers reçus comportaient un développement et un argumentaire relativement conséquent.

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

Si l'on s'en tient aux objets de la modification, les observations du public ont majoritairement porté sur la délimitation des SDU :

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

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

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

3. QUESTIONS SE RAPPORTANT AUX DIFFÉRENTS OBJETS DE LA MODIFICATION DU PLU

3.1. Observations relatives aux secteurs déjà urbanisés (SDU)

3.1.1. Observations du public

1. Dans un courrier du 20 février 2025, la famille Le Hécho s'oppose à la proposition de figer les secteurs d'urbanisation et les répartitions en Us1 et Us2 à Botpénal. Quatre points sont abordés.

- *Répartition entre sous-secteurs*

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

- *Hauteur des habitations*

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

- *Extension du SDU*

Le courrier propose plusieurs extensions de la zone à urbaniser sur des terrains actuellement classés en zone A agricole. Les arguments développés en faveur de cette demande sont par exemple : superficies négligeables par rapport aux terres agricoles disponibles, les espaces concernés sont des « dents creuses », urbaniser les villages permet d'éviter une hyperdensification du littoral.

- *Méthodologie de délimitation du SDU*

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

Question du commissaire enquêteur :

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

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

2. Requête de M. Marc Carlos

M. Carlos souhaite voir retenue une proposition de modification du SDU de Kerdouin sur les parcelles B 1631, 1632, 1633 et 1296 qu'il détient.

Question du commissaire enquêteur :

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

3. Observation de M et Mme Clio

La délimitation du SDU de Kerdouin exclut leur maison construite légalement en 2008 et le terrain cadastré B 1281 a été classé en zone humide et en espace boisé classé postérieurement à la délivrance du permis de construire ce qui interdit toute extension et une perte de valeur de la propriété en cas de revente. Les requérants demandent une inclusion de leur maison dans la délimitation du SDU.

Question du commissaire enquêteur :

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

4. Mme Barrué-Moëc, présidente de l'association des propriétaires campeurs sur terrains privés de la presqu'île de Rhuys (APCTPP), est impliquée dans la politique de repli des campeurs propriétaires qui ont acheté et occupé des terrains dans les années 70-80. À l'occasion de la modification n°3 du PLU, elle indique qu'il lui semble que les SDU ne semblent pouvoir constituer des secteurs de repli et accueillir des PRL.

Question du commissaire enquêteur :

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

5. Observation de MM. Robert

Ces personnes sont propriétaires d'un terrain de 846 m² cadastré B 2222 à Kerdouin. Ce terrain est pour partie classé en zone Uaa (497 m²) et pour partie en zone Aa agricole (348 m²). La délimitation du SDU classe la partie Uaa en Us1 et ne modifie pas le classement du reste de la propriété.

La demande des requérants porte sur l'extension du périmètre du SDU afin qu'il recouvre l'ensemble de la parcelle pour pouvoir réaliser une seconde maison sur la partie nord classée en Aa, l'étrécissement du terrain ne permettant pas une construction à l'emplacement du garage. Les intéressés demandent aussi le classement de l'ensemble de la parcelle en Uaa (Us1 dans la nouvelle configuration).

Question du commissaire enquêteur :

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

6. Observation de M. Psaume

Par message du 7 février, M. Psaume demeurant à Botpénal souhaite qu'aucune modification ne soit apportée au PLU concernant les parcelles constructibles B1315, 1316 et 1317 situées à l'est et à l'ouest de sa demeure. Il est envisagé d'y bâtir une maison pour ses enfants.

Question du commissaire enquêteur

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

3.1.2. Observations des personnes publiques associées

1. Observations des services de l'État

Dans l'avis transmis, M. le préfet du Morbihan émet les observations suivantes :

- Dans le secteur de Botpénal, la parcelle 1174 au nord se situe en dehors des zones tampon définis notamment par l'inter-distance de 25 mètres entre les constructions ;
- La délimitation du SDU de Kerdouin comporte une erreur matérielle à rectifier : la parcelle 1293 située en zone humide Nzh au PLU ;
- SDU de Kersaux : les parcelles 300 (au nord), 840, 964 et 182 à l'ouest se situent en dehors des périmètres tampon définis par les indicateurs retenus.

L'État demande le retrait de ces parcelles du périmètre des SDU.

Question du commissaire enquêteur :

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

2. Parc naturel régional du Golfe du Morbihan (PNRGM)

Le PNRGM émet un avis favorable assorti de quatre recommandations :

- *SDU de Bopténéal* : pour respecter les ruptures de continuité urbaine, exclure de la délimitation du SDU les parcelles OB 1174 et OB 1196 qui sont classées en grande partie en zone agricole Ab ;
- *SDU de Kerdouin* : afin d'éviter la destruction de zones humides, la commune est invitée à délimiter au droit des habitations existantes :
 - Le sud-est de la parcelle OB 1293 classée en zone Nzh ;
 - La partie sud de la parcelle OB 1295 ;
 - Les parcelles OB 0326 et 0327 en excluant l'annexe (construite à plus de 20 m de l'habitation en fond de parcelle OB 0327) de l'enveloppe urbaine.
- *SDU de Kersaux* ; deux recommandations sont formulées :
 - Afin de s'assurer que l'urbanisation de la parcelle OF 0328 de 3800 m² respecte les principes de densité inhérents aux SDU, la commune est invitée à prévoir une disposition visant à maîtriser la densification comme la réalisation d'une OAP par exemple ;
 - Afin d'éviter un développement linéaire de voie et de préserver les discontinuités urbaines, exclure de la délimitation du SDU les parcelles non urbanisées situées en frange en particulier les parcelles OF 0964, 0968, 0182, 0183, 0336.

Question du commissaire enquêteur :

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

3.1.3. Observations complémentaires

Pour définir la délimitation des 3 SDU, la commune, outre les critères du SCoT, prend aussi en compte la distance entre les constructions existantes en distinguant des secteurs tampon de 25 mètres de diamètre autour des maisons existantes. Or certaines maisons servant à la définition des zones tampon sont situées en zone agricole ou en zone naturelle. En outre, certaines parcelles, à l'est du SDU de Kersaux par exemple (F963), sont relativement distantes des maisons voisines mais sont intégrées dans le périmètre du SDU. Enfin l'État, estime que les zones tampon définies conduisent à exclure certaines parcelles du périmètre des SDU. À l'inverse, la famille Le Hécho tire argument des zones tampon pour intégrer dans le périmètre des SDU des zones actuellement en zone agricole.

Question du commissaire enquêteur :

Quel est l'objectif poursuivi par l'application des zones tampon ? Pourquoi le choix d'une distance de 25 mètres ? La définition des zones tampon n'aboutit t'elle pas dans certains cas

à des situations prêtant à confusion ? Pourquoi avoir pris en compte dans les zones tampon des constructions qui ne sont pas situées en zone constructible ?

Dans le secteur de Kersaux, la zone Uia est intégrée dans la zone Us2 future et une parcelle (F295), au nord de ce secteur passe de la zone Uia en zone Na sans que cela soit mentionné dans la notice de présentation.

Question du commissaire enquêteur :

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

3.2. Observations relatives aux emplacements réservés

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

M. Bour considère que l'aménagement du carrefour lié à l'ER n°15 doit faire l'objet :

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

Question du commissaire enquêteur

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

2. Parc naturel régional du Golfe du Morbihan

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

Question du commissaire enquêteur :

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

3. Chambre d'agriculture du Morbihan

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

Question du commissaire enquêteur :

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

4. Observations complémentaires

Quelques précisions sur les nouveaux emplacements réservés sont sollicitées pour compléter l'information du public.

Questions du commissaire enquêteur :

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

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

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

3.3. Observations sur les ajustements du règlement écrit

1. Mme Barrué-Moëc, présidente de l'APCTPP, se demande, pour les campeurs en zone Nlb où le camping est autorisé dans la limite de 3 mois, si les nouvelles dispositions réglementaires sont applicables. La réglementation en zone Nlb autorise t'elle la construction d'un abri de jardin comme en zone U et nécessite t'elle un raccordement à l'assainissement ?

Question du commissaire enquêteur :

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

2. Chambre d'agriculture du Morbihan

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

Question du commissaire enquêteur :

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

3. Observations complémentaires

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

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

Question du commissaire enquêteur :

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

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

Fait le 27 février 2025

Jean-Paul LE DIVENAH
Commissaire enquêteur

	Procès-verbal de synthèse remis à la commune de Saint- Gildas-de-Rhuys le <i>28 février 2025</i>
	Nom et qualité : <i>M. Alain LAYEC</i> <i>maire</i>