Envoyé en préfecture le 14/04/2022
Reçu en préfecture le 14/04/2022
Affiché le
ID : 035-213502875-20220411-56_2022-DE

Département d'ILLE-ET-VILAINE

Arrondissement de SAINT-MALO

VILLE DE SAINT-LUNAIRE

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Le onze avril deux mille vingt-deux, à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de la Commune de Saint-Lunaire s'est réuni à la mairie de Saint-Lunaire, après avoir été légalement convoqué le cinq avril deux mille vingt-deux.

Nombre de Conseillers en exercice : 19

Présents : Michel PENHOUËT, Françoise RIOU, Vincent BOUCHE, Corinne LUCAS, Gérard CASANOVA, Jean-Noël GUILBERT, Frédérique DYEVRE-BERGERAULT, Ludivine MARGELY, Amandine BRENAND, Franck BEAUFILS, Loïc DE COURLON, Éric LEGRAND, Sophie GUYON.

Représentés : Muriel CARUHEL pouvoir à Jean-Noël GUILBERT, Romain ANDRIEUX pouvoir Michel PENHOUËT, Éric FROMONT pouvoir à Franck BEAUFILS, Bérangère HENNACHE pouvoir à Amandine BRENAND, Emmanuelle DUGAIN pouvoir à Françoise RIOU.

Excusé : Jean-Pierre BACHELIER.

Assistait également à la séance Madame Hélène SIMON la remplaçante de Katell LE PETIT, Directrice Générale des Services.

Monsieur Franck BEAUFILS a été nommé secrétaire de séance en application des dispositions de l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Délibération n° 56-2022
PLU : Approbation du projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Lunaire

Rapporteur : Michel PENHOUËT

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint-Malo approuvé le 08 décembre 2017 et modifié le 06 mars 2020 ;
VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L151-1 et suivants, L.153-14 et suivants et R.153-3 et suivants ;
VU la délibération du conseil municipal n°119-2017 en date du 10 juillet 2017 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme et définissant les objectifs poursuivis ;
VU la délibération du conseil municipal n°92-2017 en date du 12 juin 2017 fixant les modalités de concertation ;
VU les débats au sein du Conseil Municipal sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) en séances des 21 janvier 2019 et 09 novembre 2020 ;
VU la délibération du conseil municipal n°87-2021 en date du 2 août 2021 arrêtant le bilan de la concertation ;
VU l'ensemble des avis des services de l'Etat et des personnes publiques associées sur le PLU arrêté
VU l'avis de l'autorité environnementale en date du 10 novembre 2021,
VU l'avis de la CDNPS en date du 26 octobre 2021,
VU l'arrêté du maire n° 174_2021 en date du 12 novembre 2021 soumettant à enquête publique le projet de P.L.U. arrêté par le conseil municipal ;

Envoyé en préfecture le 14/04/2022
Reçu en préfecture le 14/04/2022
Affiché le
ID : 035-213502875-20220411-56_2022-DE

CONSIDERANT que les remarques émises par les services consultés et les résultats de ladite enquête publique justifient des adaptations mineures du PLU ;
CONSIDERANT que le PLU tel que présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L153-21 du code de l'urbanisme ;
ENTENDU les conclusions de la commissaire enquêtrice ;
ENTENDU l'exposé de Monsieur Le Maire, présentant les modifications apportées au projet de Plan Local d'Urbanisme suite aux observations formulées pendant l'enquête publique et aux avis des personnes publiques associées,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à la majorité avec 3 voix contre :

- **APPROUVE** le plan local d'urbanisme tel qu'annexé à la présente délibération, conformément à l'article R 153-20 et R 153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le département (Ouest-France et le Télégramme) ;

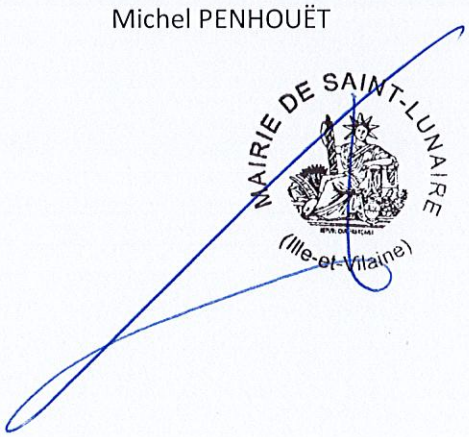
- **PRECISE** que le PLU approuvé est tenu à la disposition du public en Mairie de Saint Lunaire ainsi qu'en Sous-Préfecture aux jours et aux heures habituels d'ouverture, conformément à l'article L.153-22 du Code de l'Urbanisme ;

- **DIT** que la présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en préfecture ou sous-préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité ;

- **DIT** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Rennes (3, Contour de la Motte, CS 44416, 35 044 RENNES cedex) dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au contrôle de légalité.

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an susdits.

Le Maire,
Michel PENHOUËT



Saint-Lunaire

Plan Local d'Urbanisme

0. Procédure



Dossier prescrit le :

10/07/2017

Dossier arrêté le :

02/08/2021

Mis à l'enquête publique :

3/12/2021 – 08/01/2022

Dossier approuvé le :

11/04/2022

Envoyé en préfecture le 13/07/2017
Reçu en préfecture le 13/07/2017
Affiché le
ID : 035-213502875-20170710-119_2017-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Département d'ILLE-ET-VILAINE

Arrondissement de SAINT-MALO

VILLE DE SAINT-LUNAIRE

Le dix juillet deux mille dix-sept, à vingt heures trente, le Conseil Municipal de la Commune de Saint-Lunaire s'est réuni à la Mairie après avoir été légalement convoqué le cinq juillet deux mille dix-sept.

La séance a été ouverte sous la présidence de Michel PENHOUËT, Maire.

Nombre de Conseillers en exercice : 19

Présents : Michel PENHOUËT, Françoise RIOU, Loïc GANDON, Josy DUVERNEUILH, Vincent BOUCHE, Jean-Noël GUILBERT, Christian BRIERE DE LA HOSSERAYE, Frédérique DYEVRE-BERGERAULT, Philippe LE BIHAN, Fany DUFEIL, Thérèse MOREL, Marie SIMON-VARINS, Jean-Pierre BACHELIER, Muriel CARUHEL, Sophie GUYON, Thierry MACHERAS, Claire HARDY, Franck BEAUFILS.

Absent : Claude ESNAULT.

Assistait également à la séance Madame Katell LE PETIT, Directrice Générale des Services.

Monsieur Franck BEAUFILS a été nommé secrétaire de séance en application des dispositions de l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Délibération n° 119/2017

RÉVISION DU PLU : PRESCRIPTION DE LA RÉVISION GÉNÉRALE – OBJECTIFS POURSUIVIS : ANNULE ET REMPLACE LA DÉLIBÉRATION DU 12 JUIN 2017

Rapporteur : Michel PENHOUËT

En raison d'une erreur dans la rédaction de la délibération du Conseil Municipal en date du 12 juin 2017, le conseil municipal a de nouveau délibéré afin de prescrire la révision générale du PLU et de définir les objectifs poursuivis.

La ville de Saint-Lunaire souhaite engager une révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) conformément à la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain et de son décret d'application du 27 mars 2001, à la loi du 2 juillet 2003 relative à l'Urbanisme et à l'Habitat, aux lois du 3 aout 2009, loi de programmation relative à la mise en œuvre du grenelle de l'environnement (loi ENE) dite Grenelle II assurant la mise en œuvre des objectifs fixés par la loi Grenelle I, à l'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme et à la loi Accès au logement et à un Urbanisme Rénové (dite Loi ALUR) du 24 mars 2014.

Contexte réglementaire

Les évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis 2009, notamment les lois Grenelle I et II et la loi ALUR, ainsi que l'évolution du contexte supra-communal (révision en cours du SCoT et un nouveau PLH 2014-2020) conduisent la commune à envisager de réviser son document d'urbanisme afin de transposer et appliquer les dispositions législatives et locales les plus récentes.

Envoyé en préfecture le 13/07/2017
Reçu en préfecture le 13/07/2017
Affiché le
ID : 035-213502875-20170710-119_2017-DE

Ce nouveau PLU devra respecter, conformément à l'article L101-2 du code de l'urbanisme, les objectifs du développement durable, visant :

1° L'équilibre entre :
a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Contexte local

La commune de Saint-Lunaire, du fait de sa situation exceptionnelle sur la Côte d'Emeraude, au nord du département d'Ille et Vilaine, dans l'arrondissement de Saint-Malo, joue un rôle à la fois de pôle de vie de proximité et d'attractivité touristique forte.
Forte de cette image de prestige, Saint-Lunaire s'est développée principalement sur son littoral. Elle se caractérise ainsi par l'entrecoupement de sites très urbanisés, de type balnéaire et de précieuses séquences naturelles. Cette alliance entre espaces naturels remarquables et espaces urbanisés patrimoniaux et balnéaires fonde son identité et crée un cadre de vie particulièrement agréable, qualitatif pour ses habitants.

Saint-Lunaire compte aujourd'hui environ 2290 habitants. La croissance démographique de ces dernières années est faible voire négative, à l'image des communes littorales de Saint-Malo, Cancale et Dinard, du fait principalement d'un solde naturel négatif.

L'aire agglomérée de Saint-Lunaire a la particularité de s'être développée autour d'un bourg ancien, à forte valeur patrimoniale. Cette partie du territoire a fait l'objet d'aménagements urbains contribuant à la valorisation du patrimoine bâti et de sa connexion avec les espaces naturels de la côte.

Envoyé en préfecture le 13/07/2017
Reçu en préfecture le 13/07/2017
Affiché le
ID : 035-213502875-20170710-119_2017-DE

Des tissus variés sont venus étoffer ce secteur historique et le relier aux hameaux anciens : villas balnéaires, habitat pavillonnaire, lotissements. Ces extensions urbaines sont au contact de l'arrière-pays rural.

Cette valeur patrimoniale de l'aire agglomérée a été reconnue au travers notamment de la création en 2015 d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), servitude d'utilité publique, couvrant une grande partie de la zone urbaine centrale.

L'espace rural est particulièrement marqué par les cultures maraichères, le bocage et les boisements, participant fortement à la qualité des périphéries urbaines. Cet arrière-pays est aujourd'hui sous pression urbaine importante.

Au vu des éléments juridiques, du contexte local, qui nous l'impose, mais également des objectifs qui sont les nôtres pour développer harmonieusement et durablement la commune, il est donc proposé de réviser le Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **DECIDE** de mettre en œuvre la révision du PLU qui portera sur l'ensemble du territoire de la ville de Saint-Lunaire conformément aux articles L153-1 et suivants et L 153-8 du Code de l'Urbanisme.

- **PREND ACTE** qu'en application de l'article L132-7 du Code de l'Urbanisme, à l'initiative du Maire ou à la demande du Préfet, les services de l'Etat seront associés à la révision du PLU.

- **PREND NOTE** qu'en application de l'article L153-11 du Code de l'Urbanisme, à compter de la publication de la délibération prescrivant la révision du PLU, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions définies par l'article L424-1 du Code de l'Urbanisme, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

- **DECIDE,** conformément aux dispositions des articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme, de notifier la présente délibération au Préfet et aux personnes publiques visées par ces articles pour leur proposer d'être consultées, à leur demande, au cours de l'élaboration du projet.

- **DEFINIT** les objectifs poursuivis par le biais de la révision générale du PLU, conformément à l'article L153-11 du code de l'Urbanisme, à savoir :

  • Affirmer le positionnement de Saint-Lunaire en tant que pôle de proximité du Pays de Saint-Malo ;

  • Promouvoir une politique de développement urbain maîtrisé et conserver son caractère de ville « entre terre et mer » en limitant le recours à la consommation foncière par le renouvellement de la ville sur elle-même ;

  • Assurer la protection du patrimoine remarquable, tant architectural que paysager et écologique (zone Natura 2000 Baie de Lancieux, Baie de l'Arguenon, Archipel de Saint-Malo et Dinard, sites du conservatoire du Littoral,...) en lien avec l'attractivité touristique du territoire ;

  • Intégrer, prendre en compte les objectifs de l'AVAP, mise en place sur une grande partie de l'aire agglomérée ;

  • Assurer le développement des activités économiques, commerciales et de services et répondre par là même aux enjeux intercommunaux identifiés dans le SCoT du Pays de Saint-Malo, projet actuellement arrêté et en cours de révision ;
  • Mettre le PLU en compatibilité avec les documents supra-communaux et notamment le SCoT du Pays de Saint-Malo en cours de révision, le PLH 2014-2020 et le SAGE Rance- Frémur - Baie de Beaussais de 2013 ;

  • Prendre en compte la problématique des zones humides dans le projet communal ;

  • Préserver, développer et valoriser la biodiversité de la commune ;

Envoyé en préfecture le 13/07/2017
Reçu en préfecture le 13/07/2017
Affiché le
ID : 035-213502870-20170710-113_2017-DE

• Maintenir un équilibre générationnel, en essayant notamment d'inverser la tendance actuelle de vieillissement de la population (favoriser l'accueil de jeunes couples avec enfants notamment) ;

• Qualifier et organiser les limites urbaines dans un objectif global de qualité paysagère et du cadre de vie ;

• Analyser l'évolution des espaces agricoles et, préserver cette activité économique.

➢ **LAISSE** à M. le Maire ou à son adjoint délégué à l'urbanisme, l'initiative de procéder aux formalités prévues aux articles L132-7, L132-9 et L424-1 du code de l'urbanisme et à la signature de tout contrat et avenant afférents.

➢ **SOLLICITE** de l'Etat, conformément à l'article L.132-15 du Code de l'Urbanisme, qu'une dotation soit allouée à la commune pour couvrir les dépenses nécessaires à l'élaboration du PLU.

➢ **PRECISE** que la présente délibération sera notifiée :
- Au Préfet du Département d'Ille-et-Vilaine,
- Aux Présidents du Conseil Régional et du Conseil Départemental,
- Au Président du Syndicat mixte du SCOT du Pays de Saint-Malo,
- Au Président de la Communauté de Communes de la Côte d'Emeraude,
- Aux Maires des communes de Saint-Briac-sur-Mer, Pleurtuit et Dinard,
- Aux Présidents de la Chambre d'Agriculture, de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers et de la Section Régionale de Conchyliculture Bretagne Nord,
- A Monsieur le Président de la Commission Locale de l'Eau du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rance-Frémur-baie de Beaussais,
- A Monsieur le Président de Cœur Emeraude, association de préfiguration du Parc Naturel Régional Rance-Côte d'Emeraude.

➢ **PRECISE** que, conformément à l'article R153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, qu'elle sera en outre consultable à la Mairie de Saint-Lunaire.

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an susdits.

Le Maire,

MAIRIE DE SAINT-LUNAIRE (Ille-et-Vilaine)

Michel PENHOUET

Envoyé en préfecture le 16/06/2017
Reçu en préfecture le 16/06/2017
Affiché le 16/06/2017
ID : 035-213502875-20170612-92_2017-DE

MAIRIE DE SAINT-LUNAIRE (Ille-et-Vilaine)

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Département d'ILLE-ET-VILAINE

Arrondissement de SAINT-MALO

VILLE DE SAINT-LUNAIRE

Le douze juin deux mille dix-sept, à vingt heures trente, le Conseil Municipal de la Commune de Saint-Lunaire s'est réuni à la Mairie après avoir été légalement convoqué le sept juin deux mille dix-sept.

La séance a été ouverte sous la présidence de Michel PENHOUËT, Maire.

Nombre de Conseillers en exercice : 19

Présents : Michel PENHOUËT, Françoise RIOU, Loïc GANDON, Claude ESNAULT, Josy DUVERNEUILH, Vincent BOUCHE, Jean-Noël GUILBERT, Christian BRIERE DE LA HOSSERAYE, Frédérique DYEVRE-BERGERAULT, Philippe LE BIHAN, Fany DUFEIL, Thérèse MOREL, Marie SIMON-VARINS, Jean-Pierre BACHELIER, Muriel CARUHEL, Sophie GUYON, Thierry MACHERAS, Franck BEAUFILS.

Pouvoirs : Claire HARDY à Sophie GUYON.

Assistait également à la séance Madame Katell LE PETIT, Directrice Générale des Services.

Monsieur Franck BEAUFILS a été nommé secrétaire de séance en application des dispositions de l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Délibération n° 92/2017

RÉVISION DU PLU : MODALITÉS DE CONCERTATION

Rapporteur : Michel PENHOUËT

Lors d'une révision du PLU doivent être fixées les modalités de la concertation prévues par l'article L103-4 du Code de l'Urbanisme, conformément à l'article L153-11 du même Code.

Il est proposé que cette concertation se déroule pendant toute la durée des études nécessaires à la mise au point du projet, jusqu'à l'arrêt du PLU, en s'appuyant sur les outils de démocratie participative mis en place par la commune :

- Organisation d'au moins une réunion publique au stade jugé le plus judicieux de la procédure ;
- Mise en place d'au moins une exposition publique d'information sur la procédure et/ou le projet ;
- Mise à disposition d'un registre en mairie afin que la population puisse s'exprimer ;
- Information régulière dans la presse locale, affichage, publication sur le site internet de la commune et dans le journal local.

La Municipalité se réserve la possibilité de mettre en place toute autre forme de concertation supplémentaire si cela s'avérait nécessaire.

A l'issue de cette concertation, un bilan sera présenté au Conseil Municipal qui en délibérera et arrêtera le projet de PLU.

Envoyé en préfecture le 16/06/2017
Reçu en préfecture le 16/06/2017
Affiché le
ID : 035-213502875-20170612-92_2017-DE

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **FIXE** les modalités de la concertation prévues par l'article L103-4 du Code de l'Urbanisme, conformément à l'article L153-11 du même Code telles que définies ci-dessus.

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an susdits.

Le Maire,

MAIRIE DE SAINT-LUNAIRE (Ille-et-Vilaine)

Michel PENHOUËT

Envoyé en préfecture le 16/06/2017
Reçu en préfecture le 16/06/2017
Affiché le 16/06/2017
ID : 035-213502875-20170612-93_2017-DE

MAIRIE DE SAINT-LUNAIRE (Ille-et-Vilaine)

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Département d'ILLE-ET-VILAINE

Arrondissement de SAINT-MALO

VILLE DE SAINT-LUNAIRE

Le douze juin deux mille dix-sept, à vingt heures trente, le Conseil Municipal de la Commune de Saint-Lunaire s'est réuni à la Mairie après avoir été légalement convoqué le sept juin deux mille dix-sept.

La séance a été ouverte sous la présidence de Michel PENHOUËT, Maire.

Nombre de Conseillers en exercice : 19

Présents : Michel PENHOUËT, Françoise RIOU, Loïc GANDON, Claude ESNAULT, Josy DUVERNEUILH, Vincent BOUCHE, Jean-Noël GUILBERT, Christian BRIERE DE LA HOSSERAYE, Frédérique DYEVRE-BERGERAULT, Philippe LE BIHAN, Fany DUFEIL, Thérèse MOREL, Marie SIMON-VARINS, Jean-Pierre BACHELIER, Muriel CARUHEL, Sophie GUYON, Thierry MACHERAS, Franck BEAUFILS.

Pouvoirs : Claire HARDY à Sophie GUYON.

Assistait également à la séance Madame Katell LE PETIT, Directrice Générale des Services.

Monsieur Franck BEAUFILS a été nommé secrétaire de séance en application des dispositions de l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Délibération n° 93/2017

RÉVISION DU PLU : GROUPE DE TRAVAIL ZONES HUMIDES

Rapporteur : Michel PENHOUËT

Il n'est pas possible d'urbaniser, d'artificialiser les zones humides. Leur localisation est donc un paramètre déterminant dans la définition des zones à aménager, des zones à densifier, mais également dans la localisation des espaces naturels et des zones agricoles.

Un groupe de travail spécifique doit être constitué avec des membres du Conseil Municipal et de la société civile, au regard de leurs connaissances, de leurs pratiques. Il est proposé la composition suivante :

- Trois exploitants agricoles : M. Pascal Hamon, M. Anthony Josse, M. Yves Lavarec.

- Un membre des associations et instances suivantes : Saint-Lunaire en Marche, Association de Chasse de Saint-Lunaire, Bien Vivre à Saint-Lunaire, Société de pêche du Moulinet, SAGE Rance Frémur Baie de Beaussais et CŒUR Emeraude.

- 6 membres du Conseil Municipal.

Il sera demandé au Conseil Municipal de valider la composition de ce groupe de travail et de désigner les membres du Conseil Municipal.

Envoyé en préfecture le 16/06/2017
Reçu en préfecture le 16/06/2017
Affiché le
ID : 035-213502875-20170612-93_2017-DE

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **DECIDE** la création d'un groupe de travail « Zones humides » ;
- **APPROUVE** la composition de ce groupe de travail ;
- **DESIGNE** les membres du conseil municipal suivant pour participer à ce groupe de travail : Michel Penhouët, Françoise Riou, Vincent Bouche, Frédérique Dyèvre-Bergerault, Jean-Pierre Bachelier, Sophie Guyon.

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an susdits.

Le Maire,

MAIRIE DE SAINT-LUNAIRE (Ille-et-Vilaine)

Michel PENHOUËT

Envoyé en préfecture le 28/01/2019
Reçu en préfecture le 30/01/2019
Affiché le 01/02/2019
ID : 035-213502875-20190121-04_2019-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Département d'ILLE-ET-VILAINE

Arrondissement de SAINT-MALO

VILLE DE SAINT-LUNAIRE

Le vingt-et-un janvier deux mille dix-neuf, à dix-huit heures, le Conseil Municipal de la Commune de Saint-Lunaire s'est réuni à la Mairie après avoir été légalement convoqué le quinze janvier deux mille dix-neuf.

La séance a été ouverte sous la présidence de Michel PENHOUËT, Maire.

Nombre de Conseillers en exercice : 19

Présents : Michel PENHOUËT, Loïc GANDON, Claude ESNAULT, Josy DUVERNEUILH, Vincent BOUCHE, Jean-Noël GUILBERT, Christian BRIERE DE LA HOSSERAYE, Frédérique DYEVRE-BERGERAULT, Philippe LE BIHAN, Fany DUFEIL, Thérèse MOREL, Marie SIMON-VARINS, Jean-Pierre BACHELIER, Muriel CARUHEL, Sophie GUYON, Thierry MACHERAS, Claire HARDY, Franck BEAUFILS.

Pouvoirs : Françoise RIOU à Michel PENHOUËT.

Assistait également à la séance Madame Katell LE PETIT, Directrice Générale des Services.

Monsieur Franck BEAUFILS a été nommé secrétaire de séance en application des dispositions de l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Délibération n° 04/2019

REVISION DU PLU : APPROBATION DE L'INVENTAIRE COMPLEMENTAIRE DES ZONES HUMIDES

Rapporteur : Michel PENHOUËT

Dans le cadre de la révision du PLU, la commune a procédé à la réalisation d'un inventaire complémentaire des zones humides, portant sur les parcelles non bâties des zones U et AU du PLU pressenties dans le cadre de la révision du PLU en application de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme. Ce travail d'inventaire a été réalisé par le bureau d'études DERVENN, en juillet et août 2017, en se référant à la méthodologie du SAGE Rance Frémur Baie de Beaussais. Conformément à cette méthodologie, le complément d'inventaire sur les zones U et AU vise une délimitation fine des zones humides faisant appel à l'utilisation du critère pédologique.

Tous les propriétaires concernés par l'identification d'une nouvelle zone humide ont été avertis par courrier suite à cet inventaire. Des contre-visites ont été réalisées sur certaines parcelles (sondages pédologiques et caractérisation de sols hydromorphes) en présence d'élus de la commune, d'un représentant de l'association Cœur Emeraude et d'exploitants ou propriétaires des parcelles concernées courant mars 2018.

Concernant la parcelle AP 257, située dans la zone d'activités de la Ville au Coq, une autre contre-expertise a été menée par le bureau d'étude ALTHIS, missionné par le propriétaire et a été réalisée en utilisant la méthodologie de la circulaire du 18 janvier 2010. Cette contre-expertise a conclu à l'absence de classement en zone humide sur cette parcelle. La commune a sollicité l'avis de M. le sous-préfet le 10 octobre 2018 afin de missionner le service de la Police de l'Eau de la Direction Départementale d'Ille-et-Vilaine pour procéder à un arbitrage règlementaire portant sur la caractérisation de la zone humide conformément à l'article L211-1 du Code de l'Environnement.

Envoyé en préfecture le 28/01/2019
Reçu en préfecture le 30/01/2019
Affiché le
ID : 035-213502875-20190121-04_2019-DE

Suite à cette sollicitation, une nouvelle expertise contradictoire a été menée le 16 novembre 2018 en présence de :

- M. Cibert, responsable Développement Durable à la Mairie de Saint-Lunaire ;
- M. et Mme Hamon, représentant la SCI TALISMAN ;
- Maître Piperaud, avocate représentant les intérêts de la SCI TALISMAN ;
- Mme Riu, du cabinet DERVENN, ayant réalisé l'expertise zone humide pour la commune ;
- M. Descombin, cabinet ALTHIS, ayant réalisé l'expertise zone humide pour la SCI TALISMAN ;
- Mme Legeay, représentant le SAGE Rance Frémur ;
- M. Marquer, inspecteur de l'Environnement à la DDTM 35 ;
- M. Guillard, Inspecteur de l'Environnement à la DDTM35.

Cette contre-expertise confirme la présence d'une zone humide sur la parcelle AP 257. Les limites de la zone humides sont cependant plus restreintes que celles identifiées lors de l'expertise réalisée en été 2017. Les résultats de l'inventaire ont ainsi été modifiés pour tenir compte de ces investigations.

Aussi, l'inventaire complémentaire des zones humides sur la commune de Saint-Lunaire a permis de recenser environ 3.18 ha de zones humides sur les 290.14 ha étudiés. Les résultats de cet inventaire sont joints en annexe de la présente délibération (atlas cartographique et rapport).

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **VALIDE** l'inventaire des zones humides réalisé par la Commune conformément à la méthodologie définie par le SAGE Rance Frémur Baie de Beaussais ;
- **S'ENGAGE** à ce que les zones humides inventoriées soient intégrées dans le document d'urbanisme de la Commune conformément aux dispositions du SAGE Rance Frémur Baie de Beaussais ;
- **PRECISE** qu'une copie de la délibération sera transmise au syndicat mixte EPTB Rance Frémur, structure porteuse du SAGE Rance Frémur Baie de Beaussais pour avis de la Commission Locale de l'EAU.

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an susdits.

La Première Adjointe,

Françoise RIOU

MAIRIE DE SAINT-LUNAIRE (Ille-et-Vilaine)

Envoyé en préfecture le 17/11/2020
Reçu en préfecture le 17/11/2020
Affiché le 18/11/2020
ID : 035-213502875-20201109-141_2020_DEL-DE

MAIRIE DE SAINT-LUNAIRE (Ille-et-Vilaine)

Département d'ILLE-ET-VILAINE

Arrondissement de SAINT-MALO

VILLE DE SAINT-LUNAIRE

Saint Lunaire

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Le neuf novembre deux mille vingt, à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de la Commune de Saint-Lunaire s'est réuni à la salle Aimé Le Foll de Saint-Lunaire, après avoir été légalement convoqué le trois novembre deux mille vingt.

Nombre de Conseillers en exercice : 19

Présents : Michel PENHOUËT, Vincent BOUCHE, Muriel CARUHEL, Romain ANDRIEUX, Corinne LUCAS, Gérard CASANOVA, Frédérique DYEVRE-BERGERAULT, Éric FROMONT, Bérangère HENNACHE, Ludivine MARGELY, Amandine BRENAND, Franck BEAUFILS, Loïc de COURLON, Eric LEGRAND, Sophie GUYON.

Excusés : Françoise RIOU pouvoir à Michel PENHOUËT ; Jean-Pierre BACHELIER pouvoir à Franck BEAUFILS, Jean-Noël GUILBERT pouvoir à Muriel CARUHEL ; Emmanuelle DUGAIN pouvoir à Amandine BRENAND.

Assistait également à la séance Madame Hélène SIMON la remplaçante de Katell LE PETIT, Directrice Générale des Services.

Monsieur Romain ANDRIEUX a été nommé secrétaire de séance en application des dispositions de l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Délibération n° 141-2020
Urbanisme : Projet d'Aménagement et de développement durable (PADD)

Rapporteur : Michel PENHOUËT

Monsieur le Maire rappelle que par délibération 119/2017 en date du 10 juillet 2017, le Conseil Municipal a prescrit la mise en révision générale du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Lunaire. Il rappelle également que le Conseil Municipal a débattu sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU en cours de révision le 21 janvier 2019.

Suite à la promulgation de la Loi portant Evolution du Logement et l'Aménagement et du Numérique (ELAN) en novembre 2018 et à la modification simplifiée n°1 du SCoT du Pays de Saint-Malo approuvée le 6 mars 2020, une actualisation du PADD du PLU est nécessaire.

Cette actualisation vise à intégrer la notion de « secteurs déjà urbanisés » (SDU), d'en définir la localisation et de poser les grandes orientations concernant leurs possibilités d'urbanisation conformément au SCoT du Pays de Saint-Malo modifié.

Le PADD actualisé présenté au Conseil Municipal identifie donc, conformément au SCoT du Pays de Saint-Malo, les secteurs du Tertre Barrière et de Le Pont/La Ville Mignon comme SDU. Le projet de PADD vise également à permettre une densification de ces SDU. Ces éléments s'inscrivent dans l'axe 1 du PADD à savoir : « Une commune touristique à vivre à l'année, qui accueille de nouveaux habitants dans un souci de modération de la consommation de l'espace ».

Envoyé en préfecture le 17/11/2020
Reçu en préfecture le 17/11/2020
Affiché le
ID : 035-213502875-20201109-141_2020_DEL-DE

Pour rappel, le PADD s'articule autour des 4 axes stratégiques suivants :

- Axe 1 : Une commune touristique à vivre à l'année, qui accueille de nouveaux habitants dans un souci de modération de la consommation de l'espace.
- Axe 2 : Un territoire exceptionnel, préservé et valorisé.
- Axe 3 : Un territoire accessible et sécurisé pour tous, dans un souci de préservation des ressources et du paysage.
- Axe 4 : Une économie dynamique, qui s'appuie sur le rôle moteur de l'activité touristique

Vu la délibération du CM n°03/2019 du 21 janvier 2019 relative au débat sur les orientations du PADD ;

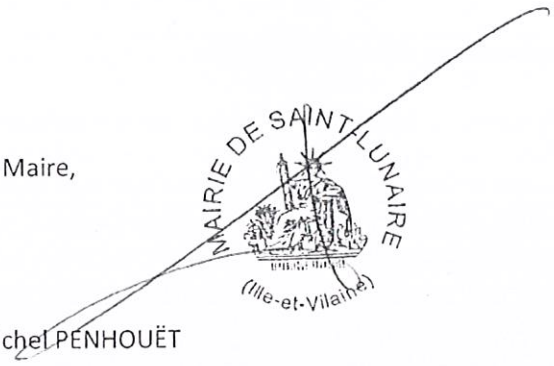
Vu la modification simplifiée du SCoT du Pays de Saint-Malo approuvée le 6 mars 2020 ;

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- **PREND ACTE** de l'actualisation du PADD ;
- **DÉBAT** sur les orientations du PADD actualisé pour intégrer les SDU identifiés au SCoT du Pays de Saint-Malo ;
- **CONSIDÉRE** le PADD tel que présenté comme le projet de développement durable du territoire ;
- **NOTE** que la présente délibération complète la délibération n°03/2019 susvisée.

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an susdits.

Le Maire,



Michel PENHOUËT

Envoyé en préfecture le 04/08/2021
Reçu en préfecture le 04/08/2021
Affiché le 05/08/2021
ID : 035-213502875-20210802-87_2021_DEL-DE

Département d'ILLE-ET-VILAINE

Arrondissement de SAINT-MALO

VILLE DE SAINT-LUNAIRE

Saint Lunaire

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Le deux août deux mille vingt et un, à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de la Commune de Saint-Lunaire s'est réuni à la mairie de Saint-Lunaire, après avoir été légalement convoqué le vingt-sept juillet deux mille vingt et un.

Nombre de Conseillers en exercice : 19

Présents : Michel PENHOUËT, Françoise RIOU, Vincent BOUCHE, Romain ANDRIEUX, Corinne LUCAS, Jean-Pierre BACHELIER, Gérard CASANOVA, Jean-Noël GUILBERT, Frédérique DYEVRE-BERGERAULT, Ludivine MARGELY, Emmanuelle DUGAIN, Franck BEAUFILS, Loïc DE COURLON, Éric LEGRAND, Sophie GUYON.
Représentés : Muriel CARUHEL pouvoir à Romain ANDRIEUX, Éric FROMONT pouvoir à Franck BEAUFILS, Bérangère HENNACHE pouvoir à Romain ANDRIEUX, Amandine BRENAND pouvoir à Franck BEAUFILS.

Assistait également à la séance Madame Hélène SIMON la remplaçante de Katell LE PETIT, Directrice Générale des Services.

Monsieur Romain ANDRIEUX a été nommé secrétaire de séance en application des dispositions de l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Délibération n° 87-2021
Révision du PLU : bilan de la concertation

Rapporteur : Michel PENHOUËT

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L 151-1 et suivants, L 152-1 et suivants, L 153-1 et suivant et R 153-1 et suivants ;

Vu les articles L 103-2 à L 103-4 et L 103-6 du code de l'urbanisme relatifs à la concertation ;

Vu la délibération du conseil municipal n°119-2017 en date du 10 juillet 2017 prescrivant la révision du PLU et définissant les objectifs poursuivis ;

Vu la délibération du conseil municipal n°92-2017 en date du 12 juin 2017 fixant les modalités de concertation ;

Vu les débats au sein du Conseil Municipal sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) en séances des 21 janvier 2019 et 09 novembre 2020 ;

Vu le bilan de la concertation annexé à la présente délibération ;

Monsieur le Maire rappelle que par délibération n°119-2017 en date du 10 juillet 2017, le Conseil Municipal a prescrit la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Lunaire et en a défini les objectifs.

Envoyé en préfecture le 04/08/2021
Reçu en préfecture le 04/08/2021
Affiché le
ID : 035-213502875-20210802-87_2021_DEL-DE

Dans le cadre de cette procédure, une concertation avec le public devait être réalisée conformément aux articles L. 103-2 et suivants du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L153-11 du code de l'urbanisme, par délibération n°92-2017 en date du 12 juin 2017, le Conseil Municipal en a fixé les modalités suivantes :

- Organisation d'au moins une réunion publique au stade jugé le plus judicieux de la procédure ;
- Mise en place d'au moins une exposition publique d'information sur la procédure et/ou le projet ;
- Mise à disposition d'un registre en mairie afin que la population puisse s'exprimer ;
- Information régulière dans la presse locale, affichage, publication sur le site internet de la commune et dans le journal local.

La municipalité se réservant la possibilité de mettre en place toute autre forme de concertation supplémentaire si cela s'avérait nécessaire.

La commune a intégralement respecté les obligations de la concertation auxquelles elle s'était engagée.

La concertation a été effectuée tout au long des 3 grandes phases de l'élaboration du PLU :

- Etat des lieux, établissement du diagnostic, enjeux ;
- Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
- Projet règlementaire, avant arrêt.

Le bilan de la concertation annexé à la présente délibération fait état de la bonne tenue et du bon déroulement de la concertation au regard de l'ensemble des modalités prescrites. Il détaille les moyens utilisés, les étapes suivies, les échanges au cours des ateliers et des réunions, les questionnements et observations du public et les réponses qui ont été apportées.

A ce titre, la tenue de trois réunions de travail avec les Personnes Publiques Associées (PPA) à des phases clefs de la procédure a permis de récolter leurs avis et remarques tout au long de la procédure. Les échanges avec les PPA ont permis de faire évoluer le projet et d'améliorer et renforcer les analyses, notamment sur les points suivants :

- Prise en compte de la Loi Littoral ;
- Prise en compte du SCoT, compréhension de ses objectifs et orientations ;
- Prospective démographique et besoins en logements : évolution des hypothèses chiffrées et des méthodes de calcul ;
- Optimisation de l'espace : évolution de l'ambition du projet en termes de densité des opérations projetées ;
- Prise en compte des projets en cours dans la répartition des besoins en logements ;

De même, la concertation avec le public a permis de mettre en avant des questionnements et des remarques sur les thématiques suivantes :

- La procédure de révision du PLU
- La gestion économe de l'espace
- Le développement économique de la commune
- La réduction des superficies urbanisables tant en globalité sur le territoire, qu'en moyenne par logement
- La volonté de préserver le cadre de vie de la commune
- La Loi Littoral, son application et les contraintes qui y sont liées.

Des questions privées abordaient en grande partie la constructibilité de parcelles ou les règles de constructions. Les réponses ont été apportées au regard du projet élaboré.

Envoyé en préfecture le 04/08/2021
Reçu en préfecture le 04/08/2021
Affiché le
ID : 035-213502875-20210802-87_2021_DEL-DE

Les éléments de cette concertation ont été examinés et pris en compte dans l'élaboration du projet. A l'écoute des préoccupations et des propositions de l'ensemble des acteurs du territoire, les élus et les techniciens se sont efforcés d'apporter des réponses et de trouver des solutions quand elles étaient envisageables en s'attachant à promouvoir l'intérêt général.

La majorité des remarques s'inscrivent dans les orientations et les précisions définies par le SCoT du Pays de Saint-Malo.

De fait, les questionnements éclairant les obligations règlementaires ont permis d'amender le document avant l'arrêt.

Parallèlement, lors de la réunion publique et des ateliers, il a bien été rappelé qu'il s'agissait d'un projet d'intérêt général qui devait être compatible avec les documents supra-communaux comme le SCoT. En ce sens, la compatibilité nécessite la réorganisation des espaces constructibles et donc un reclassement de terrains en zones naturelles ou agricoles.

Au terme de cette étape de la procédure, et avant de se prononcer sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme, il revient au Conseil Municipal d'arrêter le bilan de la concertation qui s'est déroulée conformément aux modalités définies par délibération du Conseil Municipal.

Considérant que les modalités de concertation définies par la délibération du 12 juin 2017 ont été mises en œuvre tout au long de la l'élaboration du projet de PLU ;

Considérant que la concertation a associé l'ensemble des acteurs du territoire : la population, les élus, les techniciens et les partenaires extérieurs dans le processus d'élaboration du PLU ;

Considérant que cette concertation a permis au public :

- De comprendre et mieux connaître cet outil d'aménagement et d'urbanisme qu'est le PLU ainsi que l'ambition de l'équipe municipale pour la commune,
- D'apporter des éléments constructifs au projet de PLU ;

Considérant que cette concertation a permis de faire évoluer le projet et d'améliorer et renforcer les analyses ;

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré, à la majorité (3 abstentions) :

- **ARRETE** le bilan de la concertation ci-annexé ;

- **PRECISE** que le bilan de la concertation sera joint au dossier d'enquête publique, en application de l'article L 103-6 du code de l'urbanisme ;

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an susdits.

Le Maire,

MAIRIE DE SAINT-LUNAIRE (Ille-et-Vilaine)

Michel PENHOUËT

Envoyé en préfecture le 05/08/2021
Reçu en préfecture le 05/08/2021
Affiché le 05/08/2021
ID : 035-213502875-20210802-88_2021_DEL-DE

Département d'ILLE-ET-VILAINE

Arrondissement de SAINT-MALO

VILLE DE SAINT-LUNAIRE

Saint Lunaire

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Le deux août deux mille vingt et un, à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de la Commune de Saint-Lunaire s'est réuni à la mairie de Saint-Lunaire, après avoir été légalement convoqué le vingt-sept juillet deux mille vingt et un.

Nombre de Conseillers en exercice : 19

Présents : Michel PENHOUËT, Françoise RIOU, Vincent BOUCHE, Romain ANDRIEUX, Corinne LUCAS, Jean-Pierre BACHELIER, Gérard CASANOVA, Jean-Noël GUILBERT, Frédérique DYEVRE-BERGERAULT, Ludivine MARGELY, Emmanuelle DUGAIN, Franck BEAUFILS, Loïc DE COURLON, Éric LEGRAND, Sophie GUYON.
Représentés : Muriel CARUHEL pouvoir à Romain ANDRIEUX, Éric FROMONT pouvoir à Franck BEAUFILS, Bérangère HENNACHE pouvoir à Romain ANDRIEUX, Amandine BRENAND pouvoir à Franck BEAUFILS.

Assistait également à la séance Madame Hélène SIMON la remplaçante de Katell LE PETIT, Directrice Générale des Services.

Monsieur Romain ANDRIEUX a été nommé secrétaire de séance en application des dispositions de l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Délibération n° 88-2021
Révision du plu : arrêt du projet de plan local d'urbanisme

Rapporteur : Michel PENHOUËT

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal les conditions dans lesquelles le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été élaboré, à quelle étape de la procédure il se situe, et présente ledit projet.

Rappel
Par délibération n°119-2017 du 10 juillet 2017, le Conseil Municipal a prescrit la révision générale du PLU afin de définir un nouveau projet urbain durable selon les objectifs suivants :

- « *Affirmer le positionnement de Saint-Lunaire en tant que pôle de proximité du Pays de Saint-Malo ;*
- *Promouvoir une politique de développement urbain maitrisé et conserver son caractère de ville « entre terre et mer » en limitant le recours à la consommation foncière par le renouvellement de la ville sur elle-même ;*
- *Assurer la protection du patrimoine remarquable, tant architectural que paysager et écologique (zone Natura 2000 Baie de Lancieux, Baie de l'Arguenon, Archipel de Saint-Malo et Dinard, sites du conservatoire du littoral, …) en lien avec l'attractivité touristique du territoire ;*
- *Intégrer, prendre en compte les objectifs de l'AVAP, mise en place sur une grande partie de l'aire agglomérée ;*
- *Assurer le développement des activités économiques, commerciales et de services et répondre par là même aux enjeux intercommunaux identifiés dans le SCoT du Pays de Saint-Malo, projet actuellement arrêté et en cours de révision ;*

Envoyé en préfecture le 05/08/2021
Reçu en préfecture le 05/08/2021
Affiché le
ID : 035-213502875-20210802-88_2021_DEL-DE

- *Mettre le PLU en compatibilité avec les documents supra-communaux et notamment le SCoT du Pays de Saint-Malo en cours de révision, le PLH 2014-2020 et le SAGE Rance – Frémur - Baie de Beaussais de 2013 ;*
- *Prendre en compte la problématique des zones humides dans le projet communal ;*
- *Préserver, développer et valoriser la biodiversité de la commune ;*
- *Maintenir un équilibre générationnel, en essayant notamment d'inverser la tendance actuelle de vieillissement de la population (favoriser l'accueil de jeunes couples avec enfants notamment) ;*
- *Qualifier et organiser les limites urbaines dans un objectif global de qualité paysagère et du cadre de vie ;*
- *Analyser l'évolution des espaces agricoles et, préserver cette activité économique.* »

Les orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) fixe les orientations d'urbanisme et d'aménagement de la commune en se conformant aux objectifs et orientations du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Saint-Malo.
Elles ont été présentées et débattues lors des séances du Conseil Municipal du 21 janvier 2019 et du 09 novembre 2020.
Le PADD s'articule autour des 4 axes stratégiques suivants :

- Axe 1 : Une commune touristique à vivre à l'année, qui accueille de nouveaux habitants dans un souci de modération de la consommation de l'espace.
- Axe 2 : Un territoire exceptionnel, préservé et valorisé.
- Axe 3 : Un territoire accessible et sécurisé pour tous, dans un souci de préservation des ressources et du paysage.
- Axe 4 : Une économie dynamique, qui s'appuie sur le rôle moteur de l'activité touristique.

L'élaboration du PLU a été menée en concertation avec le public dans le respect des modalités de la concertation telles qu'elles ont été définies dans la délibération n°92-2017 du 12 juin 2017.
Le bilan de cette concertation a été arrêté par délibération du Conseil Municipal n° 87-2021 en date du 1e août 2021.

Arrêt du projet de PLU

Le projet de PLU a été adressé aux membres du Conseil Municipal avec la convocation à la présente séance et est composé des pièces suivantes :

- Pièce n°1 : Rapport de Présentation et Evaluation Environnementale
- Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement durable (PADD)
- Pièce n°3 : Règlements (règlement littéral et ses documents graphiques associés)
- Pièce n°4 : Annexes (littérales et graphiques)
- Pièce n°5 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Monsieur le Maire explique qu'en application de l'article L.153-14 du code de l'urbanisme, le projet de PLU doit être arrêté par délibération du Conseil Municipal et communiqué pour avis aux personnes mentionnées aux articles L.153-16, L.153-17 et R.153-6 du code de l'urbanisme.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint-Malo approuvé le 08 décembre 2017 et modifié le 06 mars 2020 ;

Envoyé en préfecture le 05/08/2021
Reçu en préfecture le 05/08/2021
Affiché le
ID : 035-213502875-20210802-88_2021_DEL-DE

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L151-1 et suivants, L.153-14 et suivants et R.153-3 et suivants ;
Vu la délibération du conseil municipal n°119-2017 en date du 10 juillet 2017 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme et définissant les objectifs poursuivis ;
Vu la délibération du conseil municipal n°92-2017 en date du 12 juin 2017 fixant les modalités de concertation ;
Vu les débats au sein du Conseil Municipal sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) en séances des 21 janvier 2019 et 09 novembre 2020 ;
Vu la délibération du conseil municipal n°87-2021 en date du 1e août 2021 arrêtant le bilan de la concertation ;
Vu le projet du Plan Local d'Urbanisme et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable, le règlement et ses documents graphiques associés, les annexes et les orientations d'aménagement et de programmation ;

Considérant que le projet de PLU est prêt à être arrêté et à être transmis pour avis aux personnes publiques associées à sa révision et aux organismes qui ont demandé à être consultés ;

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré, à la majorité (3 voix contre) :

- **ARRETE** le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Lunaire tel qu'il est annexé à la présente délibération,

- **PRÉCISE** qu'en application des articles L.153-16 et L.153-17 du code de l'urbanisme, le projet de PLU arrêté sera notifié pour avis à l'ensemble des personnes publiques mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9, L.132-12, L151-12 et R.153-6 du code de l'urbanisme,

- **PRÉCISE** que la délibération et le projet de PLU annexé seront transmis à Monsieur le Préfet d'Ille et Vilaine au titre du contrôle de légalité,

- **PRÉCISE** que, conformément à l'article R.153-3 du Code de l'urbanisme, la délibération sera affichée en mairie pendant le délai d'un mois,

- **PRÉCISE** que la présente délibération et le projet de PLU seront mis à la disposition du public aux horaires habituels d'ouverture de la mairie.

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an susdits.

Le Maire,

MAIRIE DE SAINT-LUNAIRE (Ille-et-Vilaine)

Michel PENHOUËT

Envoyé en préfecture le 16/11/2021
Reçu en préfecture le 16/11/2021
Affiché le
ID : 035-213502875-20211112-174_2021-AR

ARRETE MUNICIPAL N° 174/2021
prescrivant l'enquête publique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de SAINT-LUNAIRE

Le Maire,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment son article L153-19 et L153-31 à L153-33 et suivants ;
VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment son article L2122-18 ;
VU le code de l'environnement, notamment les articles L 123-3 à L123-18 et R123-2 à R123-27 ;
VU la délibération du Conseil municipal n°91/2017 du 12 juin 2017 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme et définissant les objectifs poursuivis, annulée et remplacée par la délibération n° 119/2017 du 10 juillet 2017 ;
VU la délibération du Conseil municipal n°92/2017 du 12 juin 2017 définissant les modalités de concertation dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme ;
VU le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ayant eu lieu au sein du Conseil Municipal n° 03/2019 en date du 21 janvier 2019 complété par délibération n° 141/2020 en date du 9 novembre 2020 ;
VU la délibération du Conseil municipal n° 87/2021 du 2 août 2021 présentant le bilan de la concertation ;
VU la délibération du Conseil municipal n°88/2021 du 2 août 2021 arrêtant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme ;
VU la décision en date du 1er septembre 2021 de M. le Président du Tribunal Administratif de RENNES désignant Madame Catherine BLANCHARD, en qualité de commissaire enquêtrice ;
VU la notification du projet aux personnes publiques associées et à l'autorité environnementale
VU les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

A R R E T E :

Article 1er : Mesures sanitaires

Dans le cadre de la lutte contre la propagation du virus Covid 19, et préalablement à tout déplacement en mairie, il appartient au public de contacter les services de la mairie afin de prendre connaissance des mesures sanitaires à respecter.

Le public est invité dans la mesure du possible à consulter le dossier sur le site internet de la commune préalablement à son déplacement en mairie de manière à éviter de multiplier les manipulations du dossier papier sur place.

Article 2: **Objet et dates de l'enquête publique**

Il sera procédé à une enquête publique portant sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de SAINT-LUNAIRE, du 6 décembre 2021 à 9h au 8 janvier 2022 à 12h inclus, soit pendant 34 jours consécutifs.

Article 3 : Autorité responsable du projet

L'autorité responsable du projet est la commune de Saint-Lunaire, dont le siège est : Boulevard Flusson – 35800 SAINT-LUNAIRE.
Toute information concernant le dossier soumis à enquête publique peut être demandée auprès du Pôle Aménagement.

Envoyé en préfecture le 16/11/2021
Reçu en préfecture le 16/11/2021
Affiché le
ID : 035-213502875-20211112-174_2021-AR

Article 4 : Désignation du commissaire enquêteur

Madame Catherine BLANCHARD a été désignée en qualité de commissaire enquêtrice par M. le Président du Tribunal Administratif de Rennes en date 1er septembre 2021.

Article 5 : Composition du dossier soumis à l'enquête publique

Le dossier d'enquête est constitué des pièces suivantes :
1° la délibération du conseil municipal du 2 août 2020 arrêtant le projet de plan local d'urbanisme accompagnée des précédentes délibérations citées en visa en page 1.
2° le bilan de la concertation ;
3° le projet de révision du plan local d'urbanisme comprenant :
- Rapport de présentation
- Projet d'aménagement et de développement durable
- Règlement littéral et graphique
- Annexes
- Orientations d'Aménagement et de programmation

4° les avis émis par les personnes publiques associées
5° l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
6° l'avis de l'autorité environnementale
7° l'avis au public, les certificats d'affichage et l'avis de parution en annonces légales

Article 6 : Consultation du dossier d'enquête publique, recueil des observations, propositions et contre-propositions

Le dossier de projet de révision du Plan Local d'Urbanisme, sous forme papier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillet non mobiles, coté et paraphé par le commissaire-enquêteur seront déposés à la mairie de SAINT-LUNAIRE (35800) pendant 34 jours consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture au public de la mairie, du 6 décembre 2021 à 9h au 8 janvier 2022 à 12h 00.

Les horaires d'ouverture de la mairie sont les suivantes (hors jours fériés) :
Lundi, mardi et vendredi : de 8H30 à 12H30 et de 13H30 à 16H00
Mercredi : de 13H30 à 16H00
Jeudi : de 8H30 à 12H30 et de 15H à 18H
Samedi : de 10H00 à 12H00
La mairie sera exceptionnellement fermée au public les vendredis 24 et 31 décembre 2021.
La mairie ouvrira exceptionnellement à 9h le samedi 8 janvier 2022, date de la clôture de l'enquête publique.

La consultation du dossier sera également possible en mairie, aux jours et heures habituelles d'ouverture, sur un poste informatique.

Par ailleurs, le dossier de projet de révision du Plan Local d'Urbanisme sera consultable sur le site internet de la mairie : www.saint-lunaire.fr .

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête. Ils pourront aussi les adresser par écrit en Mairie, Boulevard Flusson – 35800 SAINT-LUNAIRE ou par voie électronique à cette adresse : enquete.publique@saint-lunaire.fr à l'attention de Madame la commissaire enquêtrice.

Dans le cadre des mesures sanitaires préconisées, le public est invité à se munir d'un stylo personnel pour les éventuelles inscriptions.

Aucune observation ou proposition reçue après le 8 janvier 2022-à 12h00 ne pourra être prise en considération.

Article 7 : Permanences du commissaire enquêteur

La commissaire enquêtrice sera présente à la mairie et se tiendra à la disposition du public pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :
- lundi 6 décembre 2021 de 9h à 12h

- mercredi 15 décembre 2021 de 13h30 à 16h
- jeudi 23 décembre 2021 de 15h à 18h
- mardi 28 décembre 2021 de 9h à 12h
- samedi 8 janvier 2022 de 9h à 12h

Envoyé en préfecture le 16/11/2021
Reçu en préfecture le 16/11/2021
Affiché le
ID : 035-213502875-20211112-174_2021-AR

Article 8 : Publicité de l'enquête publique

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département. Il sera également publié sur le site internet de la mairie : www.saint-lunaire.fr

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera affiché en plusieurs endroits de la commune :

- Mairie de Saint-Lunaire
- Ecole Sainte-Catherine de Sienne
- Ecole François Renaud
- Centre Culturel / Médiathèque
- Parking du Marais
- Pointe du Décollé
- Entrée Dune de Longchamp
- Carrefour Rue de Plate Roche / Rue de Saint-Briac
- Carrefour Rue de la Fourberie / Rue Bergerat
- Carrefour Rue de la Ville-ès-Lemetz / Rue de la Ville Géhan
- Carrefour du Foutel (RD 64 / RD 603)
- Entrée de la Zone d'Activités de la Ville au Coq

Une attestation d'affichage précisant les lieux sera annexée dans le dossier d'enquête publique.

Article 9 : Prolongation de l'enquête

Par décision motivée, la commissaire enquêtrice pourra prolonger l'enquête pour une durée maximale de quinze jours, notamment si elle décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête. Le public en sera informé au plus tard à la date initialement prévue pour la fin de l'enquête soit le 8 janvier 2022.

Article 10 : Suspension de l'enquête

Pendant l'enquête publique, s'il est jugé nécessaire d'apporter au dossier soumis à l'enquête des modifications substantielles, le Maire pourra, après avoir entendu la commissaire enquêtrice, suspendre l'enquête pendant une durée maximale de six mois.

A l'issue de ce délai et après que le public aura été informé des modifications apportées, l'enquête sera prolongée d'une durée d'au moins 30 jours.

Elle fera l'objet d'un nouvel arrêté d'organisation et d'une nouvelle publicité.

Le dossier d'enquête initial sera alors complété dans ses différents éléments et comprendra notamment une note expliquant les modifications substantielles apportées au projet initialement soumis à enquête.

Article 11 : Clôture de l'enquête publique

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête, auquel auront été annexées toutes les observations reçues ainsi que tous les documents transmis ou remis à la commissaire enquêtrice par le public sera mis à la disposition de la commissaire enquêtrice et clos par elle-même.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le Maire et lui communiquera les observations écrites ou orales consignés dans le procès-verbal de synthèse. Le Maire disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Envoyé en préfecture le 16/11/2021
Reçu en préfecture le 16/11/2021
Affiché le
ID : 035-213502875-20211112-174_2021-AR

Article 12 : rapport et conclusion du commissaire enquêteur

La commissaire enquêtrice disposera d'un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête pour établir un rapport qui relatera le déroulement de l'enquête et examinera les observations recueillies. Elle consignera également, dans un document séparé, ses conclusions motivées en précisant si elles sont « favorables », « favorables sous réserves », ou « défavorables ».

La commissaire enquêtrice transmettra au Maire l'exemplaire du dossier de l'enquête, accompagné du registre et des pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées.

Elle transmettra simultanément une copie du rapport et de ses conclusions motivées au président du tribunal administratif.

Article 13:

A la réception des conclusions de la commissaire enquêtrice, le Maire, s'il constate une insuffisance ou un défaut de motivations de ces conclusions, susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure, pourra en informer le président du tribunal administratif dans un délai de quinze jours, par lettre recommandée.

Si l'insuffisance ou le défaut de motivation est avéré, le président du tribunal administratif disposera de quinze jours pour demander à la commissaire enquêtrice de compléter ses conclusions. En l'absence d'intervention de la part du Président du tribunal administratif dans ce délai de quinze jours, la demande sera réputée rejetée.

La commissaire enquêtrice sera tenue de remettre ses conclusions complétées au Maire et au Président du tribunal administratif dans un délai d'un mois.

Article 14:

Au terme de l'enquête et des conclusions émises par la commissaire enquêtrice, le conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation du Plan Local d'Urbanisme révisé.

Article 15 :

Le rapport et les conclusions de la commissaire enquêtrice seront tenus à la disposition du public à la mairie, Boulevard Flusson – SAINT-LUNAIRE (35800), et sur le internet www.saint-lunaire.fr , pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

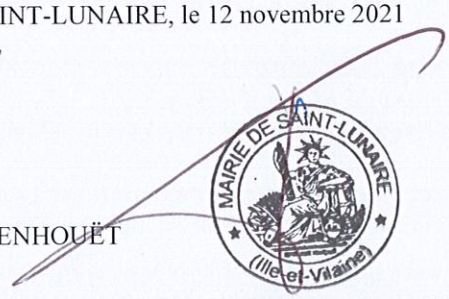
Une copie du rapport et des conclusions de la commissaire enquêtrice sera communiquée par le Maire au Préfet.

Article 16 :

Une copie du présent arrêté sera affichée en mairie pendant un mois et sera adressée à :
- Monsieur le Préfet d'Ille-et-Vilaine
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de RENNES
- Madame la Commissaire Enquêtrice

Madame la Directrice Générale des Services de la commune de SAINT-LUNAIRE est chargée de l'exécution du présent arrêté.

Fait à SAINT-LUNAIRE, le 12 novembre 2021
Le Maire,



Michel PENHOUËT

DEPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE

-O-O-O-O-O-O-O-O-

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A
LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE SAINT LUNAIRE

ENQUETE DU 6 DECEMBRE 2021- 9H00 AU 8 JANVIER 2022- 12H00

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Commissaire enquêteur : Catherine BLANCHARD

SOMMAIRE

1.PREAMBULE 3

2. RAPPEL DU PROJET 3

2.1. Le PADD :.....3

2.2. Les projections en terme de population et de logement, et les besoins en foncier « résidentiel ».....3

2.3.Organisation de l'espace 4

2.4. Protection du patrimoine naturel 5

2.5. Déplacements et mobilités 6

2.5. Patrimoine bâti :.....6

2.6. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation 6

3. BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE 6

4. ANALYSE DU PROJET AU VU DES OBSERVATIONS EMISES, ET REPONSES A CES OBSERVATIONS, PAR THEMATIQUE…… 11

4.1. Les compléments à apporter au dossier.....14

4.1.1. Actualisation du dossier 17

4.1.2. Compléments d'argumentation ou de présentation, afin de parfaire la justification du projet 19

4.2. Projections en termes de population et de production de logements ...29

4.3. Phasage des opérations logements.....38

4.4. Le maintien, la défense ou le renforcement de la biodiversite, des espaces naturels ou agricoles 40

4.5. Circulation et stationnement à l'échelle de la commune 46

4.6. le règlement littéral.....51

4.7. Le règlement graphique.....52

4.8. Demandes relatives à des parcelles particulieres.....54

4.9. La Fourberie 60

4.10. ZAC et OAP du Pont Briand.....63

4.11. Sujets concernant le centre bourg 68

4.11.1. L'OAP Cœur de bourg.....69

4.11.2. Le projet de Résidence Service Senior..... 72

4.11.3. l'OAP CCAS..... 73

4.12. Création d'une voie verte dans le bois de Ponthual 74

5.AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....76

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1. PREAMBULE

La présente enquête publique est organisée dans le cadre de la procédure de révision du PLU de Saint Lunaire.

Saint Lunaire est une commune littorale de la Manche, située au nord-ouest du département d'Ille et Vilaine, à 15 km environ de Saint-Malo, à l'ouest de l'embouchure de la Rance. La population de 2018 est de 2 396 habitants.





Le présent document passe en revue les différents thèmes regroupant les observations et avis recueillis au cours de l'enquête, tels que déjà repérés dans le rapport et dans le cadre du procès verbal de synthèse. Pour chaque thème (ou sous thème), on trouvera, si nécessaire, le rappel de l'argumentation ou de la présentation faite dans le dossier d'enquête par la commune, une synthèse des observations du public ainsi que, le cas échéant, une synthèse des avis émis par les Personnes Publiques Associées ou par l'autorité environnementale et les questions posées à ce sujet par le commissaire enquêteur. On trouvera ensuite les réponses et commentaires apportées par la commune.
Les propositions et contre propositions seront abordées selon le même principe.
Chaque sujet se conclut par un commentaire du commissaire enquêteur, qui étayera son avis final.

2. RAPPEL DU PROJET

2.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

Saint-Lunaire est une commune littorale, touristique, qui se veut préserver son caractère de village balnéaire à vivre à l'année. Ses caractéristiques exceptionnelles, tant d'un point de vue patrimonial que sociodémographiques, conduisent à mettre en place un projet de croissance raisonné et stable, qui s'inscrit en parfaite cohérence avec le SCoT du Pays de Saint-Malo et projette notamment d'équilibrer la dynamique démographique communale mais aussi de limiter l'étalement urbain, de fonder le projet d'organisation urbaine sur la géographie et les paysages, de développer un parti

d'aménagement qui intègre et anticipe les défis environnementaux, de conforter et développer les fonctions métropolitaines ainsi que l'attractivité économique, touristique et culturelle de la commune.
La volonté des élus est de trouver un juste équilibre entre préservation du caractère touristique de la commune, indispensable pour sa dynamique économique, et renforcement de son statut de commune à vivre à l'année, en favorisant notamment l'accueil de familles avec enfants.

Les axes stratégiques du Projet d'Aménagement et de Développement Durable sont :

- Axe 1 : Une commune touristique à vivre à l'année, qui accueille de nouveaux habitants dans un souci de modération de la consommation de l'espace. Cet axe détaille les orientations relatives au développement urbain et démographique de la commune, au regard du contexte intercommunal et de l'articulation du PLU avec les documents de normes supérieures (PLH, SCoT).

Objectif 1 : Accueillir de nouveaux habitants au travers d'un développement social harmonieux
Objectif 2 : Un développement urbain maîtrisé, valorisant les sites et les fonctions
Objectif 3 : Créer des conditions d'accueil favorables, préserver un cadre de vie culturel et social dynamique

- Axe 2 : Un territoire exceptionnel, préservé et valorisé. Cet axe détaille les orientations relatives à la mise en valeur des patrimoines, tant urbains que naturels, et du cadre de vie en général. Objectif 1 : Préserver et valoriser les espaces naturels remarquables et de proximité

Objectif 2 : Protéger et valoriser le patrimoine bâti, en tenant compte de sa diversité et des spécificités des quartiers/secteurs
Objectif 3 : Préserver les ressources, se prémunir des risques

- Axe 3 : Un territoire accessible et sécurisé pour tous, dans un souci de préservation des ressources et du paysage. Ce troisième axe présente les orientations concernant le projet de fonctionnement des mobilités communales. L'organisation des déplacements, sur un territoire fortement touristique comme Saint-Lunaire, constitue un enjeu majeur, qui résonne au regard des enjeux environnementaux et de préservation des sites et des paysages

Objectif 1 : Favoriser l'accès aux sites touristiques majeurs, dans une logique de protection des espaces naturels remarquables
Objectif 2 : Déployer un réseau de mobilité douces fonctionnel et de loisirs
Objectif 3 : Sécuriser les déplacements, valoriser les entrées de ville
Objectif 4 : Un coeur de bourg accessible et apaisé

- Axe 4 : Une économie dynamique, qui s'appuie sur le rôle moteur de l'activité touristique**.** Cet axe détaille les orientations relatives au projet économique communal, au regard des caractéristiques propres à la commune mais également aux stratégies économiques intercommunales.

Objectif 1 : Favoriser le maintien et le développement de l'offre commerciale de proximité mais également de l'artisanat et l'industrie
Objectif 2 : Favoriser le maintien et le développement de l'offre d'hébergement touristique, dans un souci de mixité sociale
Objectif 3 : Préserver l'activité agricole et créer les conditions pour favoriser son dynamisme et sa diversification

2.2. Les projections en terme de population et de logement, et les besoins en foncier « résidentiel »

Compte tenu :
-de la baisse structurelle du nombre d'occupants par logements,
-du nombre de logements construits qui sont « captés » en résidence secondaire,

- du nombre et des caractéristiques des logements à venir sur des opérations d'ores et déjà autorisées,
- des perspectives de densification ou de renouvellement urbain dans les secteurs urbanisés,
- des hypothèses de densité faites pour chaque site,
- des objectifs et intentions pour infléchir certaines des tendances constatées (vieillissement de la population, sous-représentation des familles et jeunes couples, part des résidences secondaires),

➔**le nombre de logements nécessaires pour accueillir la population envisagée est de 565 logements (dont 276 en résidences principales), soit un rythme de construction de 40 à 41 logements par an** sur 14 ans (2018-2032)**.**
➔**Le projet de révision du PLU prévoit 2 673 habitants en 2032, soit 315 habitants supplémentaires en résidence principale.**
➔**Au total, le projet prévoit 9,49 ha de zones à urbaniser à vocation principale d'habitat**, dont la majorité au sein d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) de 8,4 ha.

La commune estime que le recours à la ZAC permet de contrecarrer l'augmentation des résidences secondaires sur la commune. Aussi, le nouveau PLU vise à prolonger la politique actuelle qui favorise des opérations d'ensemble offrant des typologies de logements diversifiés, tout en réduisant la consommation des espaces naturels et agricole au regard des besoins réels et des capacités d'accueil de la commune.

REPARTITION SPATIALE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS PREVUS AU PLU
ET DENSITES ENVISAGEE POUR CHAQUE SITE

Localisation		Nombre de logements	Superficie en Ha	Densite moyenne en lgts/ha
Changement destination		**5**		
Zone U	Tertre aux scenes	22	1,1	20,00
	CCAS	8	0,4	20,00
	Dont dents creuses, coup par coup (potentiels simples)	40	2,05	19,51
	Résidence Séniors	103	0,63	163
	ZAC Clos Loquen T2 et 3	109	2,24	49
	ZAC Clos Loquen T4	46	2,26	20
Total zones U avec résidence sénior		**328**	**8,68**	**37,8**
Total zones U sans Résidence sénior		**225**	**8,05**	**28,0**
Besoin zone AU	ZAC Pont briand	210	8,42	25
	Le Crapauduc	8	0,38	20
	Petite Fossette	14	0,69	20,0
Total zones AU		**232**	**9,49**	**24,4**
Total général avec résidence sénior		**565**	**18,17**	**30,8**
Total général sans résidence sénior		**462**	**17,5**	**26,05**

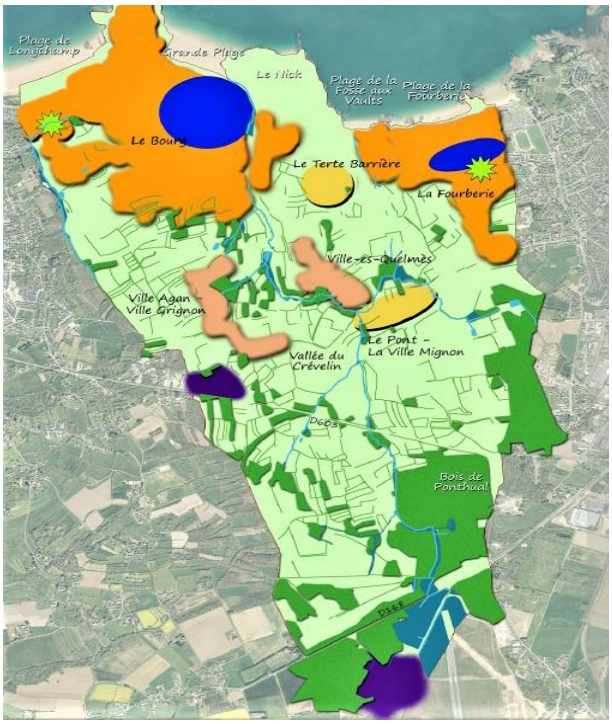
2.3. Organisation de l'espace

Le caractère urbanisable des différents lieux-dits évolue avec le nouveau PLU, du fait notamment de la prise en compte de la Loi Littoral et du SCoT. Aussi, les capacités d'urbanisation en dehors des aires agglomérées et villages sont fortement réduites.
Sur le territoire de la commune de Saint-Lunaire, les travaux réalisés dans le cadre de la révision du SCoT du Pays de Saint-Malo approuvé en décembre 2017 et modifié le 06 mars 2020 ont permis d'identifier :
- Une agglomération principale : Le bourg et la Fourberie ;

- Deux agglomérations secondaires : La Ville au Coq et Ville-Grignon/Ville-Agan ;
- Un village au sens de l'article L. 121-8 du Code de l'Urbanisme : La Ville-Es-Quelmés, «ayant vocation à être étendus de manière contenue » (Extrait du SCoT) ;
- Deux Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) autres que les agglomérations et villages : Le Tertre Barrière et Le Pont.

Au plan économique, Le projet de révision du PLU ne prévoit aucune extension à vocation artisanale ou industrielle. La principale évolution avec le nouveau PLU est le déclassement de la zone 1AUTc en zone N. Cette extension apparait en effet trop importante au regard des besoins et son impact sur la consommation de l'espace trop important au regard des enjeux actuels. Par contre, un secteur de 0,59 ha, partie d'un camping actuellement en emplacement tentes, est basculé en zonage constructible.

Le nouveau PLU renforce également la protection du commerce de proximité, en définissant deux sites de centralité dans le coeur de Bourg et le quartier de la Fourberie, avec des règles spécifiques.



SCHEMA DE SYNTHESE DU PROJET :
- en violet, les zones d'activités existantes, à maintenir
- en dégradé d'orange, le bourg et les agglomérations secondaires à densifier ou à étendre
- en jaune, les secteurs déjà urbanisés, à densifier
- les ovales bleu identifient les 2 quartiers à prioriser pour l'implantation de nouveaux commerces
- les étoiles vertes sont les campings existants
- en vert soutenu, les espaces boisés classés

Au total, Les surfaces en U ont augmenté de 12.46 ha, correspondant principalement aux zones AU à vocation d'habitat urbanisée : ZAC du Clos Loquen, Lotissement de la Fossette, etc.
Les zone AU ont été fortement réduite. Le dossier indique que le projet de révision du PLU représente une réduction de 27,35 ha d'espaces urbanisables par rapport au PLU de 2010.

Zonage graphique du projet de PLU

À chaque parcelle du territoire communal est affectée une zone en rapport avec la nature ou la vocation actuelle et future.
Chaque zone du PLU est soumise à un règlement qui définit :

- la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol ;
- les conditions de l'occupation du sol ;
- les possibilités quantitatives de l'occupation du sol.

Le règlement du PLU s'organise en neuf zones différentes :

- 7 zones urbaines : UC, UB, UH, Uap, UA, UL et UT ;
- 1 zone à urbaniser : 1AUB ;
- 1 zone agricole : A ;
- 5 zones naturelles : NP, NT, NPLt, NPLm, NM.

Ancien PLU			PLU projet			Variation (Ha)
Zones	En HA	En % du territoire	Zones	En HA	En % du territoire	
UC	15,36	1,49%	UC	37,38	3,61%	
UB	19,94	1,93%	UB	191,14	18,46%	
UE	167,83	16,24%				
UH	23,53	2,28%	UH	6,63	0,64%	
UAp	24,76	2,40%	UAp	24,76	2,39%	
UA	5,34	0,52%	UA	5,34	0,52%	
UL	1,34	0,13%	UL	1,34	0,13%	
UT	3,7	0,36%	UT	7,67	0,74%	
Sous total U	**261,8**	**25,33%**	**Sous total U**	**274,26**	**26,49%**	**+ 12,46**
1AUE	40,98	3,96%	1AUB	9,49	0,92%	
1AUTc	3,97	0,38%				
2AU	4,35	0,42%				
Sous total AU	**49,3**	**4,77%**	**Sous total U**	**9,49**	**0,92%**	**- 39,81**
NPb	391,83	37,91%	NP	500,5	48.42%	
Npa	24,55	2,38%				
NPc	5,67	0,55%	NT	1,15	0,11%	
NPLt	55,84	5,40%	NPLt	56,63	5,47%	
NPLm	319,21	30,88%	NPLm	44,87	4,33%	
NMP			NM	274,33	26,49%	
Sous total N terrestre	**477,89**	**46,24%**	**Sous total N terrestre**	**558.28**	**54.01%**	**+ 80,39**
Sous total N maritime	**319,21**	**/**	**Sous total N maritime**	**319.20**	**/**	**-0,01**
A	244,61	23,67%	A	191.56	18.53	
Sous total A	**244,61**	**23,67%**	**Sous total A**	**191.56**	**18,53%**	**-53,05**

2.4. Protection du patrimoine naturel

Une OAP thématique spécifique vient renforcer cette protection, notamment aux abords des cours d'eau, plans d'eau et zones humides.

Les principaux ensembles bâtis de l'espace rural, qui étaient auparavant constructibles sont déclassés pour la plupart via un classement en N.

Plusieurs massifs boisés font l'objet d'une protection stricte par le biais de l'espace boisé classé. L'inventaire de boisements a été actualisé. le nouveau PLU offre un total de 164 ha de boisements c lassés en EBC, contre 147 ha dans l'ancien PLU.

Le nouveau PLU présente l'inventaire des arbres isolés, en vue de leur protection via les OAP et l'article L.151-19 du CU.

2.5. Déplacements et mobilités

Les principaux enjeux communaux relatifs à la mobilité et aux déplacements consistent au renforcement et à la sécurisation du maillage des circulations douces, aux circulations dans le bourg et à l'accès aux plages.
Plusieurs outils sont mobilisés pour répondre à ces enjeux :
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- Les emplacements réservés,
- Le zonage avec des prescriptions de type « chemins piétons cycles à renforcer ou à créer »,
- Le règlement écrit au travers des règles relatives au stationnement : pré-équipement électrique des places de stationnement, stationnement des cycles, autres stationnements

Ces outils visent à favoriser les déplacements doux dans le bourg, entre les quartiers existants et futurs et vers les équipements et commerces. Il s'agit également de favoriser les déplacements doux depuis le bourg vers la campagne et ses espaces agglomérés.

2.5. Patrimoine bâti :

La commune est riche d'un patrimoine bâti reconnu et protégé au titre du Site Patrimonial Remarquable (SPR, nouvelle dénomination de l'AVAP, site à l'adoption de la loi « Patrimoine » de juillet 2016). Le projet de PLU tient compte de ce dossier. Il sera annexé au PLU.
La commune dispose également d'un patrimoine bâti en dehors de ce périmètre du SPR. Le projet de PLU prévoit la protection de ce patrimoine en identifiant les bâtiments sur le plan de zonage, avec une protection au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme. L'inventaire de ces constructions s'appuie sur celui réalisé et intégré au PLU de 2011 et sur l'inventaire patrimoine Bretagne (service de l'inventaire général du patrimoine culturel). Au total, 90 constructions sont protégées en dehors du périmètre du SPR. Cet inventaire inclus des typologies diversifiées : villas, longères, maisons de notables/capitaines, granges, bâtiments agricoles, bâtiments religieux, etc.

2.6. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le cahier des OAP comprend deux orientations thématiques, à caractère général, l'une sur la diversité architecturale, urbaine, sociale, et l'autre sur la trame verte et bleue et la biodiversité. Il définit également les conditions d'urbanisation au travers de 6 OAP sectorielles, dont une relative aux zones U de centre bourg, et 5 relatives aux zones AU d'extension urbaine. Le cahier des OAP couvre ainsi l'ensemble des secteurs à urbaniser.

3. BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Commentaires et analyse du commissaire enquêteur :

- L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles, les dispositions prises dans le cadre de la lutte contre la propagation du Covid ont été satisfaisantes, tant en ce qui concerne l'accès physique du public en mairie qu'au regard des moyens dématérialisés mis en place.

Je tiens à relever la disponibilité, la qualité et l'efficacité de l'accueil du public en mairie, et d'une manière générale des services municipaux qui ont su faciliter l'attente du public, qui m'ont permis d'accéder à leurs locaux avant les heures d'ouverture au public, de façon à ce que je puisse vérifier le

dossier et enregistrer les pièces jointes depuis ma visite précédente, et qui sont restés présents jusqu'à mes heures de départ, souvent bien au-delà des heures d'ouverture au public.
La commune avait de plus mis à ma disposition une connection internet, qui a grandement facilité le repérage des parcelles ou des sites évoqués par le public, ainsi que le zonage de ces lieux dans le PLU en cours de validité.

- Le dossier d'enquête, bien que volumineux, était clair et bien organisé. Sa présentation, tant sous la forme papier que sous sa forme dématérialisée n'ont pas paru constituer des obstacles à sa lecture ou à sa compréhension par le public. Je n'ai pas noté de manque dans sa composition. J'ai disposé d'un deuxième exemplaire, destiné à l'origine à pouvoir compléter le dossier d'enquête en cas de disparition de certains documents, qui m'a permis de proposer un dossier d'enquête à consulter dans les salles d'attente.

- La mise à disposition de moyens dématérialisés (consultation du dossier, registre dématérialisé, adresse mail) n'ont pas fait l'objet, à quelques très rares exceptions près, de critiques particulières. Elle a, à mon sens, permis un accès aisé au dossier et aux moyen de déposer une observation. En témoigne d'ailleurs le nombre important de contributions obtenues par ces moyens (73 contributions sur le registre électronique et 69 emails).

- La participation du public à cette enquête a été importante :

- Entre 10 et 25 personnes se sont présentées à chacune de mes permanences. A l'exception de la première permanence, les 4 autres se sont prolongées bien au-delà des horaires prévus, le temps que je reçoive toutes les personnes souhaitant me voir, et qui s'étaient présentées dans les horaires prescrits. J'ai reçu au total une soixantaine de personnes. Malgré cela, plusieurs personnes ont renoncé et sont reparties sans m'avoir parlé. Plusieurs de ces personnes sont reparties en laissant une contribution écrite, tandis que d'autres ont utilisé ensuite les moyens dématérialisés (mails ou registre). Au bilan, j'estime que la présence de plusieurs commissaires, donc que la nomination d'une commission d'enquête aurait été la bienvenue, mais que les moyens mis en place et qu'a su s'approprié le public, ont tout de même permis le déroulement de cette enquête dans de bonnes conditions.
- le public a formulé 182 observations : 23 sur le registre papier, 73 sur le registre électronique, 17 par courrier, 69 par emails. J'ai reçu par ailleurs une pétition comprenant 72 signatures. Après suppression des doublons ou redites et des messages ou emails sans texte ni pièces jointes, le nombre d'observations est à ramener à 173 et 68 signataires de la pétition.

- Certains auteurs s'étant exprimés par plusieurs messages sur des sujets différents et compte tenu de la pétition, j'ai relevé qu'au total 235 personnes s'étaient exprimées lors de cette enquête.

- La participation du public a été riche de commentaires :

- Que ce soit lors de mes permanences, ou au travers des différentes contributions, j'ai pu constater le climat serein de cette enquête, en dépit de contestations parfois vives des choix municipaux ou des dispositions envisagées par le projet.
- Les observations émises ont été souvent denses et argumentées. Elles ont, en grande majorité, traduit une lecture attentionnée de tout ou partie du dossier d'enquête.

J'y vois en particulier la trace d'échanges réguliers et apaisés avec la population et les élus de la minorité municipale :
La phase de concertation m'a paru riche et bien organisée, son bilan fait en effet apparaitre un déroulement tout au long de la phase d'élaboration, une organisation sous des formes variées susceptibles de sensibiliser, d'informer et d'inviter au dialogue divers publics. La concertation a

associé l'ensemble des acteurs du territoire : la population, les élus, des groupes socio-professionnels, ainsi que les techniciens et les partenaires extérieurs dans le processus d'élaboration du PLU. Cette concertation a permis aux habitants de comprendre et mieux connaître cet outil d'aménagement et d'urbanisme qu'est le PLU ainsi que l'ambition de l'équipe municipale pour la commune et d'apporter des éléments constructifs au projet de PLU. »

J'avais par ailleurs interpelé la commune au sujet du comité consultatif, dont plusieurs membres se sont exprimés au cours de cette enquête, par une de mes questions au procès verbal de synthèse :

> **Question du commissaire enquêteur :** Plusieurs auteurs se sont présentés en tant que membres du Comité Consultatif de Saint Lunaire, qui comprend semble-t-il plusieurs commissions. Pouvez-vous préciser le statut, le rôle et la composition de cette instance ?
>
> **Réponse de la commune** : Lors des dernières élections, la municipalité s'est engagée à prendre en compte les observations de la population. Lors du premier conseil Municipal, il a été décidé de créer un Comité Consultatif. Tous les membres qui le souhaitaient pouvaient s'inscrire. Ils sont aujourd'hui 45 membres. Le Comité Consultatif s'est auto-organisé en commissions et n'a pas souhaité avoir de représentant élu en son sein. Il peut s'auto-saisir de tout sujet concernant la commune. Le Comité Consultatif et les différentes commissions entretiennent des échanges réguliers avec le Maire et les élus, mais aucun élu ne peut siéger au sein du Comité Consultatif. Chaque année le Comité Consultatif propose les radiations et les maintiens du conseil consultatif au Conseil Municipal.
> Au sein de la commission du Comité Consultatif, il y a eu une réflexion sur le plan de circulation, notamment pour les cyclistes.

- La plupart des observations ont abordé plusieurs sujets différents, jusqu'à 9. La pétition, qui concerne la création d'une voie verte dans le bois de Ponthual et les observations relatives à ce même sujet font exception à cette considération, puisque ne portant que sur ce seul sujet.
- 25 d'entre ces observations comprennent des propositions ou contre-propositions.
- les sujets abordés ont été variés, souvent de portée générale, tandis que les observations portant sur des demandes concernant des parcelles particulières ont été relativement peu nombreuses.

Conclusions du commissaire enquêteur sur le déroulement de l'enquête :
Compte tenu de ce qui précède, je considère que cette enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions, qu'elle a permis à de nombreuses personnes de pouvoir prendre connaissance du dossier et s'exprimer, comme en atteste la participation importante qu'elle a connu et la richesse des observations formulées.

- **Dénombrement des observations par mode de réception et par thème ou sous-thème**

Nota : les tableaux qui suivent présentent le nombre de fois où le sujet correspondant a été évoqué dans les observations du public, le total est donc supérieur au nombre d'observations émises (182).

Demandes relatives à des parcelles particulières					
	REGISTRE PAPIER	REGISTRE ELECTRONIQUE	EMAILS	COURRIERS	TOTAL
	4	4	10	4	22

Sujets relatifs au nouveau zonage de la Fourberie					
	REGISTRE PAPIER	REGISTRE ELECTRONIQUE	EMAILS	COURRIERS	TOTAL
NOUVELLES CONSTRUCTIONS/ DENSIFIICATION DEJA AUTORISEE	4	0	10	0	14
REGLEMENT LITTERAL/ ZONAGE UB Dont propositions ou contre-propositions --	4 (2)	2 (1)	7 (3)	0	13 (6)
CENTRALITE COMMERCIALE	1	1	0	0	2
PARCELLE AE 227	3	0	7	0	10

Sujets généraux abordés					
	REGISTRE PAPIER	REGISTRE ELECTRONIQUE	EMAILS	COURRIERS	TOTAL
AVIS GLOBALEMENT FAVORABLE AU PROJET	0	0	0	0	0
AVIS GLOBALEMENT DEFAVORABLE AU PROJET	0	12	4	3	19
APPRECIATION SUR LE CONTENU OU LA FORME DU DOSSIER	4	2	0	0	6
PROJECTIONS EN TERMES DE POPULATION OU DE PRODUCTION DE LOGEMENTS dont propositions ou contre-propositions ()	3 (0)	30 (1)	8 (1)	5 (2)	46 (4)
COMMENTAIRES GENERAUX SUR LA BIODIVERSITE, LES ESPACES NATURELS OU AGRICOLES	0	15	4	2	22
CIRCULATION ET STATIONNEMENT dont propositions ou contre-propositions ()	0 (0)	11 (2)	6 (0)	3 (1)	20 (3)
PHASAGE DES OPERATIONS LOGEMENTS dont propositions ou contre-propositions () dont selon capacités EU ou en AEP - -	0 (0) -0-	4 (0) -2-	2 (1) -0-	3 (0) -0-	9 (1) -2-
COMMENTAIRES SUR DIVERS POINTS DU REGLEMENT LITTERAL dont propositions ou contre-propositions ()	0- (0)	4 (2)	0 (0)	2 (1)	6 (3)
SIGNALEMENT OMISSION SUR REGLEMENT GRAPHIQUE	0	0	2	1	3

Sujets concernant le centre bourg					
	REGISTRE PAPIER	REGISTRE ELECTRONIQUE	EMAILS	COURRIERS	TOTAL
AVAP Dont propositions ou contre-propositions --	1 -0-	0 -0-	0 -0-	1 -1-	2 -1-
OAP CENTRE Dont voie à créer rue de l'Horizon/rue de la Marre () Dont propositions ou contre-propositions --	6 (5) -0-	4 (3) -0-	5 (3) -0-	3 (0) -1-	18 (11) -1-
PROTECTION DU GOULET ET/OU DU MARAIS dont propositions ou contre-propositions ()	2 (1)	8 (0)	4 (1)	4 (2)	18 (4)
EMPLACEMENTS RESERVES (ER 7 OU 8) Dont propositions ou contre-propositions --	1 -0-	3 -1-	1 -1-	0 -0-	5 -2-
OAP CCAS	0	2	3	0	5
PRESBYTERE	0	0	0	1	1

Sujets concernant les autres OAP ou sites de projets						
	REGISTRE PAPIER	REGISTRE ELECTRONIQUE	EMAILS	COURRIERS	PETITION	TOTAL
ZAC et OAP PONT BRIAND Dont propositions ou contre-propositions ()	1 (0)	24 (1)	10 (1)	5 (3)		43 (4)
RSS Dont propositions ou contre-propositions ()	0 (0)	15 (2)	9 (1)	4 (3)		28 (6)
VOIE VERTE BOIS DE PONTHUAL	0	1	16	0	72	89

- **Synthèse répartition thématique des observations du public**

Les avis globalement défavorables au projet, le rejetant dans son ensemble ont été relativement peu nombreux (19 observations sur 182).

Par contre les avis défavorables sur tel ou tel aspects ou thèmes du projet sont plus que majoritaires, comme souvent dans les enquêtes publiques.
Les contestations portent le plus souvent sur les thèmes généraux suivants:
- la projection en termes de population ou de création de logements, contestations qui s'appuient très souvent sur les arguments développés dans les avis PPA/MRAe : thèmes évoqués dans 46 observations
- la protection ou la conservation de la biodiversité, les espaces naturels ou agricoles : 22 observations,

- les problèmes de circulation et de stationnement sur la commune : thème évoqué dans 20 observations ;
Et sur les projets ou sites suivants :
- la ZAC et l'OAP du Pont Briand : sujet évoqué dans 41 observations sur 182
- le projet de Résidence Service Senior : sujet évoqué dans 28 observations sur 182
- le projet urbain et le zonage sur la Fourberie : sujets évoqués dans 21 observations sur 182
- le projet urbain sur le centre bourg (OAP centre et CCAS, emplacements réservés, protection du goulet) : sujets évoqués dans 46 observations sur 182

En termes de demandes, on note également 22 observations concernant la constructibilité de parcelles particulières, et les 89 observations ou signatures sur la pétition en faveur de la création d'une voie verte dans le bois du Ponthual.

4. ANALYSE DU PROJET AU VU DES OBSERVATIONS EMISES, ET REPONSES A CES OBSERVATIONS, PAR THEMATIQUE

Outre les observations du public, on note dans ce dossier des commentaires et analyses denses et poussées émises par les personnes publiques associées et l'autorité environnementale dans le cadre des avis émis. Les thèmes abordés ans ces avis ont souvent été repris par le public pour étayer leurs observations. Aussi, au travers du procès verbal de synthèse, j'avais interpellé la commune sur les suites qu'elle comptait donner à ces avis.

Question du commissaire enquêteur Dans ce procès-verbal, j'ai synthétisé, pour les thèmes qui me paraissaient principaux, les avis émis par les Personnes Publiques Associées et la MRAe. L'avis des services de l'Etat, de la MRAe et du PTER du Pays de Saint Malo, en particulier, font état de multiples réserves, recommandations et/ou suggestions, sans que je ne les reprenne toutes de manière exhaustive.
Je souhaiterais savoir dans quelle mesure la commune de Saint Lunaire entend ou non apporter une suite aux réserves, recommandations et suggestions qui ont été exprimées dans ce cadre.

Réponse de la commune : Son mémoire en réponse traduit son soucis de répondre à ces avis, y compris en dehors des sujets abordés dans les observations du public. La commune souhaite travailler sur les différentes remarques sans remettre en cause l'économie générale du PADD débattu.
Le PLH est en cours de révision sur la communauté de communes et aucun objectif n'est actuellement formulé. Le PLU se mettra en conformité avec le PLH quand il sera défini.
Il sera pris contact avec le Département pour affiner les prescriptions réglementaires relatives aux marges de recul, aux plans d'alignement et servitudes de reculement sur les voies départementales.

Aussi la suite de ce document se fera-t-elle l'écho de ces avis et analyses.

Ci-après un tableau de synthèse des observations et avis recueillis, par thème, ce qui fournira l'essentiel de la trame de la suite de ce document. Par commodité, et logique d'argumentation des points ont été regroupés et donc les sujets mentionnés dans le tableau ne sont pas toujours traités dans le même ordre dans la suite du document.
Ce tableau n'est pas exhaustif, je n'y ai pas inscrit un certain nombre de points qui m'ont paru de l'ordre du détail (des compléments ponctuels, des précisions…), notamment dans les avis des PPA et la MRAe, sur lesquels le public s'était peu ou pas exprimé.

D'où quelques différences entre le tableau qui suit et le tableau synthétisant les avis des PPA et de la MRAe figurant au point 7 de mon rapport.

	REPARTITION THEMATIQUE DES AVIS PPA / MRAE ET DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	MRAe	ETAT	PAYS DE ST MALO	SAGE	CDNPS	CH AGRICULTURE 35	DEPARTEMENT 35	PUBLIC
COMPLETUDE / LISIBILITE DU DOSSIER	Analyse trop sommaire de la consommation foncière antérieure		X						
	Actualiser le dossier sur risque retrait de trait de cote	X	X						X
	Argumentation densité et consommation foncière//SCoT		X	X					X
	Lien à faire avec schéma directeur EU et Manque de précisions dans argumentation sur capacités et rien sur solutions dysfonctionnement	X	X		X				X
	Evaluation environnementale insuffisante sur EU et EP	X							
	Révision des indicateurs de suivi	X							
	Etat des lieux gestion des eaux pluviales à actualiser (date de l'établissement du SD en 2004)	X							
	AEP : analyse insuffisante des capacités d'approvisionnement	X			X				X
PROJECTIONS EN TERMES DE POPULATION OU DE PRODUCTION DE LOGEMENTS	Méthode évaluation, hypothèses		X						X
	consommation foncière			X					X
	Augmenter la part de logements sociaux pour participer à la réduction de la part RS	X							X
PHASAGE DES OPERATIONS LOGEMENTS		X	X						X
COMMENTAIRES GENERAUX SUR LA BIODIVERSITE, LES ESPACES NATURELS OU AGRICOLES	Analyse insuffisante sur continuités écologiques et corridor, en particulier sur vallée du ruisseau de Pont Briand	X	X					X	X
	Consommation terres agricoles encore très importante, Explication sur réduction zonage A						X		X
COMMENTAIRES GENERAUX SUR CIRCULATION ET STATIONNEMENT	Impacts du scénario de développent pas assez développés		X	X					X
REGLEMENT LITTERAL	Taux Logements social en zone UH (la ville es Quelmes)		X						
	Extension et annexes dans les SDU		X						
	Conditions implantations commerciales			X					
	Développement des activités économiques en périmètre de centralité			X					X
	Prescriptions SDAGE sur débits de fuite installations pluviales + ouvrir des possibilités sur techniques alternatives				X				
	Prescriptions SAGE sur installations EU collectives				X				
	Prescription spécifique sur prise en compte du risque de submersion				X				X
	Revoir les possibilités construction ou extension logements en zones A et N				X				

	REPARTITION THEMATIQUE DES AVIS PPA / MRAE ET DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	MRAe	ETAT	PAYS DE ST MALO	SAGE	CDNPS	CH AGRICULTURE 35	DEPARTEMENT 35	PUBLIC
	Renforcer la sécurisation des accès sur RD							X	
REGLEMENT GRAPHIQUE	Ajustement périmètre extension sur la Ville es Quelmes		X						X
	SDU TERTRE BARRIERE : délimitation constructibilité		X	X					X
	SDU TERTRE BARRIERE : emplacement limite EPR		X						
	SDU LE PONT/LA VILLE MIGNON : délimitation constructibilité		X						X
	Créer des OP sectorielles plus précises sur les secteurs en densification/renouvellement (Bas marais, tertre au scènes,…)		X						
	Emplacement limite EPR, justification insuffisante		X	X					
	Zonage N sur parcelle Yacht club		X						
	Respect servitude SPL sur Yacht club et ER4		X						
	mettre en zone A les sièges d'exploitation agricoles						X		
	Haies classées en quantité insuffisantes							X	X
	3 EBC à réinscrire, sauf à produire justifications					X			
DEMANDES RELATIVES A DES PARCELLES PARTICULIERES	Tertre Barriere		X						X
	La ville au coq								X
	Le marais		X						X
	La ville grignon								X
	La ville es Quelmes		X						X
	Le pont		X						
LA FOURBERIE :	Nouvelles constructions/ densification déjà autorisée								X
	Règlement littéral/ zonage UB								X
	Centralité commerciale								X
	Parcelle AE 227								X
ZAC ET OAP PONT BRIAND	Ampleur, phasage		X						X
	Démarche ERC à affiner// extension urbaine		X	X					
	Devenir de l'exploitation agricole concernée		X						X
	Développer les attentes en termes de mixité sociale (modif taux, typologie logements…)		X						X
	Développer davantage mesures déclinaison// TVB								X
	Demande réalisation évaluation environnementale à l'échelle de la ZAC	X							

	REPARTITION THEMATIQUE DES AVIS PPA / MRAE ET DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	MRAe	ETAT	PAYS DE ST MALO	SAGE	CDNPS	CH AGRICULTURE 35	DEPARTEMENT 35	PUBLIC
AVAP/SPR	A compléter sur les enjeux du grand paysage		X						X
	Adaptation/modification du règlement								X
OAP CENTRE	Protection du goulet et/ou du marais : Intégration du risque en zone submersible								X
	Projets nouvelles voies								X
RSS	Pris en compte e l'aléa submersion	X							X
	Contestation générale du projet								X
VOIE VERTE BOIS DE PONTHUAL									X
OAP CCAS	Sensibilité envrionnementale insuffisamment évaluée	X							X
	Pris en compte du risque submersion	X							X
OAP PETITE FOSSETTE	Revoir les incidences environnnementales	X	X						
OAP TERTE AUX SCENES	Protection haie traversante	X							
AUTRES SUJETS :	Presbytere								X
	Emplacements réservés		X						X

On notera que je n'ai pas évoqué la thématique économique dans la suite, à part le commerce par rapport au périmètre de centralité commerciale instauré à la Fourberie. J'ai considéré que le projet tel que présenté par la commune était cohérent, et suffisamment détaillé. Aucune observation du public sur cette thématique, peu de références dans les avis des PPA, la commune n'a pas relevé ces avis dans son mémoire en réponse ….Bien qu'il ne s'agisse pas d'un sujet mineur, j'ai considéré qu'il ne s'agissait pas là d'un sujet sensible ni polémique.

Enfin quelques observations du public, isolées, sur des sujets divers, n'ont été rattachées à aucune des analyses thématiques suivantes. On les trouvera reportées, commentées par la commune et analysées par mes soins dans les tableaux de report des observations du public.
Nonobstant leurs rappels dans l'une ou l'autre des analyses ci-dessous, chacune des observations émises par le public est reportée, commentée et analysée dans ces tableaux.

4.1. Les compléments à apporter au dossier

Plusieurs observations mentionnent des compléments souhaités ou souhaitables. Il m'apparait que les différents compléments demandés sont plutôt relatifs à un approfondissement d'études sur divers sujets (évaluation environnementales sur les périmètres en OAP, des statistiques plus récentes

sur l'évolution de la population, ressources en eau potable, traitement des eaux usées…), ou à la prise en compte d'évènements ou données plus récentes que celles prise en compte dans le dossier.
On peut donc considérer que ces demandes sont de deux ordres différents :
- ce qui relève d'une actualisation nécessaire du dossier
- ce qui relève d'un complément d'argumentation ou de présentation, afin de parfaire la justification du projet

➔**Un seul sujet me parait relever éventuellement d'une insuffisance du dossier d'enquête : la prise en compte du risque de submersion ou d'évolution du trait de côte au niveau du goulet et le maintien d'une protection environnementale sur cet espace. Je vais donc analyse cette question avant toute autre**

Sur cette question, on peut relever :

Observations du Public :
Voir les observations R2, R20, M9, M10, M12, M13, M27, M33, M35, M51, M67, EM13, EM15, EM30, EM47, EM51, EM57, C1, C2, C3, C6, C17

Propositions ou contrepropositions du public : Les auteurs des observations R2, EM13, C6, C17 demandent de rétablir un linéaire de protection naturelle de 8 à 10 m sur tout le pourtour de l'estran du goulet, ce qui renforcerait le corridor écologique et répondrait aux principaux objectifs fixés lors du lancement du projet de révision du PLU par le biais du rétablissement du zonage NPLt sur la totalité de la rive Ouest.

Avis de la MRAe Sur ce sujet, la MRAE précise : La commune de Saint-Lunaire est concernée par le risque de submersion marine. Ce risque, relativement localisé, concerne potentiellement une vingtaine de constructions existantes d'après le dossier. Pour une meilleure information du public, les zones potentiellement exposées au risque de la submersion marine gagneraient à être davantage mises en évidence dans le règlement graphique. L'érosion côtière va venir aggraver ce risque, la montée des eaux et l'accélération des phénomènes climatiques (tempêtes,…) étant notamment de nature à fragiliser le littoral de Saint-Lunaire. Dans son état initial de l'environnement, le dossier identifie bien cet enjeu et mentionne « qu'il semble nécessaire de limiter les nouvelles constructions sur la frange littorale ». L'enjeu ne semble toutefois pas avoir été pris en compte dans le projet de révision lui-même.

Avis de l'Etat : Celui-ci précise qu'au regard de l'importance des enjeux présents, l'État n'a pas retenu ce site pour l'élaboration prioritaire d'un plan de prévention des risques littoraux, mais a notifié à la collectivité une première évaluation des risques et des zones exposées réalisé en 2010, ce référentiel pouvant servir à la collectivité dans ses décisions d'aménagement. Pour gérer le risque dans les autorisations d'urbanisme, la collectivité s'appuie sur la disposition commune n° 14 du règlement littéral, qui se réfère principalement à la mise en oeuvre des dispositions du Code de l'Urbanisme (R111-2). L'autorité compétente peut ainsi s'opposer à des projets portant atteinte à la sécurité publique. Néanmoins, malgré plusieurs mentions figurant en ce sens au rapport de présentation et au règlement, les secteurs concernés ne sont pas reportés, même dans leur principe, au plan de zonage.

Question du commissaire enquêteur :
Où en est la mise à jour des aléas « montée des eaux/ évolution du trait de côte/ zones à risque de submersion » ? Les éventuelles avancées sur ces problématiques sont-elles de nature à vous permettre d'envisager maintenant les précautions à rendre sur le territoire de la commune, dans le cadre de la révision de ce PLU. La suggestion qui vous est faite par plusieurs auteurs, en vue de rétablir une zone NPLt sur la rive Ouest du Goulet ne vous semble-t-elle pas opportune pour sanctuariser cet espace, potentiellement « à risque », dans l'attente de dispositions règlementaires plus concrètes ?

Réponse de la commune

Le PLU a pris en compte les Zones exposées au risque de submersion marine de St-Lunaire définies en 2010. Saint Lunaire devrait être concernée par le recul du trait de côte de la loi « climat et résilience ». Cette loi a été adoptée le 22 août 2021 soit plus d'un mois après l'arrêt du PLU. Sa prise en compte sera possible dans une autre procédure. Un travail avec les communes soumises au recul du trait de côte est en cours avec les préfets de chaque département. Un premier échéancier visait la date de remise d'une délibération communale pour faire part d'un avis le 21 janvier 2022. Sur proposition du Président de l'ANEL (Association Nationale des Elus Littoraux), le gouvernement a reporté cet avis à une date ultérieure. En outre, il y a de cela 5 ans, une étude de danger demandée par les services de l'Etat, a conduit à une conclusion présentant l'absence de danger en cas de rupture de digue. Nous avons bien conscience de l'inexorable montée des eaux et d'impacts potentiels sur les secteurs de Longchamp et du Marais, et de mesures à prendre dans un futur proche, mais pour toutes les raisons évoquées ci-dessus, la prise en compte de l'évolution du trait de côte ne pourra être traduite qu'ultérieurement dans le PLU.

La zone NPL correspond aux sites et paysages naturels remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral ainsi que les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. La préservation de ces secteurs répond aux dispositions de l'article L 121-23 du Code de l'Urbanisme. - Le sous-secteur NPLt correspond à la partie terrestre. A l'arrêt du PLU, la zone NPLt du PLU en vigueur située sur la rive Ouest du Goulet n'apparaît plus. **Cette zone sera remise et étendue vers le Nord et vers le Sud. Elle s'étendra des parcelles du Yacht club jusqu'à la rue Victor Renaud, comme cela est suggéré par les habitants. Toujours dans l'esprit de préserver la rive Ouest du Goulet, la zone NPLT aura une largeur d'environ 6 mètres** en s'appuyant sur le haut de talus que l'on peut marquer de manière générale par le centre du houppier des arbres les plus éloignés et la rive. Cette zone intègrera cependant du bâti annexe existant.

Conclusions du commissaire enquêteur sur la qualité du dossier d'enquête :

En contradiction avec l'avis de l'Etat formulé le 8 novembre 2021, dans un courrier daté du 9 décembre 2021, la DDTM a porté à la connaissance de la commune la proposition du Ministère de la Transition Ecologique de retenir St Lunaire comme commune « socle », considérée comme vulnérable face à l'érosion du trait de côte, la liste définitive devant être adoptée par décret du gouvernement d'ici fin février 2022. Les incidences de l'inscription de la commune dans ce dispositif devraient comprendre de nouveaux outils adaptés pour gérer l'érosion du littoral : des règles d'urbanisme particulières, un droit de préemption spécifique, la possibilité d'identifier des secteurs d'accueil d'activités ou d'ouvrages de défense, des dérogations encadrées à la « loi littorale » pour mettre en oeuvre des projets de relocalisation.

Le dossier élaboré par l'Etat fait apparaitre les zones à risques suivantes (le goulet, la plage et le camping des Longchamps)



Cette communication récente de l'Etat donne à mon sens raison à la commune d'une part de renforcer les dispositions envisagées en termes de prévention des risques, et d'autre part de considérer ces mesures comme provisoire dans l'attente de décisions ultérieures de l'Etat. Les services de l'Etat, dans leur avis, relevait une disposition réglementaire suffisante pour faire prendre en

compte cet aléa lors de l'instruction et de la délivrance des autorisations d'urbanisme. J'estime que la proposition de la commune présente le double avantage :
-de mieux alerter sur la localisation de ce risque spécifique au niveau de la rive ouest du Goulet,
- d'assurer une protection environnementale de cet espace.
Comme le signalent les services de l'état, le projet n'a pas ignoré ce risque, traduit dans le règlement littéral. Aussi j'estime que le dossier d'enquête ne peut être accusé d'être insuffisant ou incomplet, et que la proposition de la commune doit être considérée comme une actualisation du dossier, rendue nécessaire par des informations nouvelles connues après arrêt du projet, et non d'une insuffisance ou d'une incomplétude du dossier. Par ailleurs, j'estime que cette modification du règlement graphique constitue un ajustement mineur, ne remettant pas en cause le PADD, ni la cohérence du projet.

4.1.1. Actualisation du dossier

- **Concernant le risque de retrait du trait de côte :** voir ce qui précède, pages 15 et 16

- **Etat des lieux gestion des eaux pluviales à actualiser :**

Rappel du projet :
La commune est concernée par trois bassins versants différents, débouchant sur le littoral dans le territoire communal. Le rapport de présentation considère les enjeux faibles sur cette problématique, eu égard aux disposions prises depuis 2004. (cf. tome 2 du rapport de présentation), et que le projet, grâce aux dispositions prises dans le règlement et dans les OAP, aura une incidence positive sur cette thématique (cf. tome 4 du rapport de présentation). Le schéma directeur des eaux pluviales date d 2004.

Observations du Public :
Quelques observations du public relaient sur ce sujet, entre autres considérations, les remarques formulées dans l'avis de la MRAe. Les EM 30 et 47 apportent des éléments particuliers, en lien avec les inondations en 2008 occasionnées dans le marais par le débordement du Crévelin.

Avis de la MRAe Sur ce sujet, la MRAE considère que le dossier s'avère lacunaire en ce qui concerne la gestion des eaux usées pluviales. Les données relatives à la gestion des eaux pluviales sont particulièrement datées (2004) : s'agissant des eaux pluviales, le dossier fait état de problèmes de mises en charge ou de débordements de réseaux survenant fréquemment lors des pluies d'orages dans les années 2000, constat ayant mené à des études et à l'élaboration d'un schéma directeur de gestion des eaux pluviales en 2004. Le dossier indique que les points noirs identifiés dans le cadre des études ou par la suite ont été traités, au fur et à mesure par la commune. Le règlement du PLU impose l'infiltration des eaux pluviales pour tout projet d'aménagement et tout permis de construire (sauf impossibilité technique), ce qui est de nature à limiter les impacts de l'artificialisation en matière de gestion des eaux pluviales sur les futures zones d'urbanisation. Toutefois, l'absence d'état des lieux actualisé de la gestion des eaux pluviales (les dernières données datant du début des années 2000) ne permet pas de garantir l'absence d'incidences notables des rejets sur l'environnement, d'ordre quantitatif ou qualitatif, d'autant que de fortes problématiques de gestion des eaux pluviales, aboutissant à des inondations, semblent toujours d'actualité (bassin versant du Crévelin).

Réponse de la commune :
La commune n'a pas apporté de réponse précise sur ce thème. En réponse à l'avis de la MRAe, elle répond que « pour les questions relatives à l'assainissement, des modifications et justifications seront apportées en conséquence ».

Une note de synthèse, figurant dans le dossier des annexes sanitaires au PLU mentionnait : « Les résultats de ces études (menées en vue de l'établissement du schéma directeur de 2004) ont montré que :
-le volume du bassin tampon de la ville Billy est insuffisant, pour le bassin versant du Crevelin ;
-Le réseau est suffisamment dimensionné pour ce qui concerne les bassins versants Centre Bourg et Longchamp ;
-Des réseaux sous dimensionnés, des inondations de particuliers, du réseau unitaire, des actions abrasives des EP à des points noirs identifiés dans la commune. »
Cette note de synthèse précise que les points noirs, identifiés dans le SDGEP ont été traité, voire complétés au fur et à mesure par la commune.

Dans son mémoire en réponse, et plus particulièrement dans la note reçue du SIA, on trouve aussi l'information suivante :

Les services de l'état font mention de la présence de déversoirs d'orage sur le réseau de collecte des eaux usées du SIA. Déversoirs d'orage qui auraient été la cause de plusieurs déversements au milieu.
Cette affirmation est erronée puisque les derniers déversoirs d'orage présents sur le réseau ont été supprimés en 2017 lors de la mise en séparatif effective des deux dernière rues ne l'étant pas : la rue Bergerat et l'impasse Richepin dans le quartier de la Fourberie.
Le SIA dispose d'un nouvel **arrêté préfectoral de rejet depuis le 12 juillet 2019**. Cet arrêté, rédigé par les services de l'état, contient, en son article 2.2.1, la description du système de collecte qui ne fait **aucune référence à la présence de déversoir d'orage sur réseau**.

Commentaires et analyse du commissaire enquêteur :
Le rapport de présentation présentait, à mon sens une présentation pertinente de cette problématique, comme résumé ci-dessus, en rappel du projet.
Une note de synthèse, figurant dans le dossier des annexes sanitaires au PLU mentionnait, en matière d'eaux pluviales, que : « Les résultats des études (réalisées dans le cadre de l'élaboration du schéma directeur EP) ont montré que :

- le volume du bassin tampon de la ville Billy est insuffisant, pour le bassin versant du Crévelin ;
- le réseau est suffisamment dimensionné pour ce qui concerne les bassins versants Centre Bourg et Longchamp ;
- des réseaux sous dimensionnés, des inondations de particuliers, du réseau unitaire, des actions abrasives des EP à des points noirs identifiés dans la commune.

Cette note précisait aussi que les points noirs, identifiés dans le SDGEP ont été traité, voire complétés au fur et à mesure par la commune. »
Le dossier comportait également un plan des réseaux datés de janvier 2021.
Je conçois que les renseignements sur cette problématique, quelque peu éparpillés dans le dossier, ne facilitait pas une bonne appréhension du sujet, et que l'ancienneté des données figurant au dossier laissait planer quelques doutes sur sa prise en compte des problèmes évoqués et sur les actions menées depuis 2004. La mise au point faite dans son mémoire en réponse vient éclairer ce point. La sensibilité du territoire de la commune, en situation littorale et comportant 3 bassins versants, d'ailleurs bien soulignée dans le dossier, mériterait toutefois que ce sujet fasse l'objet de mises au point régulières. Aussi, je recommanderai à la commune d'envisager une mise à ours de son schéma directeur des eaux pluviales.

Conclusions du commissaire enquêteur sur l'actualisation des données relatives à la gestion des eaux pluviales :
Considérant la présentation que j'estime pertinente de cette problématique dans le rapport de présentation, je considère que les remarques de la MRAe ne justifie pas de porter un jugement défavorable sur le projet.

Le dossier présenté ne comportant dans ses annexes sanitaires, concernant les eaux pluviales, qu'un plan des réseaux daté de janvier 2021, et la note de synthèse rappelée ci-dessus, je suggère toutefois à la commune de joindre au dossier l'intégralité du schéma directeur évoqué, et ses compléments postérieurs.
Par ailleurs, je vais recommander à la commune, dans mon avis final, d'envisager une mise à jour de ce schéma directeur, compte tenu de son ancienneté, et des modifications intervenues depuis.
Ces demandes sont aussi de nature à parfaire la justification du projet, comme suggéré par la MRAe.

4.1.2. Compléments d'argumentation ou de présentation, afin de parfaire la justification du projet

- **analyse de la consommation foncière antérieure**

Ce sujet n'a fait l'objet d'aucune observation du public.

Avis de l'Etat : Les services de l'Etat estiment que la collectivité produit une analyse sommaire de sa consommation foncière, par exploitation cadastrale des constructions réalisées. La méthode utilisée est peu précisée, et ne semble considérer que les consommations foncières en extension urbaine. Sur la période 2003/2018 l'extension de la tache urbaine serait ainsi d'environ 28 ha, soit en moyenne 1,86 ha/an.
Ces éléments sont néanmoins cohérents avec les données issues de l'observatoire national de l'artificialisation des sols : entre 2009 et 2019, selon cet observatoire, le flux d'artificialisation de la commune serait en effet de 18,5 ha, soit 1,85 ha/an.

Commentaires et analyse du commissaire enquêteur : Sur ce point particulier, les services de l'état relativisent donc eux mêmes la portée de leur observation puisque les données issues de la source qu'ils privilégient aboutissent à des chiffres similaires.
L'Etat conclut son analyse en affirmant « qu'entre 2009 et 2019 la commune consomme en moyenne 1927 m² pour accueillir un habitant supplémentaire ». Ce chiffre me parait important, mais pas forcément disproportionné si l'on considère :
- la difficulté de miser sur une densification des constructions en zone centrale (UC),
- le fait que la totalité de l'emprise de la ZAC du Clos Loquen rentre dans ce calcul (toute la zone 1AU du PLU actuel est passé en zone UB dans le projet), alors que plus de 150 logements restent à y construire et seront mis « au bénéfice » du projet.
Le projet de PLU prévoit 565 nouveaux logements (dont 276 en résidences principales), pour accueillir -seulement- 315 habitants supplémentaires d'ici 2032, ce qui justifie les 9,49 ha prévus de zones nouvelles à urbaniser à vocation principale d'habitat. Ce même ratio serait donc ramené aux environs de 300m² par habitant supplémentaire (577 si on considère l'ensemble des sites identifiés au projet (cf. tableau du point suivant).

Conclusions du commissaire enquêteur sur la demande de compléments d'analyse de la consommation foncière antérieure afin de parfaire la justification du projet :
Les services de l'Etat justifient leur demande par rapport à la méthode employée, qu'ils jugent peu précisées, *et qui pourraient apporter des données incomplètes. Cependant, les services de l'état relativisent eux mêmes la portée de leur observation puisque les données issues de la source qu'ils privilégient aboutissent à des chiffres similaires.*
L'étude de ce point a mis en évidence une donnée qui pourrait être intéressante à suivre pour évaluer l'efficacité du PLU dans la recherche d'une limitation de la consommation foncière. En plus de

comptabiliser le nombre d'hectares consommés, il me semble intéressant de suivre un ratio rapportant la consommation foncière au nombre d'habitant supplémentaire accueilli.
Le suivi de ce ratio me semble tout à fait pertinent pour mesurer les effets induits par les choix municipaux pour infléchir la consommation foncière future. Aussi en ferais-je une recommandation dans mon avis final.

- **densité et consommation foncière**

Rappel du projet

En zone U, chaque opération à vocation de logements, développée sur :
- un terrain d'emprise supérieur à 1000 m² devra accueillir au minimum 2 logements
- une surface de plus de 1500 m², devra respecter une densité minimale de 15 logements par hectare.

Ci après les densités envisagées par sites à densifier ou à urbaniser dans le projet :

Localisation		Nombre de logements	Superficie en Ha	Densite moyenne en lgts/ha
Changement destination		**5**		
Zone U	Tertre aux scenes	22	1,1	20,00
	CCAS	8	0,4	20,00
	Dont dents creuses, coup par coup (potentiels simples)	40	2,05	19,51
	Résidence Séniors	103	0,63	163
	ZAC Clos Loquen T2 et 3	109	2,24	49
	ZAC Clos Loquen T4	46	2,26	20
Total zones U avec résidence sénior		**328**	**8,68**	**37,8**
Total zones U sans Résidence sénior		**225**	**8,05**	**28,0**
Besoin zone AU	ZAC Pont briand	210	8,42	25
	Le Crapauduc	8	0,38	20
	Petite Fossette	14	0,69	20,0
Total zones AU		**232**	**9,49**	**24,4**
Total général avec résidence sénior		**565**	**18,17**	**30,8**
Total général sans résidence sénior		**462**	**17,5**	**26,05**

La communauté de communes de la Côte d'Emeraude (CCCE) n'a pas rendu d'avis sur le projet. On peut toutefois rappeler que le PLH précise les objectifs pour St Lunaire la production de 40 logements par an environ, soit 236 en 6 ans, sur 2.3 ha en U avec une densité moyenne d'objectif de 35 à 40 logements /ha, et une densité minimale de 20 lgts/ha, et 9.4 ha en AU avec une densité moyenne d'objectif de 25 logements /ha, et une densité minimale de 20 lgts/ha, dans le cadre d'un scénario de 20% en U et 80% en AU.
Avec une densité un peu plus faible en zone AU, le projet respecte d'assez près les objectifs du PLH, tandis que la tenue de la densité en zone U repose sur le projet de RSS et l'achèvement des constructions sur les tranches 2 et 3 de la ZAC du Clos Loquen.

Observations du Public :
Le public s'est peu exprimé directement en terme de densité, sauf concernant le quartier de la Fourberie, au regard de la modification de l'emprise au sol des constructions, le taux maximal de 50

% en zone UB leur paraissant trop élevé (voir par exemple les observations R7, R11, R12, EM12, EM34…).
L'absence de taux d'emprise au sol maximal en zone UC n'a interpellé personne.
Une seule observation (M35) rejette le principe d'imposer deux constructions pour toute opération de + de 1 000 m² en zone U.
Une seule observation relève que les dispositions du projet sont plus exigeantes que les dispositions du SCoT (M42).
Une seule observation (M47) estime que La densification du secteur 1 (centre bourg) n'est pas justifiée.
Par contre, nombreux sont ceux qui regrettent ou contestent les besoins nouveaux de surfaces constructibles dans les zones à urbaniser, le plus souvent en lien avec une contestation des besoins en logements, une vision d'une ville moins « balnéaire » ou de la ZAC du Pont Briand (plus de la moitié des observations recueillies).

Avis de la MRAe Sur ce sujet, la MRAE reconnait que la révision du PLU réduit notablement les surfaces urbanisables par rapport au PLU en vigueur, mais s'oriente néanmoins vers une poursuite non maîtrisée de l'urbanisation du territoire resté constructible (résidences secondaires, artificialisation des sols…), sans suivi ni véritable perspective de territoire soutenable à terme.
Elle prend acte de la densité moyenne annoncée de 26 logements par hectare sur l'ensemble du projet (hors résidence seniors, opérations en cours comprises) mais constate que cette densité moyenne cache des disparités : la densité est élevée au sein des opérations en cours, mais plus faible au niveau des zones à urbaniser (20 logements par hectare pour l'ensemble des sites soumis à OAP, à l'exception du projet de ZAC qui prévoit 25 logements par hectare). Elle estime que ces densités un peu plus faibles risquent de rendre les futurs logements moins abordables et donc plus susceptibles d'être captés par des résidents secondaires. Ce phénomène devra faire l'objet d'un suivi spécifique.

Avis de l'Etat :
« Les objectifs de densité que se fixe la collectivité sont de 30,8 ou 26,05 logts/ha, respectivement en intégrant ou pas la résidence senior. Elle est conforme et supérieure à l'objectif de 24 logts/ha fixé pour cette commune par le SCoT. Notons néanmoins, que le bilan présenté intègre les dernières tranches de la ZAC du Clos Loquen en cours de réalisation depuis l'approbation du SCoT ; les fortes densités des tranches 2 et 3 de cette ZAC influent le bilan global. »

Avis du PETR du Pays de ST Malo :
Le PTER prend acte du projet de PLU, qui répond à un grand nombre des orientations et objectifs du SCoT, mais qui nécessite d'être complété concernant la démonstration de la tenue de l'objectif de limitation de la consommation foncière à vocation résidentielle et mixte.
Fondé sur un scénario d'accueil démographique d'environ 2 700 habitants à l'horizon 2032, le projet communal mobiliserait à priori 15 ha de foncier en extension urbaine quand le SCoT fixe une surface maximale à 22 ha pour la commune. Il conviendrait à ce sujet de revoir la démonstration faite de la tenue de cet objectif, selon la méthode indiquée au DOO.
D'autre part, avec une densité moyenne communale de 26 logements/ha, le projet arrêté dépasse l'objectif de densité moyenne fixée au SCoT à 24 logts/ha sur la commune. A noter également que le projet retient une densité minimale de 15 logts/ha pour les surfaces de plus de 1 500 m², alors que le SCoT demande d'imposer cette densité minimale pour les surfaces de plus de 5 000 m².
Enfin, il est relevé que le projet communal mobilise plus de 60 % du potentiel théorique en densification et renouvellement urbain.

Réponse de la commune :
Le PLH est en cours de révision sur la communauté de communes et aucun objectif n'est actuellement formulé. Le PLU se mettra en conformité avec le PLH quand il sera défini.

Commentaires et analyse du commissaire enquêteur :
Les avis des PPA et de la MRAE sont partagés sur ce sujet, et plus ou moins critiques sur les objectifs fixés par la commune : le PETR valide globalement le projet, un peu plus exigeant que les objectifs fixés par le SCoT, tandis que l'Etat et la MRAe font observer les densités plus faibles sur les OAP de taille réduites, l'influence de la densité extrême de la résidence service et de la forte densité sur les tanches 2 et 3 de la ZAC du Clos Loquen sur les chiffres globaux. La MRae semble recommander de revoir à la hausse la densité sur les 4 OAP citées (Tertre aux Scènes, CCAS, Crapauduc et Petite Fossette) afin de ne pas renchérir le cout du foncier, et de réduire le risque que ces logements ne soient susceptibles d'être captés par des résidents secondaires.

Avec une densité un peu plus faible en zone AU, le projet respecte d'assez près les objectifs du PLH, tandis que la tenue de la densité en zone U repose sur le projet de RSS et l'achèvement des constructions sur les tranches 2 et 3 de la ZAC du Clos Loquen. Avec ou sans prise en compte de la Résidence Service Senior, les densités envisagées sont au total globalement conformes (et même au-delà) aux objectifs du Scot. Les secteurs à urbaniser sont eux globalement juste à l'exigence du SCoT (24,4 logements/ha pour 24 fixés au SCoT).
Cependant, pris séparément, 4 des secteurs en OAP (Tertre aux Scènes, CCAS, Crapauduc et Petite Fossette) et la dernière tranche de la ZA du Clos Loquen sont en deça (20logts/ha au lieu de 24).
En fait, ce sont les densités qu'on peut considérer comme extrêmes de la RSS (densité qui restera importante même avec 20 logements de moins) et des tranches 2 et 3 du Clos Loquen qui permettent de « rattraper » les densités plus faibles de ces 5 opérations.
L'avis concernant l'OAP du Tertre aux scènes doit être relativisé car au cours d'une de mes visites sur place, j'ai découvert le panneau de commercialisation du Clos Sylla, localisé sur ce site, qui annonce 12 lots en maisons individuelles. Interrogée, la commune m'a informé qu'elle a autorisé deux lotissements sur l'emprise de cette OAP en septembre 2021 comptant en tout 21 lots. Le Clos Sylla comprend, en plus des 12 lots « individuels », un lot dédié à la construction de 5 logements groupés, en accession aidée. Il y aura au total 27 logements, soit une densité de 24,5 logements à l'hectare sur ce site.

Sur ces questions de densité, le public considère plutôt la conséquence, une consommation foncière jugée trop importante.
Quelques observations relèvent « la non prise en compte des observations faites par les services de l'Etat et la MRAe, notamment en ce qui concerne l'estimation des besoins…en foncier et leurs incidences en termes de prise en compte des enjeux environnementaux. », ou considèrent que « L'analyse de la commune repose donc sur des hypothèses inexactes, incomplètes et peu vraisemblables « au regard de l'analyse faite notamment par les services de l'Etat »: voir les observations C2, M34,M36 …..par exemple. J'apporterais des commentaires à ces observations au point 4.2. ci-après, celles-ci étant plus directement liées à l'appréciation des besoins en logements, plutôt qu'à des considérations de densité.
La commune quant à elle confirme que son projet a été bâti dans le respect des exigences du SCoT (voir les échanges en M36 par exemple), et qu'elle adaptera son PLU, comme il se doit, aux évolutions future du SCoT et du PLH.
La MRAe, bien que reconnaissant la baisse importante des surfaces à urbaniser , considère que l'urbanisation n'est pas (assez) maitrisée, regrettant que le projet ne soit pas assez ambitieux en terme d'économie foncière en faisant notamment référence à la consommation foncière générée par la pression de la demande en résidences secondaires.

J'observe par ailleurs que Le projet est resté en deça de l'enveloppe maximale d'artificialisation des

terres fixée au SCOT, et que les surfaces dédiées à l'urbanisation future ont été diminuée par rapport au PLU actuel.

Pour ma part, je retiens :
- que les densités annoncées sont globalement conformes aux objectifs du SCoT, mais, pour la plupart, en deça des objectifs de densité du PLH.
- que les densités sont effectivement plus faibles sur 4 des OAP, qui sont de petite taille, et qui ont des contraintes environnementales. On peut dès lors comprendre qu'elles nécessitent le maintien de haies, la création de bandes paysagères, une pression limitée sur l'environnement…
- les objectifs de son PADD, au travers desquels elle entend favoriser l'accueil de famille en résidence principale.
J'en tire la conclusion que la commune ne devra pas revoir à la baisse les densités prévues sur les opérations nouvelles qu'elle envisage, et que les densités annoncées sont donc à considérer comme des minima.

Pour ce qui concerne l'ampleur de la consommation foncière générée par le projet, je renvoie au point suivant (4.2. projections en termes de population et de logements).

Conclusions du commissaire enquêteur sur la densité et la consommation foncière :
Je tire la conclusion de ce qui précède que les densités envisagées par la commune sont satisfaisantes mais que la commune ne devra pas revoir à la baisse les densités prévues sur les opérations nouvelles qu'elle envisage. ***Les densités annoncées sont donc à considérer comme des minima. J'en ferai une recommandation dans mon avis final.***

- **Lien à faire avec schéma directeur EU, manque de précisions dans argumentation sur capacités et sur solutions vis-à-vis des dysfonctionnements.**

Avis de la MRAe : Les communes de Saint-Briac et de Saint-Lunaire disposent ensemble d'un zonage d'assainissement des eaux usées qui a été mis à jour en mai 2014. La commune est raccordée à deux stations : l'une à Saint-Briac (qui reçoit la majorité des effluents de la commune) et l'autre à Dinard. Selon les informations de suivi disponibles, ces stations connaissent des dysfonctionnements. Si ceux-ci sont de faible incidence concernant la station de Saint-Briac – Saint-Lunaire, la station de Dinard présente, entre autres, des analyses bactériologiques non conformes (ce qui remet en cause la qualité du rejet et des eaux marines réceptrices) et des surcharges hydrauliques ponctuelles (déversements directs dans le milieu naturel). Ces dysfonctionnements, bien que constituant une donnée importante d'évaluation de la capacité d'accueil du territoire, ne sont pas évoqués dans le dossier, et ne sont ainsi pas pris en compte dans l'évaluation des incidences du projet sur les milieux aquatiques et la qualité des eaux littorales. Le rapport d'évaluation environnementale se limite à aborder la question de la capacité de ces stations à traiter les effluents, sans prendre en compte les dysfonctionnements ponctuels et les problèmes liés aux réseaux, ni les projections de développement des autres commune raccordées.
Afin de ne pas occasionner de pollution supplémentaire dans le milieu naturel, le développement de l'urbanisation doit être conditionné au bon fonctionnement des réseaux, stations et ouvrages de gestion des eaux usées

Avis des services de l'Etat :
La situation littorale de la commune suscite une vigilance particulière sur la justification des capacités des stations d'épuration de St Briac/St Lunaire et de Dinard à prendre en charge le volume d'effluents supplémentaires résultants des projets de développement communal et des projets des

autres communes limitrophes, et à résoudre les dysfonctionnements et non conformités déjà constatées sur ces équipements.
Les équipements de traitement des eaux usées sont présentés à l'annexe sanitaire (p 6 et 11). Ces éléments sont repris et analysés au rapport de présentation pour justifier au final d'une capacité suffisante des ouvrages pour traiter les effluents supplémentaires résultant du projet de développement communal. On constate néanmoins dans ces considérations une certaine approximation : les échéances de projection semblent varier selon les documents (2025 pour l'annexe sanitaire, 2032 pour le RdP ?) - l'impact des développements parallèles des communes de Dinard et de Saint-Briac ne semble pas avoir été considéré dans les projections

Avis du Sage Rance/Frémur :
Le SAGE s'interroge sur la compatibilité du projet avec ses préconisations et objectifs, en raison du manque de clarté dans le calcul de la capacité épuratoire, même si celle-ci est considérée comme à priori suffisante.
Il regrette l'absence et demande d'intégration dans le règlement du projet de l'article 4 du règlement du SAGE sur l'interdiction de rejet au milieu hydraulique superficiel des assainissements non collectifs
Enfin, un lien avec le schéma directeur des eaux usées existant pour la commune doit être effectué dans le PLU.

Observations du Public :
Plusieurs personnes ont repris à leur compte les observations des PPA, concernant les réseaux EU (eaux usées), EP (eaux pluviales) , AEP (adduction eau potable), sans arguments nouveaux, pour étayer leur critique du projet : C6, M14, M21, M27, M31, M36, M43, M73, EM50.

Réponse de la commune :
Pour les questions relatives à l'assainissement, vous trouverez en pièce jointe l'avis du Syndicat Intercommunal d'Assainissement, en charge de la station d'épuration de St-Briac / St-Lunaire, station qui reçoit l'essentiel des effluents de la commune de St Lunaire (seul le quartier de la Fourberie est dirigé vers la STEP de Dinard). Des modifications et justifications seront apportées en conséquence.
Les 2 réserves formulées par le SAGE seront prises en compte. Les observations seront travaillées.

Avis du Syndicat Intercommunal d'Assainissement :
Celui – ci réfute les assertions de la MRAe et des services de l'Etat, qu'il rectifie :

A la lumière de ces éléments, **il semble non-fondé de se baser sur une non-conformité mineure**, puisque ne concernant que la chaîne de métrologie et étant **sans incidences sur la qualité de fonctionnement des ouvrages, afin de qualifier l'état du système d'assainissement du SIA de « préoccupant » comme l'affirme l'état.**
D'ailleurs, l'autorité environnementale et le SAGE ne s'y sont pas trompés et ne mettent pas en cause les installations, **l'autorité environnementale qualifiant les dysfonctionnements de faible incidence.**

En conclusion, **il est clairement démontré que les débordements observés au point A5 sont soit le fait d'incidents d'exploitation** pour lesquels une information précise de l'origine de l'anomalie a été réalisée dans le cadre du protocole de surveillance et d'alerte ; **soit d'une arrivée d'eau brute suppérieure à la capacité hydraulique règlementaire** de la station d'épuration,
Aussi, le **fonctionnement de la station d'épuration, sur son aspect hydraulique ne peut pas être remis en cause** puisqu'hormis deux incidents matériels, **elle absorbe et traite de manière très satisfaisante toutes les eaux usées, conformément aux autorisations d'exploitation.**

Enfin, pour ce qui est de l'évaluation environnementale sur le milieu récepteur, l'étude d'impact traite en détail de ce sujet entre les pages 93 et 143. La synthèse est la suivante :

Le rejet de la station d'épuration de St-Briac – St-Lunaire dont l'émissaire est situé pointe du Décollé (à l'Est de la plage de Longchamp Est et à l'Ouest de la Grande Plage) **n'est pas de nature à dégrader significativement la qualité des eaux de baignade aux points de mesure ARS**.

S'agissant des projections utilisées afin de dimensionner les ouvrages d'assainissement, elles dépendent essentiellement de l'urbanisation et de l'occupation des logements. Dans ces conditions, les ratios utilisés sont relativement variables (en fonction des bureaux d'études, des territoires…), c'est pourquoi, il n'est pas aberrant de constater des modes de calcul différents.
Toujours est-il, **le SIA dispose des capacités épuratoires nécessaires, à moyen terme, afin de faire face au projet de développement des 2 communes**.

Outre ces renseignements, rassurants sur les performance du système d'assainissement EU et sur la capacité de la STEP de ST Briac à recevoir et à traiter les effluents prévus sur les communes de ST Briac et de de St Lunaire à moyen terme, le SIA annonce le lancement d'études et de travaux visant actualiser le schéma directeur des eaux usées, à améliorer la gestion et les performances des équipements, et à prendre en considération les développements prévus à long terme sur les deux communes concernées.

Commentaires et analyse du commissaire enquêteur :

Au vu des éléments communiqués par le SIA, j'estime que la commune a répondu aux interrogations et inquiétudes des services de l'Etat, du SAGE, et de la MRAe. La commune s'engageant par ailleurs à intégrer dans son règlement les dispositions de l'article 4 du règlement du SAGE relatif à l'interdiction de rejet au milieu hydraulique superficiel des assainissements non collectifs , j'estime levées les réticences concernant l'inaptitude des équipements pour traiter correctement les effluents de la commune à l'heure actuelle et en prenant en compte les effets du présent projet de PLU à moyen terme. Pour le long terme, je considère que les intentions du SIA quant au lancement prochain des études sur l'actualisation du schéma directeur, devraient permettre de mettre en phase les projets de développement urbain à long terme de St Briac et St Lunaire avec les modernisations ou modifications du réseau et des équipements.

Il reste qu'aucune nouvelle information n'a été fournie quant aux effluents traités par la STEP de Dinard, alors que la MRAe y signale des analyses bactériologiques non conformes et des surcharges hydrauliques ponctuelles.
On peut trouver, bien cachée au sein du dossier « annexes sanitaires au PLU », et donc malheureusement peu visible, une note de synthèse qui fournit les enseignements suivants :

> La STEP Dinard (code SANDRE : 0435093S0002) est la station secondaire de la commune. Mise en service en 2003, elle est exploitée par la SAUR - PLUDUNO. Le maître d'ouvrage de cette STEP est la ville de Dinard.
> La station a été jugée être conforme en équipement et en performance pour l'année 2019.
> D'après les chiffres de 2019, la STEP de Dinard possède une capacité nominale de 52 000 équivalent habitants (EH), avec un débit de référence de 10 833 m³/j. Sa charge maximale en entrée est de 26 250 EH, le tout pour un débit entrant moyen de 6 319 m³/j. La charge maximale ne dépensant pas la charge nominale, la STEP n'est **pas saturée d'un point de vue organique** (marge de 25 750 EH). De plus, il n'y a **pas de saturation hydraulique**, étant donné que le débit entrant moyen est inférieur au débit de référence (marge de 4 514 m³/j)

Je remarque, par ailleurs, que le projet ne comprend pas d'évolution notable des surfaces à densifier ou à urbaniser à l'Est du territoire communal de St Lunaire.

***Conclusions du commissaire enquêteur sur* le *manque de précisions concernant les eaux usées*, dans l'argumentation sur la capacité des équipements à traiter les effluents produits par la commune tels qu'ils ressortent de son projet, et sur les solutions mises en œuvre vis-à-vis des dysfonctionnements.**

La station de St Briac traite une grande part des effluents du territoire de la commune de St Lunaire. Les effluents des projets de développement urbain de la commune seront dirigés vers cette station. Aussi, au vu de ce qui précède, je considère que la commune et le Syndicat intercommunal d'assainissement sont en mesure d'assurer dans de bonnes conditions la gestion des eaux usées sur la commune de St Lunaire y compris en prenant compte les incidences de son projet de PLU à court et moyen terme, ainsi que les développements prévus sur la commune de St Briac. Pour le long terme, les dispositions envisagées et le calendrier des études prévues devraient permettre de faire évoluer les équipements, leur gestion et les réseaux de façon à pouvoir prendre en charge les incidences à long terme des projets des deux communes concernées. ***J'estime donc levées, pour l'essentiel, les réticences exprimées concernant la gestion actuelle et future des eaux usées.***

- **Evaluation environnementale insuffisante sur EU (eaux usées) et EP (eaux pluviales)**

Avis de La MRAe : Concernant les Eaux Usées, la MRAe, eu égard aux dysfonctionnements qu'elle évoquait plus avant dans son analyse, considère que, bien que constituant une donnée importante d'évaluation de la capacité d'accueil du territoire, ils ne sont pas évoqués dans le dossier, et ne sont ainsi pas pris en compte dans l'évaluation des incidences du projet sur les milieux aquatiques et la qualité des eaux littorales. Elle considère que le rapport d'évaluation environnementale se limite à aborder la question de la capacité de ces stations à traiter les effluents, sans prendre en compte les dysfonctionnements ponctuels et les problèmes liés aux réseaux, ni les projections de développement des autres commune raccordées.
Concernant les Eaux Pluviales, l'absence d'état des lieux actualisé de la gestion des eaux pluviales (les dernières données datant du début des années 2000) ne permet pas de garantir l'absence d'incidences notables des rejets sur l'environnement, d'ordre quantitatif ou qualitatif, d'autant que de fortes problématiques de gestion des eaux pluviales, aboutissant à des inondations, semblent toujours d'actualité (bassin versant du Crévelin).C'est pourquoi la MRAe considère insuffisante l'évaluation environnementale sur cette thématique , au niveau de l'exposé de l'état initial , de l'identification des enjeux, de l'analyse des conséquences du projet et des mesures ERC.

Observations du Public :
Comme sur les sujets précédents, plusieurs personnes ont repris à leur compte cette critique, sans arguments nouveaux, pour étayer leur propre critique du projet.

Réponse de la commune :
Comme vu précédemment concernant les eaux pluviales, la commune, dans son mémoire en réponse, et plus particulièrement dans la note reçue du SIA, mentionne :

Les services de l'état font mention de la présence de déversoirs d'orage sur le réseau de collecte des eaux usées du SIA. Déversoirs d'orage qui auraient été la cause de plusieurs déversements au milieu.
Cette affirmation est erronée puisque les derniers déversoirs d'orage présents sur le réseau ont été supprimés en 2017 lors de la mise en séparatif effective des deux dernière rues ne l'étant pas : la rue Bergerat et l'impasse Richepin dans le quartier de la Fourberie.
Le SIA dispose d'un nouvel **arrêté préfectoral de rejet depuis le 12 juillet 2019**. Cet arrêté, rédigé par les services de l'état, contient, en son article 2.2.1, la description du système de collecte qui ne fait **aucune référence à la présence de déversoir d'orage sur réseau**.

Commentaires et analyse du commissaire enquêteur :
Comme pour les eaux usées, j'estime que les inquiétudes de la MRAe concernant les eaux pluviales, basées sur des dysfonctionnements passés, et sur l'ancienneté des données dont elle disposait initialement, sont levées au vu des compléments d'informations trouvées dans le dossier ou fournies par la commune dans son mémoire en réponse. Je rappelle la recommandation envisagée précédemment, relative à la mise à jour du schéma directeur des eaux pluviales, compte tenu de son ancienneté, et des modifications intervenues depuis.

Conclusions du commissaire enquêteur sur l' insuffisance de l'évaluation environnementale sur EU et EP : *si on considère que cette insuffisance relevait pour partie d'un manque d'explications sur des dysfonctionnements annoncés, pour partie sur des données juges trop anciennes, et que, au travers des éléments amenés dans son mémoire en réponse par la commune et le SIA, des informations complémentaires ont été apportés, tendant d'une part à relativiser les dysfonctionnements annoncés, et d'autre part amenant ou envisageant de disposer des données plus récentes, cette insuffisance doit être relativisée.* ***Aussi, j'estime satisfaisante l'évaluation environnementale établie.***

- **AEP (adduction d'eau potable): analyse insuffisante des capacités d'approvisionnement**

Avis du SAGE :
L'enjeu « eau potable » ne peut être considéré dans le rapport de présentation comme « faible » au vu du déficit global d'eau potable (1,3 millions de m3 en 2017) affiché par le producteur d'eau du Pays de St Malo. Il est conseillé à la commune d'informer le producteur d'eau des besoins induits par le potentiel de développement induit par son projet, afin que de dernier puisse anticiper les consommations d'eau futures.

Avis de la MRAe : L'urbanisation du territoire implique l'augmentation de la demande en eau potable. Le dossier estime cette augmentation à environ 11 000 m³ par an d'ici 2032 (Base de calcul : 99 m³ par habitant sur une année, pour environ 40 logements supplémentaires par an attendus d'ici 2032 sur Saint-Lunaire.) L'évaluation sur ce sujet, comme sur toutes les thématiques ayant trait à la gestion des eaux, s'avère sommaire : le dossier se limite à affirmer que le syndicat dispose de ressources suffisantes ; il s'abstient de mettre en regard l'ensemble des perspectives d'urbanisation des territoires voisins avec la disponibilité – actuelle et future – de la ressource locale en eau potable; il n'évoque pas non plus l'incidence des prélèvements sur les milieux aquatiques superficiels ou sur les autres usages (concurrence, éventuels phénomènes de remontée d'eaux salées…).
L'Ae recommande de compléter l'évaluation environnementale par une estimation des possibilités d'approvisionnement en eau potable qui prenne en compte les perspectives de développement des autres collectivités approvisionnées

Rappel du projet :
Bien cachée au sein du dossier « annexes sanitaires au PLU », et donc malheureusement peu visible, une note de synthèse fournissait l'essentiel des données dont l'absence a été reprochée par les PPA :

La commune de Saint-Lunaire, fait partie du syndicat mixte de production Eaux du Pays de St Malo. Il regroupe entre autres, les communes de Saint-Lunaire, Dinard et Saint-Malo, ainsi que des collectivités des Syndicat Intercommunal des eaux de la rive gauche de Rance et des eaux de Beaufort.
Ce Syndicat assure depuis 1er Juillet 2014, la production de l'eau potable sur l'ensemble du territoire. La ressource en eau est fournie par des prélèvements en eau de surface. Ces prélèvements se font dans trois ouvrages de retenues, il s'agit de :
- *la retenue de Bois de Joli à Pleurtuit qui a fourni 3 587 219 m3 d'eau en 2017*

- la retenue de la Landal à La Boussac avec 563 790 m3 d'eau fourni en 2017

- la retenue de Beaufort à Plerguer avec 3 654 510 m3 d'eau fourni en 2017

La distribution de l'eau potable dans la commune de Saint-Lunaire est assurée en régie, par les services municipaux qui sont en charge de l'exploitation et la gestion de l'ensemble des installations.
Le réseau est alimenté par un import d'eau en provenance du syndicat mixte de production de la Côte d'Emeraude (SMPEPCE). L'eau est produite par la station de Bois Joli à Pleurtuit qui traite l'eau d'une ressource superficielle (retenue de Bois Joli).
D'après le rapport sur la Qualité des Prix et Services de 2017, la commune de Saint-Lunaire a bénéficié de 206 541 m3 d'eau potable en 2017 soit une augmentation de plus 5,83 % sur le volume bénéficié en 2016.

Vente à	Vendu en 2016 (m^3)	Vendu en 2017 (m^3)	Variation 2016/2017	Part 2017
DINARD	*910 798*	*930 988*	*+2,22 %*	*11,00 %*
SAINT-LUNAIRE	*195 072*	*206 451*	*+5,83 %*	*2,44 %*
SAINT-MALO	*3 422 534*	*3 409 303*	*-0,39 %*	*40,28 %*
SIE DE BEAUFORT	*3 044 726*	*3 125 642*	*+2,66 %*	*36,93 %*
SIE DE LA RIVE GAUCHE DE RANCE	*761 326*	*791 559*	*+3,97 %*	*9,35 %*
Volume total vendu aux adhérents	***8 334 456***	***8 463 943***	***+1,55 %***	***100 %***

Tableau 1: Volume d'eau vendu par SMPEPSM (Source RQPS 2017, iao senn, Janvier 2021)

Concernant la qualité de l'eau potable distribuée à Saint-Lunaire, l'ARS indique l'eau distribuée au cours de l'année 2016 a été de très bonne qualité microbiologique et conforme aux limites de qualité pour les autres paramètres recherchés. En outre, en janvier et mars 2018, l'ARS indique que les exigences de qualité réglementaires en vigueur (limites et références) pour les paramètres analysés sont respectées.
Il n'existe pas de captage public destiné à la production d'eau potable sur le territoire de Saint-Lunaire ni de périmètres de protection associés à un captage.

Eparpillées dans le rapport de présentation, on trouve aussi les informations suivantes :

Le réseau est alimenté par un import d'eau en provenance du syndicat mixte de production de la Côte d'Emeraude (SMPEPCE). Le syndicat assure la fourniture d'eau potable aux collectivités de la rive gauche et de la rive droite de la Rance. Cela représente 42 communes et plus de 130 000 habitants. Au total, plus de 8,5 millions de m^3 d'eau potable sont produits chaque année, à partir des 3 usines gérées par le syndicat
Au plus près pour St Lunaire, l'eau est produite par la station de Bois Joli à Pleurtuit qui traite l'eau d'une ressource superficielle (retenue de Bois Joli). D'après l'étude de l'Association Frémur Baie de Beaussais (AFBB) de 2010, cette retenue a une capacité de 3 000 000 m3 avec un débit de 850 m3/heure. D'après le Syndicat, Saint-Lunaire bénéficiait de 188 065 m^3 en 2015. Une interconnection de réseaux a été réalisée de façon à pouvoir répondre aux pics de consommation, notamment estivaux.
Aujourd'hui, le Service des Eaux de Saint Lunaire couvre 52 km de réseau et fournit 2.788 abonnés pour un volume annuel d'environ 180.000 m3 distribués. **Surdimensionnées par rapport au nombre d'habitants en résidence principale sur la commune, les installations sont capables de répondre aux besoins des plus de 10.000 résidants comptabilisés lors de la saison estivale**. En effet, si le volume journalier d'eau potable distribué est en moyenne de 350 m3 en hiver, il peut dépasser les 1.800 m3 en été.

Enfin au titre des incidences du projet, il est précisé dans le rapport de présentation que le projet entrainera une augmentation du besoin en eau potable d'environ 8 613 m3 par an d'ici 2027.

Observations du Public :
Comme sur les sujets précédents, plusieurs personnes ont repris à leur compte les avis émis par la MRAE ou es PPA, sans arguments nouveaux, pour étayer leur propre critique du projet.

Réponse de la commune : Concernant l'avis du SAGE, les 2 réserves seront prises en compte. Les observations seront travaillées

Commentaires et analyse du commissaire enquêteur :
Ces éléments montrent que :
- l'eau potable nécessaire à la commune provient pour l'essentiel d'une retenue d'eau très proche, le bois joli à Pleurtuit.
- la production du syndicat d'eau est surdimensionnée par apport aux besoins des résidents des 42 communes adhérentes (et de quelques 132 000 habitants) pour pouvoir prendre en compte les besoins en période estivale. Ainsi, pour St Lunaire, il est précisé que le syndicat est en capacité de fournir de l'eau non seulement aux 2 800 abonnés, mais aussi aux 10 000 résidants comptabilisés en période estivale. Dans ces conditions, il n'y a pas de doute que les 315 nouveaux habitants, ni les 535 nouveaux logements prévus d'ici 2032 puissent être alimentés en eau potable, provenant de prélèvements dans une retenue proche.

Conclusions du commissaire enquêteur sur les capacité d'alimentation en eau potable (AEP) *: Compte tenu de ce qui précède, j'estime que* ***l'alimentation en eau potable ne devrait pas être un facteur limitant pour le développement de la commune de St Lunaire, tel que prévu dans son projet de PLU***

4.2. Projections en termes de population et de production de logements

Rappel du projet
La volonté des élus est de trouver un juste équilibre entre préservation du caractère touristique de la commune, indispensable pour sa dynamique économique, et renforcement de son statut de commune à vivre à l'année, en favorisant notamment l'accueil de familles avec enfants. Le projet de PLU a été conçu pour mettre en œuvre les objectifs du PADD. Ce document a été débattu en conseil municipal et fonde le projet de PLU.
L'axe 1 de PADD énonce l'axe prioritaire du projet des élus de St Lunaire : Une commune touristique à vivre à l'année, qui accueille de nouveaux habitants dans un souci de modération de la consommation de l'espace.
La commune souhaitant privilégier la venue de familles avec enfants, une part importante de logements sociaux sera prévue. Ce montage aura le double effet d'éviter une captation des constructions en résidences secondaires, et de participer à un certain rééquilibrage de la population lunairienne (plus jeune, plus d'enfants, plus d'actifs, plus d'occupants par logements…)

Les hypothèses chiffrées :
- 0.9% de croissance, s'approchant de l'hypothèse du SCoT à l'échelle de l'EPCI et de l'hypothèse « Haute » de l'INSEE à l'échelle de l'EPCI.

- les prévisions de desserrement tiennent compte à la fois de la volonté d'accueillir des familles avec enfants et de la réalisation de la résidence sénior qui va impacter le nombre de personne par ménage (103 lgts avec 1 personne/ménage). Le choix d'un scénario de desserrement intermédiaire a donc été fait, avec 1.91 p/ménage estimé en 2032 (au lieu de 1,89 en poursuivant les tendances actuelles).
- L'objectif est de ralentir la tendance à l'augmentation de la part des Résidences Secondaires dans le parc total de logements observée ces dernières années, pour passer de 59.58% en 2018 à 57.18% en 2032.

Ce qui génère un besoin d'environ 565 logements. Cette croissance entrainerait une arrivée de population de l'ordre de 315 habitants d'ici 2032.

Afin d'être parfaitement compatible avec le SCoT du Pays de Saint-Malo, les logements dont les permis ont été accordés depuis l'approbation du SCoT, soit le 8 décembre 2017, sont pris en compte dans les calculs prospectifs : Le projet prend en compte le projet de Résidence Sénior, sur la base du permis accordé en 2018, ainsi que 155 logements sur la ZAC du Clos Loquen.

Le projet estime par ailleurs un potentiel de 5 bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination et de 40 logements susceptibles d'être édifiés en dents creuses ou en densification de parcelles en zone U.

Soit un « solde » de 262 logements à produire, à répartir dans les secteurs en OAP, soit sur près de 11 ha nouveaux à artificialiser (dont 210 logement et 8,42 ha sur la ZAC du Pont Briand).

Scénario retenu		
Population (en habitants) en 2018		2396
Population en 2032 (en hab.)		**2716**
Nombre d'habitants supplémentaires de 2018 à 2032		**320**
Taille des ménages retenue (baisse progressive)	2.09 en 2018	**1.91 en 2032**
Besoins en logements induits	Prise en compte du point mort démographique	109
	RP nécessaires pour les nouveaux habitants	167
	Besoin total en RP	***276***
	Prise en compte des RS = 18 lgts/an	252
	Prise en compte de la vacance	34
	Total RS et vacance	***286***
	Besoin total en logement (RP + RS+ vacance)	**565 *(arrondi)***
	Moyenne par an sur 14 ans (2018/2032)	**40 à 41 logements**
Nombre total de Résidences Principales (estimé)	1139 en 2018 (39.41%)	1415 en 2032 (40.99%)
Nombre total de Résidences Secondaires (estimé)	1722 en 2018 (59.58%)	1974 en 2032 (57.18%)
Nombre total de logements vacants (estimé)	29 en 2018 (1%)	63 en 2032 (1.82%)
Total parc de logements	**2890 en 2018**	**3455 en 2032 *(arrondi)***

Observations du public :

46 observations du public abordent ce thème, souvent pour s'interroger sur ce (trop) grand nombre de nouveaux logements à venir sur la commune, et sur les nouvelles emprises constructibles qu'ils nécessitent. (R11, R19, R20, M7, M11, M13, M14, M15, M17, M22, M25, M27, M33, M34, M35, M36, M38, M39, M41, M42, M43, M44, M49, M50, M51, M52, M55, M60, M62, M64, M67, M68, M72, EM10, EM12, EM13, EM25, EM33, EM46, EM47, EM51, C2, C3, C6, C14, C17)

Les critiques ou les craintes les plus fréquentes font référence :
- la crainte d'un appauvrissement de la biodiversité sur la commune du fait de nombre d'hectares à urbaniser ou à densifier,
-la crainte de l'aggravation des problèmes de circulation automobile,
- à la crainte de voir trop de logements captés par des résidents secondaires, concourant ainsi à la tension du marché foncier, à la hausse d prix du foncier, à la vision de trop de logements fermés 10 mois par an….,
- à la crainte de voir se multiplier les lotissements, porteur d'une image urbaine dévaluée, clivante dans le paysage balnéaire de la commune,
- à la crainte d'une densification des parcelles (plus d'emprise au sol, plus de hauteur, morcellement des parcelles, construction sur les jardins….),
- à la crainte que la volonté de produire des logements plus accessible financièrement se traduise par des constructions plus bas de gamme.

Reprenant à leur compte les analyses des services de l'Etat, plusieurs contestent les hypothèses de la commune et voudraient voir corriger le projet pour une projection moindre en termes de logements à construire.
A titre d'exemples, quelques unes des observations formulées :

C2	malgré un fort taux de construction depuis 2007, la population est reste quasi stable, le parc locatif insuffisant, et le taux de résidences principales est resté faible. « Le nouveau PLU montre la volonté de poursuive la même politique d'urbanisation rapide »
M 34	les hypothèses de travail retenues pour la justification des besoins en logements ne sont pas en phase " avec la réalité de la situation et du développement communal", d'après la Préfecture d'Ille et Vilaine dans son courrier du 8 nov 2021. La Préfecture - DDTM/DT St Malo - a proposé deux options de croissance de population à 0,5 et 0,7 %, au lieu de 0,9 %.
EM 10	mes premiers commentaires sur les chiffres -erronés- ayant servi de base aux remarques de différentes autorités. De mon point de vue, il est clair qu'un avis sur le projet de PLU ne peut être donné objectivement avec de tels chiffres sous-évalués ». En reprenant diverses hypothèses, les calculs produits aboutissent à des chiffres supérieurs aux 315 habitants supplémentaires annoncés en 2032 : 447 si on considère un taux d'occupation de 1,98 p/logement et 40 % de résidences principales crées, 463 si on considère un taux d'occupation de 2,05 p/logement, 483 si on rajoute 45 logements non comptabilisés sur la ZAC du Clos Loquen (chiffre porté à 500 si taux occupation à 2,05) 850 à 860 si on comptabilise 1 occupant par résidence secondaire
EM 13	« La construction de lotissements s'est traduite par les chiffres impressionnants relevés dans le dossier (extension de l'urbanisation de 28 ha de 2003 à 2018 ; entre 2009 et 2019, consommation de près de 2000 m2 pour un seul habitant supplémentaire). » « Jusque dans les années 2000, la commune de Saint-Lunaire s'est agrandie peu à peu, de manière « naturelle », le bourg et les hameaux prospérant et constituant des rues au fur et à mesure des constructions qui répondaient au besoin des familles locales. » « Le choix du lotissement – tel qu'il a été mis en œuvre à St Lunaire- n'est pas une réponse adéquate, ni socialement, ni écologiquement » En bref, artificialiser des terres sans atteindre l'objectif social affiché n'a pas de sens.
EM 51	je note un objectif de peuplement de saint lunaire exagéré et erroné dans son calcul. Pourquoi ne pas prendre en compte que les nouvelles habitations accueillent deux couples avec enfants (et non pas des couples séparés, non dominants) et s'arrêté en 2015 dans l'évolution des ménages (ZAC du clos Loquen oubliée), pourquoi ne pas prendre en compte dans les hypothèses les habitations associées à l'EPHAD, pourquoi surdensifier la zone du Pont Briand? Avis défavorable et demande de rétablissement des calculs et de CSP plus récent (2020)

Dans cette logique, le contre projet majoritaire est de considérer « inutile » la ZAC du Pont Briand, dans son intégralité ou pour partie.
A titre d'exemples, quelques unes des observations formulées en ce sens :

R12	« Halte au bétonnage, stoppez le mal être qui nous envahit depuis 3 à 4 ans, sans parler des mbouteillages ».
R17	.je suis d'accord pour favoriser l'arrivée de jeunes sur la commune mais le projet semble démesuré
C3	Contestation ZAC du Pont Briand : - les recalculs du nombre de logements à construire fait paraitre la ZAC pour le moins disproportionnée **Contre-proposition :** - abandon du projet de la ZAC du Pont Briand dans sa dimension actuelle
C15	Nous contestons le PLU envisagé, complètement disproportionné à la situation actuelle : réseau routier (rues Plate Roche et de la Marre) totalement insuffisant pour un trafic qui va doubler. De plus, la situation touristique de St Lunaire se trouve obérée par la multitude d'habitations projetées. Nous estimons qu'une réduction importante, de moitié, serait de nature à préserver le futur de la ville de St Lunaire.
M1	Le projet d'urbanisation de la ZAC de Pont Briand, après l'énorme réalisation au Clos Loquen apparaît démesuré par rapport aux infrastructures existantes. (Traitement des eaux, Ecoles, crèches, restauration scolaire, salles communales, accès aux soins) Un apport supplémentaire de population d'au moins 500 personnes dans ce secteur, ajouté à celui déjà constaté au Clos Loquen, ne plaide pas en faveur d'une meilleure qualité de vie. Sans demander l'abandon du projet, je souhaiterais que la commune se contente de réduire de moitié ce projet en termes de logements
M72	Si je comprends tout à fait que la ville ait évolué et se soit développée au fils des ans pour accueillir de nouveaux habitants, il n'en reste pas moins que l'urbanisation de Saint-Lunaire s'est considérablement accélérée ces dix dernières années. Il est encore temps de prendre des décisions justes qui garantissent aux Lunairiens et Lunairiennes de vivre dans leur époque tout en préservant leur magnifique et précieux cadre de vie

D'autres propositions ou contre-propositions consistent à demander le classement total ou partiel de la ZAC en 2AU, en relayant l'avis exprimé par la MRAe : ce classement acterait le différé dans le temps de tout ou partie de l'opération, et conditionnera sa réalisation à la justification de la nécessité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone correspondante.

Avis de la MRAe

Sur ce sujet, la MRAE précise que la révision du PLU réduit notablement les surfaces urbanisables par rapport au PLU en vigueur, mais s'oriente néanmoins vers une poursuite non maîtrisée de l'urbanisation du territoire resté constructible (résidences secondaires, artificialisation des sols…), sans suivi ni véritable perspective de territoire soutenable à terme. Les choix réalisés, notamment en termes de production de logements, sont porteurs de conséquences notables sur l'environnement : la plupart des secteurs de projet (et le projet de ZAC en particulier) présentent des sensibilités environnementales marquées
Le cas particulier du fort taux de résidences secondaires aurait dû amener la commune à développer un scénario de production de logements sociaux conduisant de fait à une baisse relative de la production de résidences secondaires – dans une logique de moindre impact environnemental.
le projet prévoit une poursuite de la diversification du parc de logements, au travers d'un développement de l'offre sous forme d'opérations d'ensemble (ZAC), et de la mise en place de minimas de réalisation de logements sociaux. Étant donné que le parc HLM de la commune ne représente que 7,3 % des résidences principales (d'après le dossier), ce levier pourrait être encore davantage mobilisé pour orienter la production de logements vers la production de résidences principales.

L'Ae recommande de réduire les surfaces des zones à urbaniser et, a minima de séquencer l'urbanisation par le biais d'un reclassement significatif de zones à urbaniser 1AU en 2AU (zones à urbaniser à terme), de manière à rendre plus aisés un suivi et une régulation de la part de résidences secondaires, et d'adapter l'ouverture ultérieure à l'urbanisation (reclassement de zones 2AU en 1AU) aux besoins avérés en résidences principales.

Avis de l'Etat :

le préfet reconnait :

- que la commune de Saint Lunaire est très impliquée dans la production de logements en faveur des ménages et des familles, notamment les plus modestes. Elle s'investit depuis de nombreuses années pour maîtriser les conditions de son développement, notamment au travers de zones d'aménagement concertée d'initiative publique : la ZAC du Clos Loquen (220 logements) est ainsi en cours de réalisation et la ZAC du Pont Briand (210 logements), créée en 2009, que la commune a souhaité porter dans le cadre du PLU;
- que d'une part, sur le volet foncier/logements, le projet de PLU est principalement organisé autour de cet objectif. Les différentes hypothèses concourant à l'évaluation des besoins ont été arrêtées très logiquement en rapport avec la dimension d ce projet ;
-que d'autre part, en qualité de commune littorale, la commune a développé un exercice de mise en œuvre de la loi littoral bien en rapport avec les orientations du SCoT.

Et conclut que la collectivité a produit un document de qualité dans ses principes.

Les services de l'état ont retravaillé de nouveaux scénarios, basés sur d'autres hypothèses que celles retenues par la commune et fondés sur des hypothèses et méthodes revisitées en rapport avec la réalité de la situation et du développement communal. L'argumentation des services de l'Etat est basée sur les éléments suivants :

- pour cette partie du territoire (CCCE + CASM), dans des projections récentes (INSEE Analyses n° 89– novembre 2019), l'INSEE apparaît plus prudent en retenant un taux de croissance démographique 0,45 % pour la période 2018/2040
- Concernant l'évolution de la taille moyenne des ménages, malgré sa volonté affirmée d'accueillir des familles, la collectivité retient l'hypothèse d'une dégradation assez prononcée : 1,91 personnes par ménage en 2032. La projection des tendances actuellement constatées conduirait plutôt à retenir une valeur comprise entre 1,95 et 2, à l'horizon 2032
- Dans son évaluation du besoin en logements, la collectivité considère par ailleurs le phénomène spécifique du fort développement du parc de résidences secondaires, en prévoyant un besoin correspondant de 18 logts/an, soit 45 % du besoin total en logements.

L'hypothèse retenue par la collectivité semble effectivement raisonnable). Elle interpelle néanmoins par l'importance de son effet (pour créer une résidence principale, il faut construire deux logements). Dans ce contexte, dans la perspective d'un projet de ZAC important, d'initiative publique, la collectivité devrait afficher des objectifs plus ambitieux de maîtrise de l'évolution du parc de résidences secondaires, soit 10 à 12 logts/an.

Les effets cumulés des divers ajustements d'hypothèses évoqués précédemment conduisent à recalculer le besoin en logements sur la période 2018-2032 est ainsi évalué à 446 logements en scénario 1 (taux de développement démographique : 0,5 %/an) et 485 logements en scénario 2(taux de développement démographique : 0,7 %/an), dont 144 logements captés en résidence secondaires.

De plus, un recalcul pourrait être fait sur la prise en compte des logements « en cours » : Il s'agit de 185 logts en valeur SITADEL, alors que la collectivité l'a évaluée à 155 logements en considérant principalement les productions de la ZAC du Clos Loquen.

Enfin, la résidence senior, compte tenu de sa singularité sur la taille des ménages, est estimée ne contribuer que pour 50 hbts à l'accroissement de population.

En synthèse, les écarts par rapport aux projections de la commune sont les suivantes :

	Scénario collectivité		Scénario 1		Scénario 2	
Avec (A) ou sans (B) résidence senior	A	B	A	B	A	B
Besoin en logements en U	565	462	343	240	382	279
Besoin global en foncier en ha	18,34	17,74	11,14	9,21	12,4	10,71

	Scénario collectivité + 0,9 %	**Scénario 1 + 0,5 %**	**Scénario 2 + 0,7 %**
Reste à produire 2021/2032	410 lgts	261 lgts	300 lgts

Commentaires et analyse du commissaire enquêteur :

Comme exposé dans le rapport de présentation, « dans le contexte de marché immobilier tendu, qui a été observé ces dernières années, la commune dispose de peu de levier pour agir contre la fuite des résidences principales en résidences secondaires. La maitrise des conditions de la production de logements et la réalisation de logements sociaux sont les principaux leviers. Les ZAC amènent une meilleure maitrise des conditions de la production de logements, facilitent la réalisation de logements sociaux et permettent de travailler des formes urbaines et des typologies de productions adaptées aux familles, et moins attractives pour les résidents secondaires. »

Afin d'apprécier la pertinence de ces choix, et de pouvoir analyser les critiques souvent formulées par le public, j'ai posé diverses questions à la commune dans le cadre de la remise du procès verbal de synthèse :

Question du commissaire enquêteur :

Compte tenu de la durée d'étude et d'élaboration du projet de PLU, plusieurs données demanderaient probablement à être actualisées, concernant notamment la poursuite de l'urbanisation du Clos Loquen. Auriez-vous en particulier maintenant des données socio-démographiques concernant l'âge, la composition familiale, les CSP des occupants de cette ZAC. Les premières tendances observées concernant le taux de résidences principales se sont-elles confirmées? La proportion de jeunes ménages et de familles avec enfants est –elle conforme à vos attentes ?

Réponse de la commune :

La commune ne dispose pas des outils pour obtenir les données socio-démographiques précises sur la ZAC du Clos Loquen. Le prochain recensement de la population est prévu en 2023. Toutefois, s'il l'on se réfère aux déclarations liées aux autorisations d'urbanisme, il est possible d'obtenir un profil suivant les typologies de logements :

- 50 locatifs sociaux achevés ou en cours de construction
- 29 accessions sociales à la propriété
- 127 terrains, lots libres :
  - 70 principaux
  - 37 locatifs
  - 10 résidences secondaires
- 32 appartements (pas de déclaratif au niveau du permis de construire)

Cette ZAC de 224 logements correspond aux objectifs de la collectivité : offrir un prix du foncier raisonnable, proposer une offre de logements sociaux (37% des logements), accueillir une population à l'année.

Les premières tendances observées concernant le taux de résidences principales se sont confirmées. En effet, sur l'ensemble des constructions existantes, il a été recensé seulement 10 résidences secondaires sur 206 permis accordés soit moins de 5% de résidences secondaires.

La proportion de jeunes ménages et de familles avec enfants est conforme aux attentes communales. En effet, la commune ne s'attendait pas à avoir autant de jeunes ménages et de familles à s'installer au Clos Loquen. Cela est notamment dû à une pénurie de logements dans le secteur de la Côte d'Emeraude et à des prix relativement raisonnables et issus de négociations entre la collectivité et l'aménageur.
Pour l'accueil des jeunes enfants, Une MAM (Maison d'Assistantes Maternelles) a été mise en place au sein de la ZAC.
En analysant les effectifs de l'Ecole primaire et maternelle Sainte-Catherine (privée) nous arrivons aux chiffres suivants : sur 50 inscrits, 27 enfants de Saint-Lunaire y sont inscrits dont 7 habitant la ZAC du Clos Loquen.
L'école publique François Renaud enregistre 219 enfants dont 177 élèves habitant sur la commune et 36 résidents au Clos Loquen. En outre, une partie des enfants hors commune (42) correspond pour beaucoup à des enfants qui devraient s'installer en cours d'année sur la commune, et particulièrement dans le Clos Loquen (constructions en cours d'achèvement ou dossiers aboutis en accession sociale notamment).
Par ailleurs, il est précisé que nous devons maîtriser l'évolution du parc de résidences secondaires. Ce n'est que par ce type d'opération que cela est réalisable et de manière quasi anecdotique sur les autres secteurs, avec une maîtrise des prix du foncier et l'obligation de créer des logements sociaux.
Il est prévu de corriger à ce titre l'OAP pour apporter la précision suivante : 40% de logements sociaux minimum dont 60% en locatif, 20% en BRS et 20% en accession sociale. En l'occurrence, l'analyse des destinations des permis de construire de la ZAC de Clos Loquen montre que seulement 5% des logements ont été à destination des résidents secondaires.

Question du commissaire enquêteur :
Compte tenu du constat tiré de la ZAC du Clos Loquen, quelles sont éventuellement les dispositions complémentaires que la ville compte mettre en œuvre pour parvenir à ses objectifs de mixité sociale, dans les différents secteurs sous OAP ou sous zonage UB ?
Réponse de la commune :
Dans le PLH en cours d'élaboration, les élus de Saint Lunaire souhaitent proposer un pourcentage de mixité sociale à hauteur de 40%. Cet objectif sera déjà traduit dans l'OAP de la ZAC de Pont Briand avec la répartition suivante :

- Le Bail Réel Solidaire (BRS) à hauteur de 20% (8% de l'ensemble)
- Le locatif social à hauteur 60% (24% de l'ensemble)
- Accession sociale aidée à hauteur de 20% (8% de l'ensemble)

Le PLH validé par la Communauté de Communes de la Côte d'Emeraude sera intégré dans le PLU par le biais d'une modification.
En outre, des critères de ressources, bien que ne correspondant pas à ceux définis pour l'attribution de logements, seront mis en place pour l'acquisition de l'un des 15 ou 16 lots du lotissement de la Petite Fossette. L'objectif est la mixité et donc également l'accueil de familles à revenus moyens.

Question du commissaire enquêteur :
Les points qui précèdent pourraient faire l'objet d'une mise à jour des études et réflexions menées au cours de l'élaboration de votre projet de PLU et pourraient enrichir et infléchir à la marge votre projet. Pourriez-vous préciser en quoi ces éventuelles mises à jour confortent votre projet et/ou les aspects qui vous semblent mériter d'être ajustés dans le cadre de la présente révision de votre PLU, ou dans ses évolutions futures ?
Réponse de la commune :
La volonté des élus, suite à l'arrêt du Projet en conseil municipal, fut d'enrichir le projet du PLU à l'appui des avis des PPA et de la population tout en ne remettant pas en cause le PADD. A cette occasion, de nombreuses modifications ont été apportées.

A l'issue de l'enquête publique, considérant les conclusions, les avis des personnes publiques associées et du public, le PLU sera ajusté. Les évolutions législatives et des documents supra-communaux (PLH, modification du SCOT, loi Climat et Résilience…) seront pris en compte à l'approbation du PLU.
Le PLH est en cours de révision sur la communauté de communes et aucun objectif n'est actuellement formulé. Le PLU se mettra en conformité avec le PLH quand il sera défini

- **Comparaison des chiffres de la commune et de l'Etat :**

- Les densités utilisées sont les mêmes (nombre de logements à l'hectare).
- La commune envisage o,,9 % de croissance de la population, en pariant sur la poursuite du dynamisme retrouvé sur la commune depuis quelques années, qu'elle attribue à l'émergence du Clos Loquen (beaucoup de logements nouveaux et des ménages comptant plus de personnes). L'Etat lui se base sur des statistiques concernant les 2 EPCI les plus proches et sur les tendance longues, projetées par l'INSEE. Il a bâti deux scénarios sur deux hypothèses différentes (0,5 et 0,7), d'où un besoin moindre en nombre de logements.
- le nombre de personnes par logement est estimé de manière plutôt pessimiste par la commune à 1,91. Ce ratio est cependant proche de celui adopté par le PLH (0,92). L'Etat lui a tablé sur des valeurs et les tendances récentes, à la hausse, variant de 1,95 à 2 (en 2032) d'où, à population future égale, moins de logements à produire.
- la commune et l'Etat se sont basés sur un ralentissement de la part des résidences secondaires. L'Etat est plus optimiste que la commune sur cette baisse : une production de 18 logements par an pour la commune, de seulement 10 à 12 logements par an pour l'Etat. Là encore, l'hypothèse de l'Etat aboutit à réduire le nombre de logements à produire.
Nota : ce sont sur ces deux derniers chiffres que la MRAe aurait voulu voir des scénarios alternatifs en vue de réduire les espaces nouveaux à urbaniser, et c'est ce qui fonde ses plus importantes critiques vis à vis du projet, en parlant d'urbanisation non maitrisée.
- le stock de constructions engagées mais non réalisées à l'arrêt des études : la commune a compté 155 logements, sur le Clos Loquen, l'Etat en compte 185 sur l'ensemble du territoire communal, d'où, encore une fois, un nombre moindre de logements à produire.
- concernant la Résidence Service, la commune a pris en compte les 103 logements (dimension du projet en 2018). L'Etat quant à lui a réalisé une variante dans laquelle il ne prend pas en compte le nombre de logements mais de manière forfaitaire 50 habitants, sans vraiment expliquer ce chiffre.

Au final, on peut considérer que l'Etat a bâti des scénarii « optimistes » qui prennent déjà en compte une baisse importante de la demande en résidences secondaires et une augmentation sensible du nombre d'habitants par logement, scénarii qui restent cependant tempérés par la prise en compte d'une croissance modérée de la population, alors que la commune a opté pour un scénario qui prend en compte une croissance un peu plus importante de la population mais reste plus prudent que l'Etat sur la baisse de la demande en résidences secondaires et sur l'évolution du nombre d'occupants par logement…..Cette hypothèse modérée permet de tendre vers une croissance démographique modérée tout en poursuivant la politique communale de création de logements.
Personne n'a tort, personne n' a raison !

A noter que les conséquences sur les besoins en foncier et en nombre de logements à produire sont clivantes car ils peuvent passer du simple au double entre le scénario de la commune (565 logements et 18 ha à urbaniser), et le scénario de l'Etat avec la croissance de la population la plus faible, à 0,5 % (240 logements et 9 ha).
Autre manière de voir ce problème, sur la base des 18,4 ha prévus en urbanisation nouvelle dans le projet, et des 565 nouveaux logements prévus, ce ne sont pas 315 habitant nouveaux qui seraient à comptabiliser en 2032, mais 527 de plus (565 -12RS par an pendant 12 an= 421 logs en RP à 2 occupants par log = 842-315 = 527 habitants supplémentaires), si les chiffres pris en compte par l'Etat sur la part de résidences secondaires et le nombre d'occupants par logements s'avéraient les plus

justes.

L'intérêt du débat sur ces scénario est de montrer que quelques points d'écart dans telle ou telle donnée de base ont une incidence importante en terme de logements à produire et de foncier à urbaniser, et de montrer quelle influence sur le nombre d'habitants futurs peut avoir telle ou telle variation de l'un ou l'autre des ratio pris en compte.

Dans ces conditions, si la commune adoptait son projet sans rien changer à ses projections en termes de population et de logements à produire, il importerait qu'elle assure un suivi rigoureux des apports de population dans les nouvelles réalisations. Ainsi, pour le cas ou les effets des premiers projets iraient au-delà de ses attentes, comme cela semble être le cas pour les logements déjà occupés sur le Clos Loquen, elle pourrait anticiper les besoins en équipements (école, stationnements…), choisir d'étaler davantage dans le temps le calendrier de réalisation des OAP, voire de renoncer à mettre en œuvre tout ou partie de certaines d'entre elles. Et, dans le cas contraire, elle pourrait alors revoir à temps les programmes prévisionnels de logements, par exemple pour augmenter la part de logements sociaux.

- **Sur la question de la suppression de tout ou partie de l'OAP du Pont Briand et de l'arrêt du projet de ZAC**

La commune énonce dans son projet que cette ZAC de 224 logements correspond aux objectifs de la collectivité : offrir un prix du foncier raisonnable, proposer une offre de logements sociaux (37% des logements), accueillir une population à l'année. La commune souhaite maintenir la ZAC de Pont Briand, seul élément probant permettant l'accueil d'une population en résidence principale pour les années futurs. Le choix de développement de la zone ne se fera cependant pas avant les prochaines élections. Il s'agit de garantir la possibilité. A défaut, tout l'équilibre du PADD est mis en défaut et ne reflète plus les objectifs politiques.
Cet argument me semble effectivement fondé, puisque, comment rappelé précédemment, son projet annonce un « solde » de 262 logements à produire, à répartir dans les secteurs en OAP, soit sur près de 11 ha nouveaux à artificialiser, dont 210 logement et 8,42 ha sur la ZAC du Pont Briand.
Je rappelle par ailleurs le développement précédent, concernant les hypothèses faites par la commune.

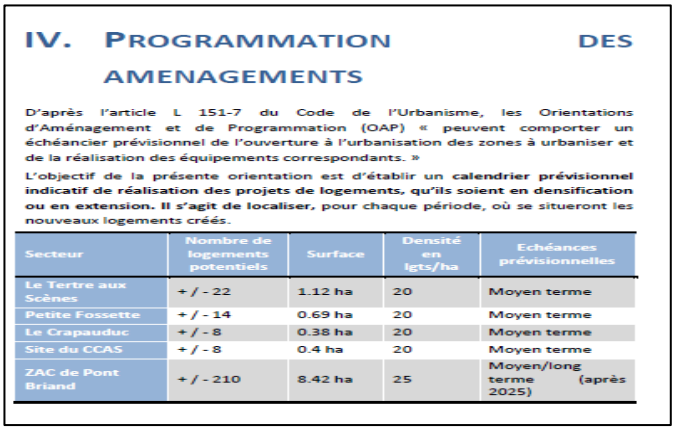
Conclusions du commissaire enquêteur sur les projections en termes de population et de production de logements :

Au vu de ce qui précède, je considère qu'il n'y a pas matière à remettre en cause les hypothèses de la commune, *ni lieu de chercher à harmoniser ou à davantage étayer/justifier les projections de la commune qui fondent son projet de développement urbain.* ***En conséquence, j'estime que le projet décrit dans l'OAP du Pont Briand reste un élément essentiel du projet de la commune, et un axe essentiel de mise en œuvre des objectifs de son PADD****.*
Par contre, il est particulièrement important que la commune se dote de moyens de suivi des apports de population. J'ai, dans mes analyses précédentes, déjà évoqué la question de mesures de suivi du PLU. ***A l'occasion de cette nouvelle conclusion, ma recommandation précédente sur les mesures de suivi sera donc rédigée de manière plus globale afin de parfaire le suivi des effets des opérations lancées.***

4.3. Phasage des opérations logements

Rappel du projet

On trouve ce tableau à la fin du cahier des OAP



IV. PROGRAMMATION DES AMENAGEMENTS

D'après l'article L 151-7 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. »

L'objectif de la présente orientation est d'établir un **calendrier prévisionnel indicatif de réalisation des projets de logements, qu'ils soient en densification ou en extension. Il s'agit de localiser**, pour chaque période, où se situeront les nouveaux logements créés.

Secteur	Nombre de logements potentiels	Surface	Densité en lgts/ha	Echéances prévisionnelles
Le Tertre aux Scènes	+ / - 22	1.12 ha	20	Moyen terme
Petite Fossette	+ / - 14	0.69 ha	20	Moyen terme
Le Crapauduc	+ / - 8	0.38 ha	20	Moyen terme
Site du CCAS	+ / - 8	0.4 ha	20	Moyen terme
ZAC de Pont Briand	+ / - 210	8.42 ha	25	Moyen/long terme (après 2025)

Observations du Public :
7 observations expriment plus précisément cette question : M13, M27, M33, EM46, EM66, C2, C3.

Propositions ou contre proposition du public :
L'observation EM46 demande un classement de l'OAP ZAC du Pont Briand » en zonage 2AU (zones à urbaniser à terme), tandis que les observations M36, M37,C3 demandent à ce que le développement urbain de la commune soit phasé ave la capacités des réseaux (EU et AEP sont cités) et infrastructures (voiries, plan de circulation, stationnement) à en gérer correctement les effets induits.

Avis de la MRAe :
L'Ae recommande, à minima, de séquencer l'urbanisation par le biais d'un reclassement significatif de zones à urbaniser 1AU en 2AU (zones à urbaniser à terme), de manière à rendre plus aisés un suivi et une régulation de la part de résidences secondaires, et d'adapter l'ouverture ultérieure à l'urbanisation (reclassement de zones 2AU en 1AU) aux besoins avérés en résidences principales.

Avis de l'Etat :
« Le cahier des OAP, en sa partie IV définit une orientation pour définir la programmation dans le temps des différentes opérations composant le projet de PLU. Le calendrier présenté est construit sur deux échéances assez vagues (moyen terme, moyen terme après 2025) et difficile à distinguer. Il pourrait être précisé, notamment pour apporter davantage d'informations sur le planning de mise en place et le rythme de commercialisation du projet de ZAC. Il ne permet pas en l'état de s'assurer de la cohérence de la programmation des opérations avec les objectifs exprimés en axe n°1 au PADD portant sur l'accueil de population et la production de logements. »

Réponse de la commune aux avis émis par les PPA :
Le principal développement urbain de la commune repose essentiellement sur la ZAC de Pont Briand. Le dossier de création a déjà été établi. Le cadre de son développement sera l'OAP et le dossier de réalisation qui gérera son développement. Son urbanisation est prévue après 2025, et probablement pas avant les prochaines élections.

Commentaires et analyse du commissaire enquêteur :
Afin d'apprécier la pertinence de ces choix, et de pouvoir analyser les critiques souvent formulées par le public, j'ai posé diverses questions à la commune dans le cadre de la remise du procès verbal de synthèse :

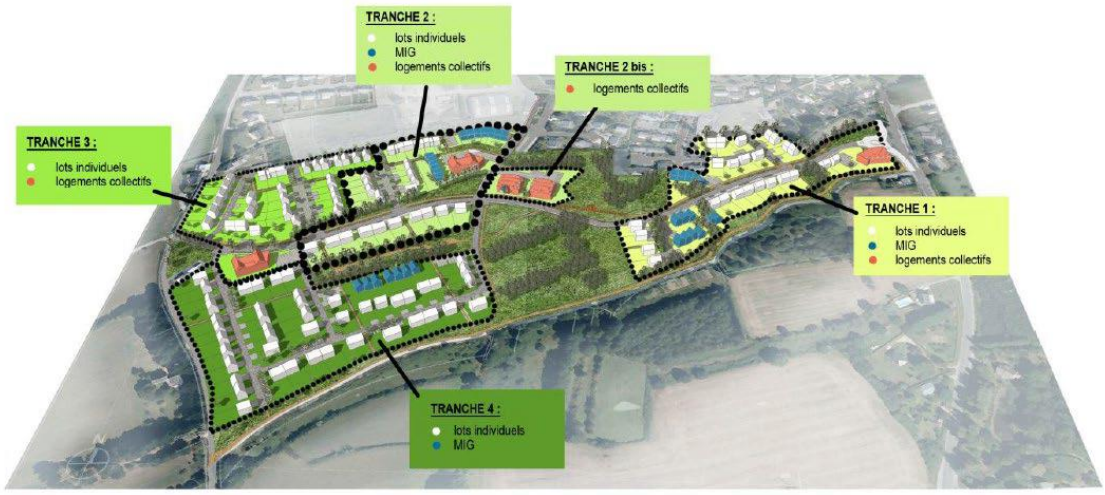
Question du commissaire enquêteur :

Pourriez vos retracer le calendrier de mise en œuvre et d'urbanisation de la ZAC du Clos Loquen. Cette réalisation a semble-t-il été réalisée en 4 tranches. Un tel « découpage » est-il ou sera-t-il envisagé pour la ZAC du Pont Briand, qui sera d'ampleur similaire ?

Réponse de la commune :

Le phasage est intégré en page 66 du rapport de présentation, tome 1. Les études de la phase de réalisation ont commencé fin 2013. La ZAC se décompose en 4 tranches, pour un total de 224 logements. Les premiers habitants sont arrivés en 2016. Une partie de la tranche 4 est toujours en projet. Les derniers habitants de la ZAC sont attendus fin 2023. L'accueil des habitants de la ZAC s'est étalé sur 7 à 8 ans.

PLAN DE REPARTITION DES TRANCHES COMMERCIALES :



La ZAC de Pont-Briand dispose de caractéristiques similaires à la ZAC du Clos Loquen. Environ 210 logements sont attendus. Cette opération est projetée après les élections municipales de 2026. La réalisation sera donc conditionnée par l'avis des futurs élus qui seront en place.

Si les études de la phase de réalisation sont réalisées en 2027, les premiers habitants sont attendus en 2029-2032. Pour la ZAC de Pont-Briand, il sera demandé de prévoir plusieurs tranches également pour obtenir un échéancier prévisionnel d'ouverture avec une arrivée de la nouvelle population étalée au moins sur 5ans.

Le recensement de la population de 2023 permettra de préciser les échéances de la ZAC.

La commune annonce que de nouvelles données vont être prochainement disponibles sur la commune, grâce au recensement prévus en 2023, et que certaines données du PLH vont prochainement évoluer. Elle annonce vouloir examiner « au fil de l'eau », les incidences de son action, notamment au travers des enseignements à tirer de la ZAC du clos Loquen. Et puisqu' elle envisage un certain phasage opérationnel de ses OAP (cf. dernière page du cahier des OAP), je considère qu'il n'y aurait pas d'aberration à ce que le projet de PLU soit validé sur la base des projections qui ont été faites , sachant que la ZAC du Pont Briand n'entrerait pas en réalisation avant plusieurs années, ce qui permettra, en fonction de l'actualisation des données à recevoir, d'infléchir éventuellement le projet de la ZAC du Pont Briand (la décaler dans le temps, en phaser la réalisation comme pour le Clos Loquen, affiner les programmes de logements en faisant évoluer le % de logements sociaux et leur modalités financières avec +ou – de logements groupés ou collectifs…).

Le classement en 2AU de tout ou partie de la ZAC du Pont Briand pourrait être compatible avec le phasage envisagé par la commune, et reconnaitrait sa volonté de réexaminer l' « utilité » de la mise en œuvre de cette opération pour la tenue des objectifs que la commune fixé dans son PADD. C'est

aussi, à mes yeux, une manière de répondre aux avis des PPA, sans remettre en cause son projet ni son adéquation au PADD. Reste à mesurer :
- les effets induits par ce classement qui ne devra pas empêcher la poursuite des études nécessaires à sa réalisation,
- et les conditions imposées de l'ouverture ultérieure à l'urbanisation.
C'est pourquoi, plutôt que de proposer à la commune de classer tout ou partie de l'OAP du Pont Briand en 2AU, je vais luis recommander d'étudier cette solution.

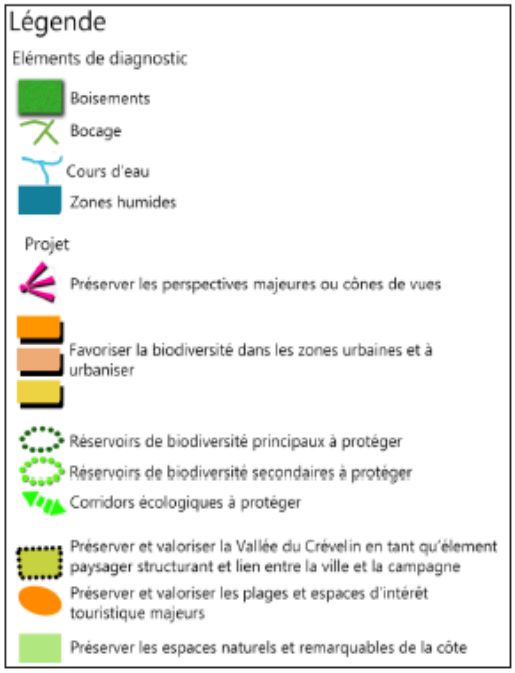
Pour rappel, et sans vouloir prétendre à dire le droit, je précise que le passage des zones 2AU en 1AU est subordonné à une modification ou à une révision du PLU, ce qui permet à la commune de maîtriser dans le temps l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation.
- Pour les zones 2AU de plus de 9 ans non ouvertes à l'urbanisation ou non maîtrisées : Depuis le 1er juillet 2015 le PLU doit faire l'objet d'une révision pour ouvrir à l'urbanisation une zone AU qui, dans les 9 ans de sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'EPCI compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. Cf. art. L. 153-31 du Code de l'Urbanisme.
- Pour toutes les autres zones 2AU : Depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR du 24 mars 2014, le PLU doit faire l'objet d'une modification assortie d'une délibération motivée de l'autorité compétente, sur l'utilité de l'ouverture de la zone à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et sur la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. Cf. art. L. 153-38 du CU.

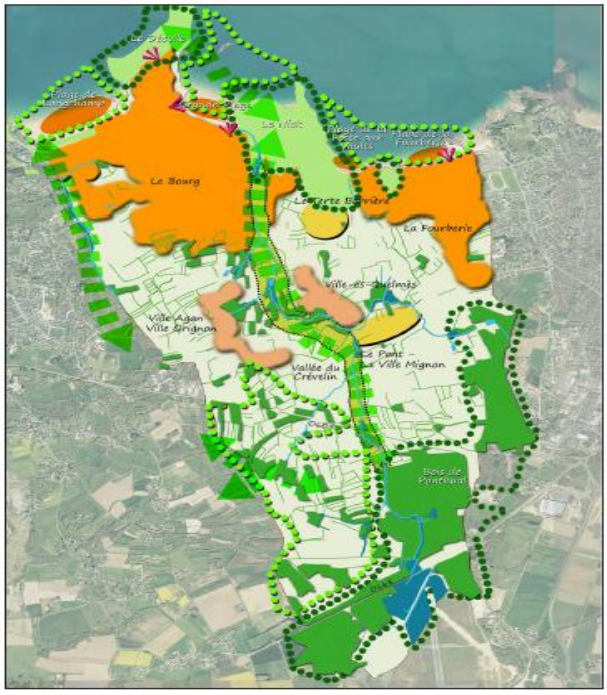
Conclusions du commissaire enquêteur sur le phasage des opérations logement :
En conséquence de ce qui précède, je recommanderai à la commune d'étudier le classement en zone 2AU de tout ou partie de l'OAP du Pont Briand.

4.4. Le maintien, la défense ou le renforcement de la biodiversité, des espaces naturels ou agricoles

Rappel : j'ai « sorti » les interrogations sur la zone NPLt et le goulet de cette problématique. Ce sujet est traité au début du point 4.1

Rappel du projet
La commune dispose d'un patrimoine environnemental reconnu et protégé : Site Natura 2000, ENS. Le PADD vise à conserver cette protection. Le zonage et les OAP s'inscrivent dans cet objectif.
Compte tenu de la richesse environnementale et paysagère de plusieurs sites, un des enjeux affichés dans le PADD vise à assurer la préservation et la mise en valeur des éléments naturels (cours d'eau et zones humides, haies, bois et talus, réservoirs écologiques, corridors écologiques et trame verte et bleue...).
L'axe 2 du PADD est particulièrement explicite sur ce point (Un territoire exceptionnel, préservé et valorisé) :





L'évolution des zonages N et A :

	PLU actuel		PROJET		
Sous total N terrestre	477,89	46,24%	Sous total N terrestre	558.28	54.01%	+ 80,39
Sous total N maritime	319,21	/	Sous total N maritime	319.20	/	-0,01
A	244,61	23,67%	A	191.56	18.53	
Sous total A	244,61	23,67%	Sous total A	191.56	18,53%	-53,05

Les zones Naturelles dites N sont destinées à protéger des sites dont le caractère qualitatif, paysager, environnemental, historique ou écologique est avéré. Pour une surface de 558,28 ha (54.01% du territoire), elles sont en augmentations de 80 ha par rapport au PLU en vigueur.
La zone NP correspond aux espaces à préserver pour la qualité des paysages ou le caractère sensible du site. Les abords des cours d'eau, les zones humides, les secteurs bocagers et la majorité des boisements sont notamment concernés. Elle vise à préserver les espaces composants de la TVB, et les coupures d'urbanisations identifiées, en dehors des sites et paysage remarquables. Dans cette zone NP, l'activité agricole peut se développer sous condition. Elle couvre 500,5 ha.
L'activité agricole est un secteur économique à prendre en compte dans le cadre du PLU. Aussi, cette activité est protégée et valorisée au travers d'un zonage adapté (191.56 ha zoné en réduction de 53 ha par rapport au PLU 2010 pour deux raisons : les nouvelles zones 1AU, et plusieurs parcelles basculée en NP dans la logique décrites ci-dessus.

Le point fort du projet est la création d'une OAP thématique relative à la trame Verte et Bleue et à la biodiversité. Cette OAP identifie des espaces « coeurs de biodiversité en ville » à préserver et reprend les grandes composantes de la TVB territoriale et propose des orientations de protections et valorisation adaptées à chacun.

Observations du Public :

Les observations ont été nombreuses sur ce thème (27) toutes pour accuser la commune de ne plus être aussi attentive à la protection de ces espaces, notamment à propos de la ZAC du Pont Briand ainsi que de la préservation des jardins en cœur d'ilot dans le centre bourg.
Voir R15,R16, R17, M2, M3, M7, M13, M18, M35, M39, M41, M44, M45, M46, M62, M67, M72, M73, EM13, EM 21, EM25, EM46, EM50, C1, C3, C6, C14

Quelques exemples :

R15	au sujet du projet de création d'un nouvel axe de circulation doublant la rue de l'horizon : elle va réduire les espaces verts dans le cœur du bourg, ce qui me semble contradictoire avec l'objectif d'améliorer la qualité de la vie et la biodiversité à St Lunaire.
R17	Je suis concernée par la ZAC de Pontbriand. La zone telle qu'elle est actuellement est un bel exemple de biodiversité, ce serait dommage de la bétonner.je suis d'accord pour favoriser l'arrivée de jeunes sur la commune mais le projet semble démesuré. Où iront les crapauds qui viennent chaque année vers notre mare ? Nous avons déjà perdu les poules d'eau qui nichaient chez nous et migraient vers les étangs du bas de Pontbriand…
C6	Les affirmations de la commune sur l'environnement sont totalement contredites par l'urbanisation galopante.
C14	. Une réflexion globale s'avère nécessaire, ne pas sans doute se précipiter dans une urbanisation massive au détriment de notre environnement, contradiction pour une commune qui se dit attentive à la biodiversité !
M1	A propose du projet d'urbanisation de la ZAC de Pont Briand : La commune de Saint Lunaire était un modèle pour sa biodiversité et le projet va bouleverser l'éco système de ce secteur fait de haies et de taillis.
M 21	L'artificialisation des terres de la commune est en constante expansion, depuis plusieurs années. Terres agricoles supprimées, arbres éliminés, haies, fossés, etc... A l'heure où partout en Europe de l'ouest, il est question de "construire mieux mais moins", souvent afin de préserver des conditions climatiques tempérées, Saint-Lunaire poursuit une expansion inconsidérée qui détruit l'écosystème fragile de notre littoral.
M 35	Je rejoins l'avis de MRAE et critique le fait de devoir construire systématiquement 2 logements pour tout terrain de 1000m², alors que la protection des espèces animales et végétales implique de laisser libre des espaces verts suffisants.
M 39	nous sommes alarmés par les projets motivés par de seules considérations matérialistes, qui se profilent malgré une pseudo-politique de protection de l'environnement naturel affichée avec la plus grande hypocrisie.
EM 25	Le projet de PLU porté par la Mairie inclut la poursuite du développement immobilier et donc la destruction de beaucoup d'espaces agricoles. …sans compter la destruction de la faune et de la flore

Avis de la CDNPS sur les EBC

- secteur 1 : Pointe du Nick : au regard des intérêts tant paysagers qu'environnementaux, il conviendra de maintenir les EBC existants. Seules les propriétés du Conservatoire du Littoral pourraient être déclasses pour permettre une meilleure gestion de ces espaces. La situation sur les parcelles du département est à réexaminer.
- secteur 6 : Bois de Ponthual : l'EBC supprimé sur la parcelle AN 112 sera à rétablir au moins partiellement,
- secteur 7 : boisement de la Ville Revault : il conviendra de rétablir les EBC supprimés sur les parcelles AM 168, AM 170 (sud de la parcelle) et AM 92 (nord-ouest de la parcelle)

Avis de la MRAe

Dans l'ensemble, le projet de révision du PLU de la commune de Saint-Lunaire présente un état initial de l'environnement de qualité en matière de trame verte et bleue et de trame noire : les trames y sont déclinées à l'échelle locale, en prenant en compte leurs continuités dans les PLU des communes limitrophes.

Trois réservoirs de biodiversité majeurs sont identifiés sur la commune (la Pointe du Décollé, la Pointe du Nick et le bois de Ponthual). Les enjeux ainsi que les pressions et dégradations s'exerçant sur chacun de ces réservoirs sont mentionnés. Les caractéristiques des continuités écologiques identifiées entre ces réservoirs sont toutefois moins étayées.

Certains secteurs de projet, en particulier le projet de ZAC de Pont Briand ainsi que le projet de renouvellement urbain sur le terrain du CCAS en frange littorale, présentent une sensibilité paysagère particulièrement marquée, insuffisamment évaluée et encadrée en l'état, ce qui conduit à s'interroger fortement sur la démarche d'évitement des incidences sur l'environnement menée dans le cadre de la révision du PLU.

Avis de l'Etat :

Le diagnostic fourni au rapport de présentation concernant les milieux naturels et leur contribution à la constitution de la trame verte et bleue du territoire est dans l'ensemble très complet. Dans ce contexte, la collectivité a développé à l'occasion de l'élaboration de son projet de PLU, une démarche TVB tout à fait satisfaisante, en s'appuyant sur un état initial de l'environnement globalement de qualité, en exprimant très en détail des objectifs et orientations de préservation et valorisation des espaces naturels comme des continuités écologiques, et en veillant à les concrétiser au travers des pièces opérationnelles du PLU (OAP, règlement).

Les dispositions présentées expriment une forte volonté de la commune qu'elle a exprimé tant sur le plan des objectifs que sur l'organisation urbaine de son développement, mais manquent d'une déclinaison réglementaire plus précise, concrète et adaptée.

Une OAP thématique très complète, « trame verte et bleue et biodiversité » précise la composition de la TVB et présente de nombreux principes généraux d'aménagement ou d'intervention en faveur de la TVB et de la biodiversité, sur le territoire comme dans les projets.

L'Etat regrette toutefois que cette OAP n'ait pas davantage été retranscrite ans le règlement puisque la portée d'une telle OAP vis-à-vis des projets est limitée au rapport de compatibilité. Ainsi, à propose de la ZAC du Pont Briand, « la collectivité a bien repéré les enjeux dans l'expression des objectifs principaux du projet, mais ne les traduit pas spatialement au schéma d'orientation du projet. Ce dernier devrait décliner précisément les principes de prolongement de la TVB tel qu'ils sont présentés en OAP thématique et permettre d'apprécier l'organisation retenue comme l'importance des espaces à y consacrer ».

Chambre d'agriculture :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable mentionne bien la préservation de l'activité agricole et de ses possibilités de développement. Les objectifs de croissance démographique et les traductions en besoin de logements n'appellent pas de remarques de notre part.

Cependant, La zone A ne représente que 192 ha alors que plus de 300 ha étaient déclarés à la PAC en 2015. Des sièges d'exploitations sont même localisés en zone N. Sur la période 2011/2018, l'application du PLU avait conduit à la consommation de 17.22 ha soit 2.15 ha /an. Le projet table sur 18 ha pour une période de 11 ans soit 1.6 ha / an. Les objectifs du ZAN à l'horizon 2040 fixés par le SRADDET (ou 2050 pour la loi Climat de 08/2021) seront difficilement tenables.

Par ailleurs, la chambre d'Agriculture relève que les zones AU portent sur des espaces agricoles et sont à ce jours occupées par des exploitants, soit à titre précaire soit le plus souvent en tant que locataire sous statut du fermage ou propriétaire. Les superficies reprises aux exploitations peuvent être plus ou moins importantes avec des impacts sur le revenu de l'exploitation (perte de marge brute) voire son fonctionnement (plan d'épandage, assolement…). A ce titre, il conviendra de

prendre le plus tôt possible toutes les mesures utiles pour amortir cette reprise, via notamment la compensation et la réorganisation foncières. Il conviendra à ce titre d'avoir une vision d'ensemble des projets.
Il est indispensable de remettre le règlement graphique en compatibilité avec la carte figurant page 20 du PADD et de au moins mettre les sièges d'exploitation en zone A pour leur offrir – conformément aux objectifs du PADD – les meilleures opportunités de préservation et de développement.

Département :
Les points de vigilance soulignés par le Département concernant les enjeux environnementaux sur la ZAC du Pont Briand, qui réduit la largeur du corridor se trouvant entre les centre-villes de St Briac et St Lunaire alors qu'il présente une importance majeure pour le Grand Rhinolophe. Les services du Département considèrent également que le nombre de haies classées est très faible par rapport à la réalité du maillage bocager.

Réponse de la commune :
Les dispositions sur la TVB, les enjeux du grand paysage et leur impact réglementaire et non plus de simple compatibilité seront réétudiés, mais l'analyse du paysage est extraite de l'AVAP.
Un Atlas de la Biodiversité a été réalisé sur la commune et peut venir compléter les questions sur les enjeux faune/flore et la TVB.
Le PLU en vigueur utilise l'outil du CU « Loi paysage » pour protéger des haies existantes ou à créer pour 14,5km. Le futur PLU utilise le même outil pour 54,2 km (plus de 3 fois plus) et l'outil EBC (plus fort en protection) pour 5 km. Il y a donc un effort de classement non négligeable (en linéaire et sur le choix des outils du Code de l'Urbanisme) de la part de la commune, La quasi-totalité des haies bocagères est prise en compte. Ceci suit les préconisations du SAGE RFBB en matière de protection du bocage (Guide d'inventaire du maillage bocager à destination des collectivités – disposition 23 et 24 du SAGE RFBB). Enfin, cette démarche communale est couplée à la volonté de protéger d'autres éléments de la TVB et du bocage (boisements et arbres isolés). En termes de connectivité écologique, cette volonté semble plus que cohérente. L'observation du Département est donc surprenante sur ce point.
Concernant les remarques de la chambre d'agriculture : Les remarques seront prises en compte et il sera vérifié que les sièges d'exploitation agricoles sont bien délimités en zone agricole. Quoi qu'il en soit les règles en zone N et en zone A sont relativement similaires et ne créent pas plus de contraintes pour les sièges d'exploitation.
Concernant les remarques de la CDNPS :
- Pointe du Nick : la protection des espaces boisés tient compte du fait que le Conservatoire du littoral et le Département soient propriétaires de nombreuses parcelles. L'absence de classement permet de faciliter la gestion en fonction des observations biodiversité et les modalités de gestion de ces 2 organismes dans le cadre d'un espace naturel protégé ne sont pas à remettre en question.
- Secteur 6 : Bois de Ponthual, l'ER 5 sera supprimé et un EBC remis en place.
- Secteur 7 : Boisement Ville Revault : le dessin des EBC sera retravaillé (problème de représentation graphique)

Quant à la biodiversité et à la préservation des paysages, des haies, la trame verte et bleue biodiversité a été montrée en exemple au niveau national par l'Agence Française de la Biodiversité. Cela constitue une bonne garantie.
Saint-Lunaire a été élue meilleure petite ville française pour la biodiversité en 2019. Elle est souvent prise en exemple par les différents organismes d'Etat. C'est une référence en Bretagne, et cela témoigne d'une bonne gestion sur ce point.

Commentaires et analyse du commissaire enquêteur :

Je relève une certaine incohérence dans les avis émis : L'Etat et la MRAe ont des avis divergents sur la prise en compte des continuités écologiques en limite de territoire communal, les positions du département et des services de l'Etat divergent de celles de la CDNPS sur l'utilité de la conservation de certains EBC….Dans ces conditions, difficile de contenter les différents interlocuteurs !

Les effets conjugués de l'OAP « trame verte et bleue, biodiversité » et de l'OAP « Pont Briand » marquent le souci de la commune de préserver la biodiversité et les espaces naturels, ce que confirme également ses actions passées.

Je ne doute pas que les observations du public traduisent les craintes et le ressenti de bien des lunairiens quand à l'évolution de leur commune et face à des choix politiques que les auteurs ne partagent probablement pas, à des obligations réglementaires difficilement compréhensibles et admissibles pour le public :

- La ZAC du Clos Loquen est encore récente, toujours en chantier, les arbres plantés sont encore petits…La ZAC du Pont Briand s'inspire de ce modèle, qui n'a pas encore montré toutes ses qualités.
- les intentions de densification en coeur d'ilot se heurtent au fort attachement à ces jardins et au libre usage de propriétés privées.

Hors la question de la ZAC, j'observe que les critiques portent autant sur la question de la densification des espaces déjà bâtis, qui s'attaquent aux espaces verts privés, que sur les nouvelles zones à urbaniser qui s'attaquent à l'espace agricole ou naturel. Aussi, aucune solution n'étant satisfaisante, faudrait-il que toute nouvelle construction soit rendue quasi impossible sur St Lunaire ?

Le projet d'aménagement et de développement durable marque la volonté des élus est de trouver un juste équilibre entre préservation du caractère touristique de la commune, indispensable pour sa dynamique économique, et renforcement de son statut de commune à vivre à l'année, en favorisant notamment l'accueil de familles avec enfants. Ce projet se décline en 4 axes :

Axe 1 : Une commune touristique à vivre à l'année, qui accueille de nouveaux habitants dans un souci de modération de la consommation de l'espace

Axe 2 : Un territoire exceptionnel, préservé et valorisé

Axe 3 : Un territoire accessible et sécurisé pour tous, dans un souci de préservation des ressources et du paysage

Axe 4 : Une économie dynamique, qui s'appuie sur le rôle moteur de l'activité touristique

En rapport avec la présente problématique «le maintien, la défense ou le renforcement de la biodiversité, des espaces naturels ou agricoles », j'observe, sur les axes concernés :

- sur l'axe 1 que la modération de la consommation de l'espace est mise en œuvre, comme vu précédemment, au travers :
  - . de la densification des espaces bâtis,
  - . de projection « raisonnables » en terme de population
  - . de besoins en nouveau foncier à urbaniser limités grâce à des efforts de densité
  - . de la mise en oeuvre de formes urbaines (lotissement/ZAC) et de montages financiers visant à limiter l'attractivité des nouveaux programmes pour des résidents secondaires, et à faciliter l'installation de jeunes ménages et de familles avec enfants.
- sur l'axe 2, que le projet conserve toutes les protections précédentes et possibles :
  - . sur les espaces bâtis (AVAP, protection des espaces proches du rivage),
  - . sur les espaces naturels grâce aux différents zonages, voire même en renforçant ces protections puisque, par exemple, les zones N comptent 80 ha de plus que dans l'actuel PLU, que le linaire de haies protégées a été augmenté, que les zones humides ont fait l'objet d'un recensement complémentaires, que le projet a introduit un recensement et une protection des arbres remarquables….
  - . sur les espaces agricoles, en instaurant les zones 1 AU en veillant à ne pas mettre en cause d'exploitations agricoles (terres non exploitées, faible % des terres concernées par rapport à la

SAU totale de l'exploitation, engagement à compenser)

. que les réseaux et équipements de collecte et de traitement des eaux usées sont aptes à prendre en charge les effluents supplémentaires générés par le projet.

- sur l'axe 3, on a vu précédemment que le projet ne rend pas problématique l'alimentation en eau potable

Les dispositions prises par le projet sont donc non seulement en cohérence avec le PADD mais ils marquent aussi le souci de préserver la biodiversité, les espaces naturels et agricoles.

D'aucuns pourraient trouver que le projet , bien que présentant plusieurs aspects jugés satisfaisants, aurait pu faire encore mieux, comme l'expriment les PPA ou la MRAe, en étant encore plus économe en foncier, en déclinant davantage les prescriptions de l'OAP « biodiversité » dans les OAP sectorielles, en améliorant l'évaluation environnementale….Certes.
Mais je note aussi l'engagement de la commune, qu'elle a exprimé dans son mémoire en réponse, à réponde à plusieurs des demandes formulées, à retravailler l'OAP « Pont Briand », et à amender son projet suivant les données à venir prochainement (recensement, suivi peuplement Clos Loquen, évolution du PLH…). … j'ai d'ailleurs, au fil de ce document, annoncer mon intention de faire des recommandations à la commune sur plusieurs de ces points.

Conclusions du commissaire enquêteur sur le maintien, la défense ou le renforcement de la biodiversité, des espaces naturels ou agricoles :
Je conclue de ce qui précède que ***le projet de PLU n'ignore pas de se soucier du maintien, de la défense et du renforcement de la biodiversité, des espaces naturels ou agricoles et que la biodiversité reste une préoccupation importante de la commune***
- que la commune a veillé à limiter les atteintes à l'espace agricole
Et je relève en particulier que les espaces naturels et les éléments de paysage (arbres, haies) voient leur protection développée.

4.5. Circulation et stationnement à l'échelle de la commune

Rappel du projet
Les principaux enjeux communaux relatifs à la mobilité et aux déplacements consistent au renforcement et à la sécurisation du maillage des circulations douces, aux circulations dans le bourg et à l'accès aux plages.
Plusieurs outils sont mobilisés pour répondre à ces enjeux :
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation;
- Les emplacements réservés ;
- Le zonage avec des prescriptions de type « chemins piétons cycles à renforcer ou à créer ».
- Le règlement écrit au travers des règles relatives au stationnement : pré-équipement électrique des places de stationnement, stationnement des cycles, autres stationnements.

Ces outils visent à favoriser les déplacements doux dans le bourg, entre les quartiers existants et futurs et vers les équipements et commerces, y compris pur des pratiques touristiques alternatives, moins dépendantes de la voiture et de la proximité du littoral. Il s'agit également de favoriser les déplacements doux depuis le bourg vers la campagne et ses espaces agglomérés. Le projet souhaite également de favoriser les transports en commun, en prévoyant un arrêt bus à proximité de la ZAC du Clos Loquen et des sites de projet du Crapauduc et de la Petite Fossette

Le projet réaffirme le statut de la rue de Plate Roche comme voie de desserte, et accompagne cette vocation par une réorganisation les circulations automobile à l'échelle de la commune : divers aménagements de carrefours et élargissements de voies sont prévus via des emplacements réservés (ER01,02,05,06,09). Le projet insiste également sur une amélioration des circulations douces, encore une fois via a rue de Plate Roche, mais aussi par des emplacements réservés au sein du centre bourg (ER08). Une nouvelle poche de stationnement y est également prévue(ER07).

Observations du Public : Un sujet encore une fois pour lequel transparait une vive inquiétude du public puisque 20 observations abordent ce thème
Voir les observations M13, M16, M17, M18, M27, M28, M33, M36, M37, M51, M73, EM13, EM23, EM46, EM50, EM56, EM58, C1, C3, C15.

Quelques exemples :

M33	les besoins en logement sont surévalués et ne sont pas justifiés, en particulier le projet de ZAC du Pont Briand qui est disproportionne au regard des capacités de voirie et infrastructure.
M35	L'invasion des voitures (dans le centre bourg) doit être organisée de préférence en périphérie, les accès actuels étant suffisants
M37	Ce PLU ne prend pas en compte les problèmes de circulation, de parking dans le bourg
M73	Les infrastructures (routes, parking…) de la commune sont très insuffisantes pour accueillir autant de nouvelles maisons
EM 13	Stationnement : Le stationnement est un vrai sujet, compte tenu de la « forte dépendance des actifs Lunairiens à la voiture » (avis du SCoT) et de la faible utilisation de la « mobilité douce » (4% pour les deux-roues) (Rapport de présentation, t. 1, p. 105). De ce fait, les habitants de lotissements sont encore moins attirés par les commerces du centre bourg. La période estivale accroît le problème, comme en témoigne l'utilisation massive du terrain dévolu au projet de résidence services seniors (utilisé à titre temporaire comme parking). Le projet de PLU ne documente pas suffisamment les questions de stationnement
EM 15	Le problème de parking est aussi à souligner (dans le centre bourg). En effet, les parkings du Marais et celui du parking provisoire à l'endroit même du terrain en question, sont saturés les jours de marchés et largement utilisés les autres jours de l'été. En plus de la congestion supplémentaire attendue et non souhaitée, ce projet porte atteinte à la sécurité des Lunairiens
EM 23	« Au travers de cette révision du PLU, je voudrais attirer l'attention sur la circulation des piétons et cyclistes sur la rue de Plate Roche et en particulier sur la portion entre le Bd des Mimosas et le haut du Clos-Loquen. Avec les constructions en cours et à venir rue de Saint-Briac au niveau de la Ville Even, la rue de Plate Roche est de plus en plus fréquentée par véhicules de chantiers et tracteurs. Cette rue est étroite avec des bas-côtés en mauvais état, le croisement des véhicules y est délicat et peut même devenir dangereux pour piétons et cyclistes qui s'y aventurent (on est sur une route toujours repérée "Saint-Lunaire à vélo"). De plus la portion de route entre la rue des Mimosas et le chemin de Fortune (haut du lotissement du Clos Loquen) est de plus en plus fréquentée aux beaux jours par des piétons, enfants, poussettes ... qui se rendent sur la plage de Longchamps. Cette portion de rue ne bénéficie d'aucun aménagement pour faciliter le déplacement des piétons. Ces éventuels futurs aménagements de sécurité deviennent même une obligation quand on imagine la circulation de poids lourds que va engendrer la future construction de la ZAC du Pont Briand. »

Propositions ou contrepropositions du public : Les auteurs des observations M16, M28, C1 s'intéressent :

- à la rue de Plate Roche, pour demander de prévoir son élargissement pour y créer des mobilités douces, au niveau de la ZAC du Pont Briand mais aussi entre ce programme et le Clos Loquen.
  Un projet ambitieux est détaillé dans l'observation M16 : la rue Plate Roche pourrait devenir un nouveau marqueur de Saint Lunaire en l'aménageant en conséquence avec :
  . une voie douce cyclable sécurisée,
  . un parking écluse au niveau Pontbriand,
  . un circuit piéton paysager pour descendre à pied (avec vue sur la mer) soit directement vers le bourg, soit directement vers la plage de Longchamp,
  . une navette (pour ceux qui ne veulent pas poursuivre à pied), navette qui circulerait entre ce parking zone Pontbriand et l'office du tourisme et Longchamp.
- aux conditions de circulation dans le centre ville, en proposant un nouveau plan de circulation, le réaménagement de certains trottoirs, l'amélioration de la signalisation.

En terme de contre projet, l'auteur de l'observation M33 préconise que les nouveaux logements soient réalisés dans les zones plus au sud de St Lunaire - par ailleurs plus accessibles au réseau de voirie intercommunal.

Avis de l'Etat : Celui-ci estime que le diagnostic sur les déplacements est développé dans le rapport de présentation. Il permet de bien identifier les grands enjeux en matière de mobilité sur la commune Le PADD, en son axe 3, prend bien en compte les enjeux issus du diagnostic, en définissant un cadre stratégique très complet, avec la volonté de favoriser l'accès aux sites touristiques majeurs, de déployer un réseau de mobilité douces, fonctionnel et de loisirs, de sécuriser les déplacements et de valoriser les entrées de ville et enfin d'apaiser le coeur de bourg tout en le maintenant accessible.

La collectivité souhaite organiser la fréquentation estivale des plages et prévoit à cet effet un emplacement réservé (ER07) à la réalisation d'un parking. Il est recommandé dans cette situation, d'apporter une vigilance particulière aux cheminements et itinéraires des piétons vers les plages (qualité, sécurité, facilité …) et à leur jalonnement … ces éléments, extérieurs à l'offre de stationnement, contribuent néanmoins à la réussite du projet et doivent être réfléchis parallèlement au projet de stationnement, et préservés au besoin dans le projet de PLU. Au vu du contexte touristique de la commune, il aurait été intéressant de davantage documenter les déplacements spécifiques à la fréquentation touristique du littoral et du bourg. L'OAP de centre bourg permet toutefois d'y préciser les conditions de desserte, et d'autres conditions générales d'aménagement (stationnement, cheminements doux….).

Les impacts du scénario de développement retenu, sont de notre point de vue trop vaguement évoqués, le document n'abordant pas notamment les effets du projet en matière d'accroissement des besoins de déplacements (flux domicile travail). Le fait de vouloir accueillir de façon importante des ménages actifs sur cette commune, assez distante du pôle d'emploi principal, et semble-t-il peu desservie en transport collectif, ne sera pas en effet sans conséquence notable.

Avis du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) du Pays de St Malo : il attire l'attention de la commune sur l'ajout de précisions au PLU qui permettraient d'améliorer le projet communal concernant les besoins de stationnements des vélos et la mise en place de liaisons douces vers les points d'intérêt environnants, et suggère d' anticiper une desserte potentielle en transport collectif et de prendre en compte le développement du covoiturage.

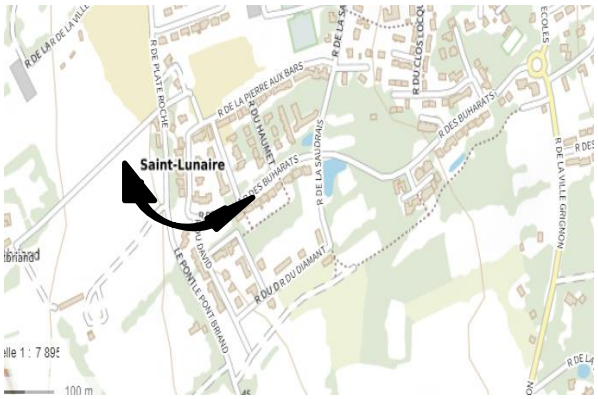
Réponse de la commune :
Dans le rapport de présentation, la commune précise les différents aménagements en projet qui vont venir à court/moyen terme renforcer l'offre existante :

- Projet d'une voie cyclable en site propre entre le giratoire d'entrée de ville au niveau du Clos-Loquen et la Ville Agan ;
- Projet de sécurisation et d'aménagement de circulations piétons/cycles dédiés entre le secteur de la Fourberie et le bourg
- Renforcement des stationnements vélos sur le secteur de la Fourberie et dans le centre bourg (secteur du marché notamment),
et les aménagements réalisés courant 2019-2020 sur la RD 786 au niveau de la Fourberie : sécurisation de la RD, organisation du stationnement voiture en arrière des plages, déploiement du stationnement vélo.

Concernant le contre projet évoqué en M33, la commune rappelle que Les nouveaux logements doivent être prévus en continuité de l'agglomération (loi Littoral). Les services de l'Etat ont demandé par ailleurs de ne pas classer en zone à urbaniser les espaces situés le long de la RD 503 entre la Ville Grignon et le bourg.

La rue Plate Roche a vocation à desservir la ZAC de Pont Briand par les liaisons douces. La ZAC sera desservie principalement par la rue des Buharats pour les automobiles. Cet objectif était présent dès la conception du projet en 2009.





<u>Commentaires et analyse du commissaire enquêteur :</u>
Encore un sujet clivant pour le public, qui semble admettre et plutôt bien supporter les encombrements en période estivale (fréquentation de la commune portée à 10 000 personnes, soit plus de 3 fois la population résidentielle) , si on se réfère aux peu d'observations qui abordent cette question en réclamant des améliorations, mais qui s'inquiète de l'incidence des 565 logements à construire d'ici 2032.
Il n'en reste pas moins que de nouveaux flux seront engendrés par la ZAC du Pont Briand, qui pourront s'ajouter à de flux en circulation douce entre le Clos Loquen et les plages ou la vallée du Pont Briand, que l'espace est très contraint dans le centre bourg, qu'il y a un équilibre délicat à trouver aux abords de plages, entre préservation des sites et demande importante en matière de stationnement.

On trouve dans le rapport de présentation l'exposé des intentions de la commune. La situation initiale est exposée, ainsi que les incidences du projet. Dés lors que les projets ne nécessitent pas d'emprise nouvelle, il n'y a pas de traduction graphique de ces projets, ce qui ne facilite pas la découverte des projets de la commune. Néanmoins, chacune des OAP mentionne des principes d'organisation, visiblement orchestrée dans une logique plus générale, communale voire intercommunale.
exemple sur l'OAP « ZAC du Pont Briand » :

> Le scénario privilégie la recherche d'un effet structurant de l'opération sur l'organisation et le fonctionnement communal. La volonté de hiérarchiser la trame viaire permet la mise en place d'un axe fort pour desservir anciens et nouveaux quartiers à partir de la RD 503.
> La partie Pont Briand prévoit une accroche aux quartiers Ouest existants pour faciliter les relations avec le centre-ville et prend en compte une liaison avec les quartiers Nord de Saint-Briac. La modernisation de la voie communale n°12 est à aménager entre les deux zones d'aménagement et à requalifier pour sa partie Sud.
> Ce principe d'organisation doit permettre aux nouveaux quartiers de se développer à partir de l'axe structurant tout en recherchant les continuités nécessaires avec les quartiers voisins existants également à desservir.
> Accessibilité : Favoriser les déplacements les moins polluants
> Le réseau viaire projeté visera à minimiser les longueurs de voies tout en privilégiant les modes de déplacements doux. Il conviendra donc de hiérarchiser le réseau et de prendre en compte la dimension des déplacements à pied et à vélo. Les principes de desserte devront mettre en relation ce nouveau quartier avec les quartiers existants mais aussi avec les pôles générateurs de déplacements.

J'avais interpelé la commune à ce propos par une de mes questions au procès verbal de synthèse :

Question du commissaire enquêteur :

Plusieurs personnes m'ont parlé d'une réflexion en cours sur le plan de circulation de la commune. Pourriez-vous me dire ce qu'il en est ?

Réponse de la commune :

Au sein de la commission du Comité Consultatif, il y a eu une réflexion sur le plan de circulation, notamment pour les cyclistes.
Un plan de déplacements doux a été réalisé il y a une dizaine d'années. Aujourd'hui, la majeure partie des aménagements nécessaires a été réalisée. Il n'existe pas, à proprement parler, de documents communaux officiels assimilables à un plan de circulation.
Par ailleurs, pour compléter ces propos, nous pouvons signaler qu'en 2019, Saint Lunaire a été élue meilleure petite ville cyclable dans la catégorie des villes de moins de 20 000 habitants et seule commune de France à atteindre le classement en A du « grade climat vélo » par la FUB (Fédération des Usagers de la Bicyclette).

Nota : j'ai reporté l'analyse de cette thématique « circulation et stationnement » dans le centre ville au point 4.10 ou j'ai regroupé les différents sujets et discussions sur ce site.

Conclusions du commissaire enquêteur sur la question des stationnements et de la circulation :

Au vu de ce qui précède, je considère que la commune a bien pris en compte cette thématique dans son projet, et que les dispositions qu'elle expose répondent bien aux objectifs visés dans son PADD.

Concernant la rue de Roche plate et son évolution, je pense que l'articulation à imaginer au débouché de la rue des Buharats mériterait la structuration d'une sorte d'entrée de ville afin de

marquer clairement la priorité accordée « au-delà », aux circulations douces. La mise en place d'en emplacement réservé au débouché de la rue des Buharats sur la rue de Plate roche pourrait être l'occasion de prévoir un aménagement qualitatif, marquant très clairement dans l'espace le statut discriminant de ces deux voies, dans l'hypothèse où la commune ne maitriserait pas déjà les emprises nécessaires pour se faire.

4.6. Le règlement littéral

Ce sujet a provoqué plusieurs observations et avis :

	REPARTITION THEMATIQUE DES AVIS PPA / MRAE ET DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	MRAe	ETAT	PAYS DE ST MALO	SAGE	CDNPS	CH AGRICULTURE 35	DEPARTEMENT 35	PUBLIC
REGLEMENT LITTERAL	Taux logements social en zone UH (la ville es Quelmes)		X						
	Extension et annexes dans les SDU		X						
	Aménagements paysagers et terrasses en zone à risque inondation/submersion								X
	Clôtures								X
	Performances énergétiques								X
	Conditions implantations commerciales			X					
	Développement des activités économiques en périmètre de centralité			X					
	Prescriptions SDAGE sur débits de fuite installations pluviales + ouvrir des possibilités sur techniques alternatives				X				
	Prescriptions SAGE sur installations EU collectives				X				
	Revoir les possibilités construction ou extension logements en zones A , N ou U				X				X
	Renforcer la sécurisation des accès sur RD							X	
REGLEMENT LITTERAL DE L'AVAP			X						X

Les observations du public :

C1 : qualité des matériaux de construction ou de rénovation
C11 : Performances énergétiques et énergies renouvelables
M7 : limiter les agrandissements, ou à défaut, la surface des constructions
M47, M70, M71 : hauteur des clôtures en limites séparatives
M69 : aménagement paysager ou de terrasse en zone de risque inondation/submersion
R22, C11 : règlement de l'AVAP

Les observations M47, M70 , M71 et C11 contiennent des propositions

Commentaires et analyse du commissaire enquêteur :
Ne figure pas dans ce chapitre ce qui concernait plus spécifiquement La Fourberie : ce sera traité au point 4.8, où j'ai regroupé tout ce qui concerne ce quartier.
Pour ce qui relevait du règlement de l'AVAP, je ne mentionne ces observations et avis que pour mémoire, ce sujet est hors révision du PLU (statut de servitude annexe au PLU) et que, comme annoncé par la commune, il est envisagé de réviser l'AVAP à l'issue de l'approbation du PLU.

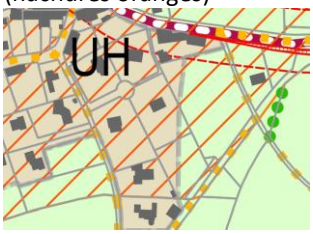
Les observations du public peu nombreuses, portent sur des sujets ponctuels, les avis des PPA portent également sur des sujets ponctuels. Il s'agit d' ajustement des dispositions techniques et /ou réglementaires. Il n'y a pas eu de remarques sur la structuration du règlement et, pour ma part, il ne m'est pas apparu d'anomalies dans ce document.

Conclusions du commissaire enquêteur sur le règlement littéral :
Aucun sujet ne me parait de nature à remettre en cause le projet, ni ne me parait devoir nécessiter un ajustement du projet. Je laisse donc la commune décider des suites à donner.

4.7. Le règlement graphique

Je rappelle tout d'abord que la commune s'est engagée à réeinscrire une zone NPLt au niveau du Goulet, en renforcement du règlement littéral qui introduisait déjà une protection de cet espace au titre de la disposition commune n° 14 du règlement littéral, qui se réfère principalement à la mise en oeuvre des dispositions du Code de l'Urbanisme (R111-2). Voir les développement s sur ce sujet au point 4.1. Je ne reviendrais donc pas sur ce sujet ici.

Les observations du public ont été peu nombreuses
Voir les observations EM59 (cônes de vues), EM62 (espaces naturels non répertorié sur la Fourberie), C12 (omission d'un plan d'eau), EM37 (demande de précision sur zonage du fait lecture plan difficile), EM27 (demande de confirmation et de précision par rapport au périmètre « Bâtiment de France)

EM 27	pourquoi le tracé inclut-il mon terrain (parcelle Ai 144) et ma maison dans la zone des bâtiments de France alors que mon voisin direct parcelle AI122 pas plus que la parcelle Ai103. Je voudrais comprendre par rapport à quel bâtiment classé ma maison entre dans cette zone et pas mes voisins	Ai 144 (Le tertre Barriere)	Le périmètre de l'AVAP, désormais à appeler servitude patrimoniale remarquable, sera réétudié dans les mois suivants l'approbation du PLU. Cette question sera étudiée.	Le C.C. prend acte de l'intention de la commune. cette parcelle et ses voisines sont identifiées au règlement graphique dans le périmètre de l'AVAP (hachures oranges) 

EM 37	je suis propriétaire d'une maison située au 94, rue du yacht club à Saint-Lunaire dont le terrain est composé de 3 parcellaires La parcelle numérotée 149 a été divisée ultérieurement en deux parcelles lors du PLU 2010 : - Une bande sud, incluant la maison, anciennement en zone UA passe en zone UC - Une bande nord, (tronquée de la route construite en 2018), anciennement en zone NpB La parcelle numérotée 442, anciennement et pour partie en zone de réservation N° 52, incluse entre la zone UC et l'ancienne zone NpB, ainsi que la parcelle sud du N° 149 sont aujourd'hui teintées d'une couleur non référencée Je vous remercie de bien vouloir m'indiquer la nature de destination de ces deux parcelles et de revoir, si cela est nécessaire pour notre foncier, le dessin actuel de la situation cadastrale.	Ex N° parcelle AB 149 (94 rue de yacht club)	 Tramage et zonage à vérifier selon nouvelles limites cadastrales Je lis : - tramage horizontal = centralité commerciale - hachures biaises orange= AVAP - zonage vert en dessous : N? (idem que sur les tennis ?) -zonage rose en dessous : UB ou UC ?

Avis des PPA :

Les PPA ont pour leur part signalé plusieurs ajustements à réaliser. Ce sont pour la plupart des ajustements ponctuels.

Les services de l'Etat ont réaffirmé leurs demandes sur les limites des enveloppes constructibles dans plusieurs lieux-dits, demandes pour la plupart déjà actées dans le projet soumis à enquête publique.

Réponse de la commune :

Des justifications sur les EPR seront apportées.

Concernant les EBC, sur la pointe du Nick, La protection restera levée pour faciliter la gestion sur les parcelles du Conservatoire du littoral et le Département. Dans le bois de Ponthual, l'ER 5 sera supprimé et un EBC remis en place. Sur le boisement Ville Revault, le dessin des EBC sera retravaillé.

Concernant les sièges d'exploitations agricoles, les règles en zone N et en zone A sont relativement similaires et ne créent pas plus de contraintes pour les sièges d'exploitation. Néanmoins, il sera vérifié que les sièges d'exploitation agricoles sont bien délimités en zone agricole.

Enfin, Il sera pris contact avec le Département pour affiner les prescriptions réglementaires relatives aux marges de recul, aux plans d'alignement et servitudes de reculement sur les voies départementales.

Commentaires et analyse du commissaire enquêteur :

Concernant les villages et SDU, les services de l'Etat et du PETR rappellent des parcelles à exclure des périmètres de constructibilité. La commune avait déjà pris en compte la plupart de ces demandes dans le projet soumis à l'enquête publique. Le projet est donc globalement conforme leurs demandes.

Les observations du public peu nombreuses et, comme les avis des PPA, portent sur des sujets ponctuels. Il s'agit d'ajustement des dispositions techniques et /ou réglementaires. Il n'y a pas eu de remarques sur la conception , le contenu ou la lisibilité de ce document, sauf remarques faites en EM 27 et EM37).Pour ma part, il ne m'est pas apparu d'anomalies dans ce document, à l'exception du tramage de l'AVAP, la légende n'étant pas en cohérence avec le hachurage employé dans les plans (erreur matérielle sans doute) … Par ailleurs, je rejoins l'avis des services de l'Etat concernant la visibilité sur les plans du zonage « zones potentiellement exposées au risque de submersion marin. »

Les plans « papier » sont, comme souvent dans les PLU, difficiles à lire, du fait de la quantité d'informations qui y figurent, et d'une échelle qui ne favorise pas les repérages à la parcelle. Heureusement que les moyens informatiques se généralisent ! J'ai noté à ce sujet que la ville avait déjà pris l'habitude de mettre à disposition son PLU via l'application Géoportail Urbanisme, très facile à utiliser par le public.

Conclusions du commissaire enquêteur sur le règlement graphique :
Aucun sujet ne me parait de nature à remettre en cause le projet, ni ne me parait devoir nécessiter un ajustement du projet. Quelques rectifications graphiques sont cependant à réaliser

4.8. Demandes relatives à des parcelles particulières

- **parcelles AK 97 et AK 161 (M65/EM 60) – Parcelles AK 103 et AK 104 (M 65/EM 60) – parcelle AI 1 (EM 49)- parcelle AI 137 (C 4) :** demandes de reclassement en zone constructible

Pour toutes ces parcelles, la commune rappelle le contexte règlementaire actuel (ALUR, ELAN, SRADET…) qui demande de préserver les terres agricoles et naturelles. L'accueil de population est très encadré et doit se faire au sein des zones urbaines. En extension de ces zones urbaines, l'urbanisation doit être très fortement réduite.

Avis : Toutes ces parcelles, bâties ou non, se sont pas insérées dans un lieu-dit urbanisé de façon plus ou moins dense. Je rejoins le choix de la commune de les classer en A ou N, comme le PLU en vigueur.

AK97 et AK 161 AK 103 et AK 104 AI 1 AI 137






- parcelles AI 145 et 147 (EM30/EM 43) : « le Tribunal Administratif de Rennes a jugé, le 17 décembre 2021 …. Il résulte du Jugement précité que le lieu-dit « Tertre de Barrière » constitue une « agglomération » ou un « village » …. » d'où demande de reclassement de ces parcelles en UB ou UH. Parcelles actuellement en UEC, le Tertre Barriere étant qualifié comme ensembles bâtis en dehors des aires agglomérées dans le SCoT de 2017, modifié depuis.

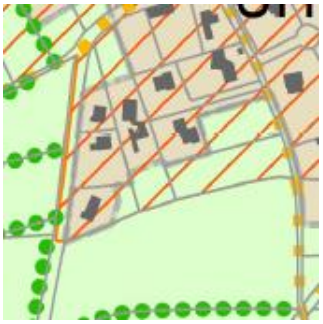
La commune annonce vouloir se conformer à ce jugement. Elle envisage de reclasser ces parcelles dans l'enveloppe constructible, et de basculer le zonage du lieu-dit de HB en UB.

Avis : Je prends acte de l'intention de la commune, tout en attirant son attention sur le fait que la modification du statut et de l'enveloppe du Tertre Barrière sera à évoquer/valider avec le PETR et les services de l'Etat. De plus, un tel reclassement pourrait induire une modification des décisions sur la demande exprimée en EM 54, concernant la parcelle AI 12, ainsi que sur les deux parcelles voisines (AI11 et 14) qui n'ont pas fait l'objet d'observations du public.

- parcelle AI 12 (EM 54) : « Le règlement graphique du projet de PLU prévoit une échancrure concernant 4 parcelles déjà construites, à la limite Ouest du SDU Le Tertre Barrière. Je suis concerné, en tant que propriétaire de la parcelle cadastrée AI 12 qui est saucissonnée en 3 parties dont 2 parties deviennent inconstructibles. Si le classement de la partie Sud me parait justifié, je m'étonne, par contre, du classement en zone Np de la partie Nord de mon terrain, en bordure de la rue du Tertre Barrière. »

La commune justifie cette situation en rappelant que Le contexte règlementaire actuel (ALUR, ELAN, SRADET…) demande de préserver les terres agricoles et naturelles. L'accueil de population est très encadré et doit se faire au sein des zones urbaines. En extension de ces zones urbaines, l'urbanisation doit être très fortement réduite.





Avis : La délimitation à la parcelle des SDU dans le PLU reprend les critères fixés dans le SCoT. Certaines grandes parcelles ont , dans cette logique, été détourées pour inscrire en zone U les parties construites, et rattacher les fonds de parcelles , plus éloignés des voies de desserte et des réseaux, en zone A ou N. La notion d'urbanisation limitée exclut les parties nord de votre parcelle et de la parcelle 11. Les services de l'Etat demandent qu'il en soit ainsi aussi pour la parcelle 14. Le sort de ces 3 parcelles serait à examiner selon la conclusion apportée au changement de statut du Tertre barrière (cf. point ci-dessus concernant les parcelles I 145 et 147).

- parcelles AT 41 et AT 70 (C10) : Contestation du zonage A dans le projet
Parcelles classées en UH au PLU en vigueur, identifiées en bourgs secondaires ou secteurs suffisamment denses et importants au SCoT, « à cheval » sur les communes de St Briac et de St Lunaire. Demande de classement en zone UB, dans la même logique que le reste du secteur situé sur St Briac, classé en UEB .

La commune n'envisage pas de modifier son projet, en rappelant que ce secteur est considéré en habitat diffus d'après les services de l'Etat. Le contexte règlementaire actuel (ALUR, ELAN, SRADET…) demande de préserver les terres agricoles et naturelles. L'accueil de population est très encadré et doit se faire au sein des zones urbaines. Pas de modification apportée.

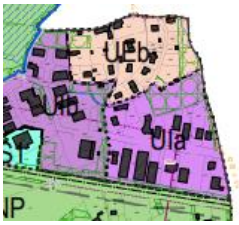
Avis :

Les secteurs bâtis les moins denses de la commune ont dû être reclassés en zone A ou N, pour les motifs invoqués par la commune.

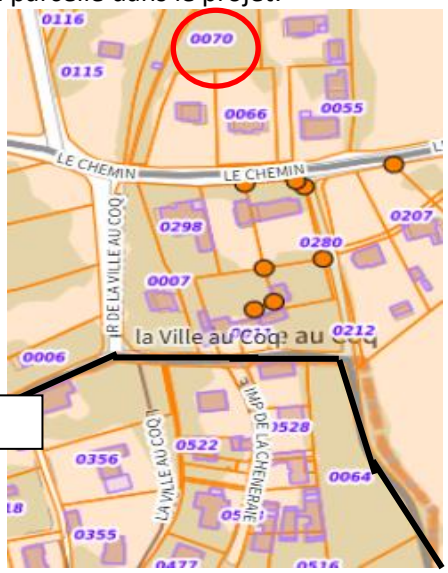
Sur Saint Lunaire, et en particulier au nord du chemin, l'organisation urbaine et la densité des constructions diffèrent de l'emprise de la ville au Coq coté Saint Briac.

Je rejoins la décision de la commune quant au zonage en A de la parcelle dans le projet.

PLU ST BRIAC



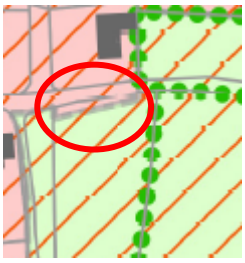
LIMITE DE COMMUNE



- parcelle AX 84 (M23) : la parcelle AX84 « le verger sur le marais » depuis 44 ans, utilisée jusqu'à maintenant comme lieu de villégiature (camping), nous souhaiterions qu'une partie devienne constructible afin d'y bâtir notre résidence principale. Située en partie en zone NPb, une bande de quelques mètres sur la partie nord de notre parcelle est constructible en zone UEc. Nous souhaiterions donc que cette bande constructible soit élargie d'au moins une quinzaine de mètres dans le prolongement de la parcelle AX 388 qui vient d'être construite récemment (2017).

La commune ne prendra en compte cette demande d 'adaptation du zonage : Nous devions déclasser des zones classées comme étant à urbaniser. Il ne s'agit donc pas d'en ajouter. Seules l'extension limitée et la densification, comme demandé par les services de l'Etat, ont guidé les choix de la commune.

Avis : Avis conforme à la décision de la commune, pour le maintien de cette parcelle en zone NP comme dans le PLU actuel. J'invite même la commune à aligner la limite de la zone UB sur la limite de parcelle



- parcelle AT50 (p) et AT 47 (R4) : Vient d'acquérir une bande de terrain venant de la parcelle voisine (AT 50), attenante à sa parcelle AT 47. Souhaite que la limite de la zone UB intègre cette bande de terrain, qui sera utilisée pour réorganiser les accès à leurs parcelles (AT47 et 48). Souhaiterait avoir un accord de principe pour la réorganisation de ces accès, en raison d'un manque de visibilité et compte tenu du handicap de son conjoint (accès sur RD 530).

La commune précise que l'accès peut être réalisé sans adaptation du zonage. L'accès peut être réalisé en dehors du zone UB. Non prise en compte de la demande d'adaptation du zonage.

Avis : Pour la modification de l'accès sur la RD 530, la consultation du département est nécessaire. La modification de l'accès et son déplacement sur la parcelle nouvellement acquise et non incluse en zone UB devra donc être sollicité sans modification de la limite de la zone UB.

- Parcelle AV 88 (R18) : Ce terrain fait partie d'un ensemble foncier (AV107, 88, 90, 92) qui se situe entre 2 maisons d'habitation. Nous les considérons comme en dent creuse, et qu'ils sont en ville puisque situés en deçà des panneaux de signalisation concernant l'entrée et sortie de la ville.
Sur le plan, nous constatons que sur cette même route des terrains vont passer en zone constructible laissant ces seuls terrains inconstructibles entre la rue des Buharats et la ville Grignon.

La commune précise que les services de l'Etat ont demandé de supprimer ces parcelles du potentiel constructible et de les délimiter en zone agricole. Ces parcelles ont été classées en A par respect d'une coupure d'urbanisation.

Avis : Je prends acte de la décision de la commune de ne pas modifier le zonage

- **Parcelles AW 363 et AW 368 (R 5 / R23 /EM 63) :** La parcelle AW 368 est devenue constructible en partie seulement, la parcelle AW363 est restée inconstructible

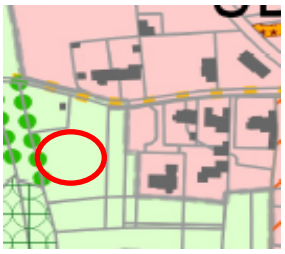
La commune précise que des emprises constructibles ont été supprimées sur tout le territoire communal. Il ne s'agit pas d'en rajouter. Demande non prise en compte, le zonage ne sera pas modifié.

Avis : D'accord avec la position de la commune. Le projet prévoit de redonner de la constructibilité sur partie de la parcelle AW368, marquant ainsi la limite de l'enveloppe urbaine du village de la Ville es Quelmes. La parcelle AW363 est en dehors de cette enveloppe, qu'il n'y a pas lieu d'étendre, la parcelle suivante (AW 91) étant non bâtie.

- **parcelle AW 91 (C13) :** Parcelle classée en NPb au PLU en vigueur, prévue classe en NP dans le projet de PLU. Demande rattachement à la zone UB : la Villes es Quelmes est classée en village, la parcelle en question participerait à la densification de celui-ci, ou pourrait s'entendre comme participant à une extension contenue au sens du SCoT
- contestation du classement en zone N
-construction existante sur parcelle voisine (AW32) et en face
-injustice de ce classement au regard du sort faits à d'autres parcelles

La commune rappelle le contexte règlementaire actuel (ALUR, ELAN, SRADET…) qui demande de préserver les terres agricoles et naturelles. L'accueil de population est très encadré et doit se faire au sein des zones urbaines. Des zones ont été supprimées sans qu'aucune ne soit ajoutée. Réponse défavorable.

Avis :
D'accord avec la position de la commune.
La parcelle AW368 (cf. demande analysée ci dessus) , marque la limite de l'enveloppe urbaine du village de la Ville es Quelmes., étendue par rapport au PLU en vigueur. Les parcelles suivantes, AW363 et AW 391 sont en dehors de cette enveloppe.



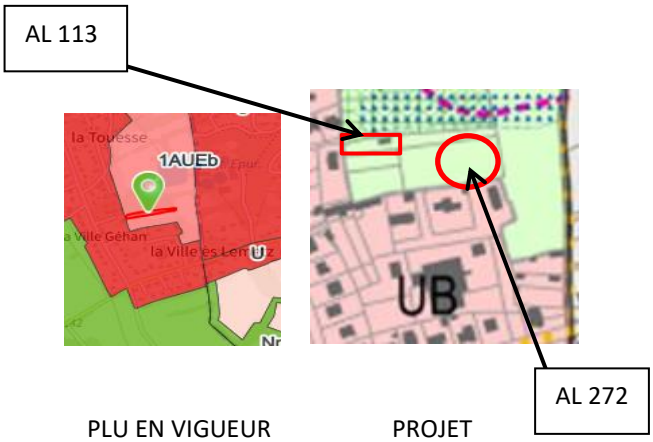
- parcelle AE 227 (R3, R6 ,R7, EM8, EM9, EM12, EM28, EM34, EM38, EM44) : Cette parcelle est destinée à rester en espace vert. Souhait que cette parcelle soit zonée comme telle au PLU

La commune rappelle qu'il s'agit d'un terrain communal, aujourd'hui en herbe dont le devenir est en réflexion avec les riverains.
Avis : Le terrain pourrait être « sanctuarisé », tramé en zone non aedificandi par exemple, ou dans le cadre de l'AVAP. La commune a pris des engagements vis-à-vis de ce terrain, (voir courrier cité en R7) qu'il n'y a pas lieu de remettre en cause.

- parcelle AL 113 (M20) : J''envisage une extension de la maison familiale. Le projet de PLU propose de la classer en zone N, qui ne peut permettre qu'une extension mesurée ou une surélévation que l'état de la construction existante ne permet pas facilement. Il pourrait être opportun de démolir la construction existante pour y édifier une construction neuve au plus haut de la parcelle afin de rapprocher la maison des autres habitations existantes classées en zone UB. Concrètement, il s'agirait de rattacher à peine 200 m² de zone aujourd'hui 1 AU en zone UB.

La commune ne souhaite pas accéder à cette demande. Il a fallu réduire l'ensemble des zones AU, ce qui ne permet pas d'en créer de nouvelles.

Avis :
Pour ma part, j'estime que la partie Ouest bâtie de cette parcelle pourrait être rattachée à la zone UB : Il s'agit bien d'une emprise foncière bâtie, de faible ampleur, desservie et connectée aux constructions voisines. C'est la seule construction du secteur non rattachée à la zone UB. Je reconnais toutefois que cela créerait une indentation dans la limite du zonage.



PLU EN VIGUEUR PROJET

- **parcelle AL 272 (C5)** : demande changement de zonage NP vers zonage moins contraignant :
Je suis propriétaire de ce terrain, mitoyen de la parcelle AL 281 sur laquelle a été bâtie ma maison.
La parcelle AL 272 a été remblayée, je m'étonne de son classement en zone naturelle protégée (NP).
Je m'inquiète aussi de ce classement qui pourrait contraindre des projets d'aménagement de ce terrain, situé à 8m environ de l'entrée principale de ma maison. Parcelle auparavant classée en 1AUEB.
La commune rappelle que le contexte règlementaire actuel (ALUR, ELAN, SRADET…) demande de préserver les terres agricoles et naturelles. L'accueil de population est très encadré et doit se faire au sein des zones urbaines. En extension de ces zones urbaines, l'urbanisation doit être très fortement réduite.

Avis : En accord avec la commune

- **parcelle AI 43 (EM 24)** : Demande changement de destination d'un hangar agricole pour évolution en logement

Avis de la commune : Les changements de destination ne concernent, par obligation réglementaire, que les bâtiments patrimoniaux (terre, pierre) dans les zones naturelles et agricoles. Il en est autrement dans les zones urbaines. Même si la volonté politique était d'autoriser ce changement, cela ne serait pas possible réglementairement.

Avis : Avis conforme. Le classement en zone N est par ailleurs justifié.

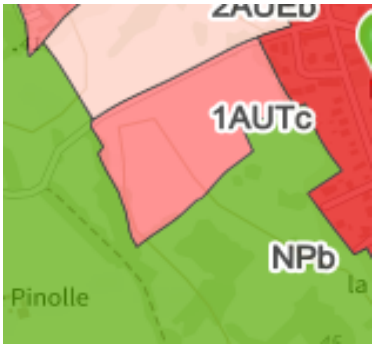


- **parcelles AL 2, 15, 16, 17, 18, 19 et 161 (EM 45)** : parcelles classées au PLU actuel en1AU Tc. Ces parcelles sont en continuité avec un village existant. L'indice Tc indique la faculté d'aménager sur ces parcelles un terrain de camping. Le classement projeté est NP. Contestation la nécessité de la protection stricte sur ces terrains. Sollicite le classement des parcelles citées en zone Ut.

Avis de la commune : Le contexte règlementaire actuel (ALUR, ELAN, SRADET…) demande de préserver les terres agricoles et naturelles. L'accueil de population est très encadré et doit se faire au sein des zones urbaines. En extension de ces zones urbaines, l'urbanisation doit être très fortement réduite.
Les terrains étaient constructibles dans le PLU en vigueur, dans le projet de PLU, compte tenu de la réduction de la consommation d'espace, en discontinuité de l'agglomération, il n'a été décidé de retenir ses terrains constructibles

Avis : Le projet ayant présidé à la création de la zone 1AUtc au PLU actuel n'a pas été réalisé. Compte tenu du contexte réglementaire expliqué par la commune, ces terrains devaient revenir en zone N ou A. Je suis en adéquation avec la décision de la commune.





- **parcelle AZ 005 (EM 48/EM 52)** : demande à sortir du périmètre de la ZAC Pont Briand : Je viens réitérer ma demande formulée lors de la concertation de la création de la ZAC (Pont Briand et Clos Loquen) en décembre 2008. Je n'avais et je n'ai toujours pas l'intention de céder mon terrain. Je demande la modification du tracé entre les zones 1AUB et UB de manière que mon terrain fasse partie de la zone UB.

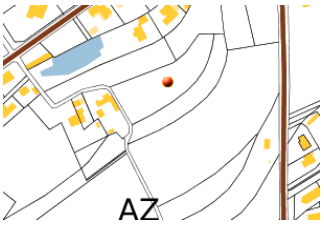
Réponse de la commune : Il s'agit d'une opération d'ensemble et le périmètre de la ZAC est déjà défini.

Avis :

L'OAP fixe la destination de cette parcelle, avec une desserte par une voirie à créer dans la ZAC.
Aussi il semble que le projet de M. Meunier ne pourrait s'inscrire que dans le cadre d'une modification du périmètre de la ZAC, son projet s'organisant, à priori avec un accès par la rue de St Briac.

J'invite la commune à garder cette observation en mémoire dans le cadre des études à venir sur la finalisation du projet de ZAC





<u>Conclusions du commissaire enquêteur sur les demandes relatives a des parcelles particulières :</u>
Les demandes de modification de zonage sont peu nombreuses. Pour la plupart, l'analyse conduit à confirmer le zonage projeté par la commune. J'engage la commune à revoir un seul cas, celui de la parcelle AI 11. La question des parcelles AI145 et 147dépendra des suites à donner à la décision de la justice. Ces modifications éventuelles constituerait un justement mineur du projet, ne remettant pas en cause ni le PADD, ni la cohérence du projet.

4.9. La Fourberie

<u>Observations du public :</u>
Les résidents de la Fourberie se sont beaucoup exprimés lors de cette enquête (une vingtaine d'observations) : voir R6, R7, R9, R11, R12, M7, M8, EM12, EM14, EM22, EM28, EM32, EM 34, EM35, EM38, EM40 , EM41, EM44 , pour dire :
- qu'ils regrettaient l'évolution des constructions sur leur quartier,
- qu'ils regrettaient la perte de son caractère balnéaire et pavillonnaire,
- et par rapport au projet qu'ils n'adhéraient au projet de classement leur quartier en zone UB au lieu de la zone UEc actuelle.

2 observations (R9, M7) critiquent la création d'un périmètre de centralité commerciale.
Quelques personnes lors de mes permanences ont évoqué un projet de construction d'un immeuble, d'une résidence hôtelière sur le quartier, qui pourrait être autorisée dans le cadre du projet, projet auquel ils s'opposent (trop haut, trop « massif »…).

Quelques extraits des observations émises :
- Si nous sommes tous venus habiter à la Fourberie et au Gringaloux, ce n'est pas pour habiter en ville mais dans les faubourgs, au calme et au vert. » (R7)
- La construction d'immeubles collectifs sur cette zone de centralité commerciale conduirait à une augmentation du trafic et rendrait l'endroit dangereux pour les piétons et les cyclistes(R9)
- En quoi ce secteur a besoin soudainement de commerces ? Il est non loin de Saint-Enogat et du centre de Saint-Lunaire . De plus le camping de La Touesse propose de la boulangerie et de la petite épicerie pendant son ouverture qui se situe pendant les périodes d'affluence (avril à septembre) et le centre commercial Saint-Alexandre est tout proche.(M8)
- Le projet de PLU déclasse cette zone UEc pour la transformer en zone UB, permettant ainsi une densification intense et la construction de "monstres" de 10m de haut, et plus, comme en zone UEa. Ce déclassement **est** inacceptable car nuit gravement à la tranquillité du quartier, garantie par l'article UE1.1 de l'actuel PLU (EM22)
- des constructions monstrueuses en bois incongrues dans ce bord de mer breton : c'est un mépris pour ce petit territoire que les architectes des bâtiments de France feraient bien de considérer d'un peu plus près. (EM28)

- nous demandons que toutes les parcelles aujourd'hui Zone UEc (Les Landelles, Le Gringaloux) soient maintenues en Zone UEc mais aussi que les parcelles situées en zone UEa entre la route de la Fourberie et le Gringaloux soient reclassées en zone UEc.(EM35)
- Nous ne souhaitons pas que notre quartier soit défiguré et ressemble à ces quartiers surpeuplés et sans âme (EM41)

Propositions ou contrepropositions du public

Parmi les observations, on trouve des propositions pour atténuer le règlement littéral de la zone UB : limitation des hauteurs, y compris sur l'alignement, retrait à l'alignement, rendre inconstructibles les parcelles de moins de 22m sur 22, imposer des clôtures végétalisées, et réinstaurer la zone UEc.
Voir en R9, R11, M8, EM22, EM35, EM38

Réponses de la commune :

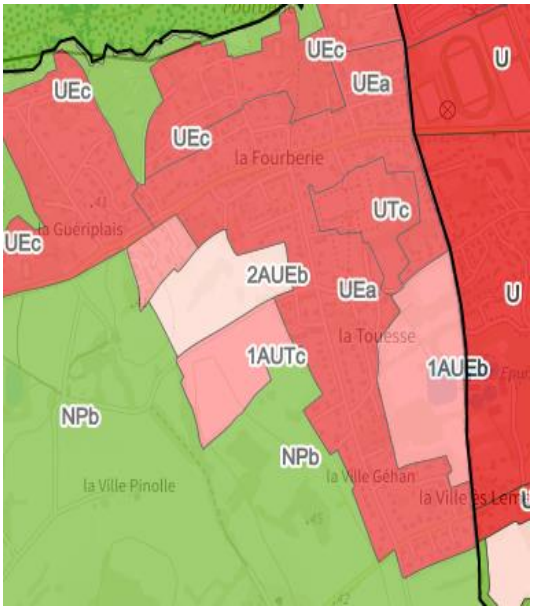
- La Fourberie est en agglomération principale au sens de la Loi Littoral, (continuité avec Dinard) dans le cadre du SCoT et dans le respect de la loi Littoral. Pour ce qui concerne la densité, les services de l'Etat, la réglementation, le SCOT, le SRADDET, nous conduisent tous à la privilégier, de manière obligatoire, pour éviter de consommer des espaces agricoles et naturels.

- Le secteur de la Fourberie dispose du règlement UB relatif à une zone urbaine mixte correspondant aux extensions des parties agglomérées centrales, comme par exemple les quartiers des longchamps, du Marais ou encore la ville es Quelmes. L'ancienne zone UEc, édictée avant l'instauration de l'AVAP, est désormais couverte par l'AVAP . Située dans les espaces proches du rivage, elle est également protégée par les dispositions de la loi Littoral.
- Les règles de la zone UB (implantations et hauteur) restent similaires au PLU de 2010. Les règles se caractérisent par une implantation par rapport au domaine public dans le respect de l'implantation dominante des constructions contiguës ou immédiatement avoisinantes. Ces règles de prospects visent à donner une cohérence urbaine avec le quartier en limite publique, et à laisser une latitude d'implantation à l'intérieur du terrain.
- Concernant le projet de résidence hôtelière : Un permis de construire a été déposé, n'est à ce jour pas accordé. S'il respecte la réglementation, la commune n'est pas en mesure de s'y opposer
- Concernant le périmètre de centralité commerciale, les élus souhaitent laisser la possibilité de développer le commerce sur la Fourberie. Ce secteur a toujours connu une dynamique commerciale qui tend à s'éteindre. Il s'agit de permettre la possibilité d'implanter un commerce et non de promouvoir. La délimitation de la centralité commerciale reste limitée.
- Concernant le maintien des arbres, Saint-Lunaire possède une large servitude patrimoniale remarquable (ex AVAP). Dans cette zone, tout abattage d'arbre est soumis à autorisation avec avis obligatoire de l'Architecte des Bâtiments de France. En dehors de ce secteur, sans que cela ne soit obligatoire, un inventaire complet des arbres remarquables a été réalisé et annexé au PLU pour les préserver. Et quasiment toutes les haies bocagères ont été protégées.

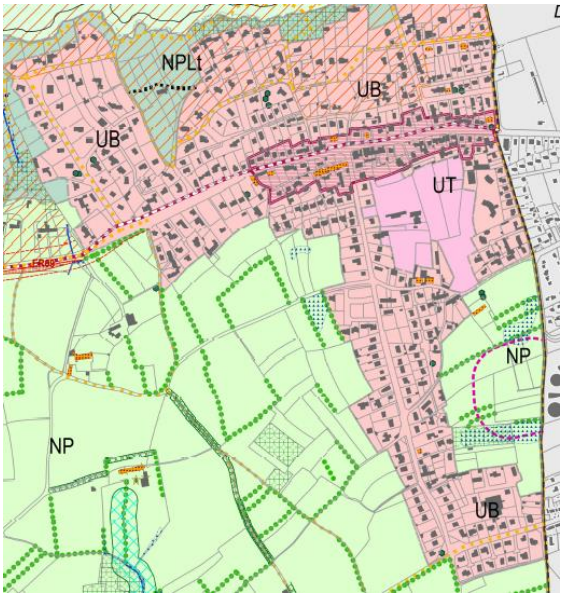
Commentaires et analyse du commissaire enquêteur :

J'observe que plusieurs observations sont rédigées en termes similaires, ce qui semble montrer qu'un message type, une « pseudo-pétition » a circulé, ce qui peut expliquer le nombre important d'observations émanant des résidents de ce quartier. Toutefois, force est de constater l'inquiétude soulevée par le projet … et ce qu'on en dit.
Sans vouloir nier les changements apportés par le projet, il me semble utile se faire le point sur ces changements :

PLU EN VIGUEUR



PROJET



Comparaison du règlement littéral PLU en vigueur/projet :

	PLU EN VIGUEUR		PROJET
	UEa	UEc	UB
IMPLANTATION SUR RUE	A L' ALIGNEMENT OU RETRAIT 3M		
IMPLANTATION SUR LIM.SEP.	SUR LIMITE OU RECUL 3M		
EMPRISE AU SOL MAX	40%	30%	50%
HAUTEUR MAX A L'EGOUT DU T.	7.5 M	4.5 M	7.5M
ESPACES VERTS	30%	50%	
ESPACES LIBRES ET PERMEABLES			30%
LOGTS SOCIAUX			30% DANS LES OP >5 LOGTS

A l'occasion du procès verbal de synthèse, j'ai par ailleurs interpellé la commune au sujet du périmètre de centralité commerciale :

Question du commissaire enquêteur :

Pourriez-vous expliquer la création d'une centralité commerciale sur la Fourberie, la plupart des personnes rencontrées, résidentes sur ce quartier, s'étant interrogées sur cette nouveauté dans votre projet de PLU. Pourriez-vous me dire si, à ce titre, vous avez des attentes éventuelles en termes de structuration / renforcement des alignements sur rue ?

Réponse de la commune :

Les élus souhaitent laisser la possibilité de développer le commerce sur la Fourberie. Ce secteur a toujours connu une dynamique commerciale : 2 restaurants, un bar-tabac, une station-service / garage, une boite de nuit, un toilettage canin. Actuellement, il y a toujours un artisan-peintre. Une demande récente a également été faite en mairie pour installer une halte vélo pour réparation notamment.

L'objectif des zones de centralité commerciale n'est pas de faire de ces lieux des secteurs voués au commerce. Il s'agit davantage de ne pas interdire la possibilité d'installations.

Pour ma part, je relève ainsi que c'est bien parce que considéré en continuité avec Dinard, que la Fourberie est considéré en agglomération principale, bénéficiant ainsi depuis de longue s années de la constructibilité de nombreux terrains, y compris en approche du littoral, et que les constructions citées ont été permises par le PLU actuel, en particulier sur la zone UEa, en vigueur depuis une douzaine d'année (2010).

Concernant le projet, il m'apparait que :
- la commune a souhaité uniformiser le règlement par l'instauration d'une seule et unique zone UB en remplacement de toutes les déclinaisons précédentes des zones UB et UE, ce qui ne me parait anormal,
- que la nouvelle règlementation est conforme aux exigences de densification des zones urbaines, afin de préserver les terres agricoles et naturelles, et de privilégier le développement urbain dans ces zones urbaines,
- que si le projet prévoit effectivement l'augmentation (limitée tout de même à 50%) de l'emprise au sol des constructions dans le quartier de la Fourberie, il reste soucieux du traitement paysager des espaces non bâtis (cf. notamment article 2.4 du règlement de zone).
- que le projet des élus étant notamment de prôner une commune touristique à vivre à l'année, qui accueille de nouveaux habitants dans un souci de modération de la consommation de l'espace, dans le cadre d'un projet de croissance raisonné, auquel doit participer la Fourberie,
- que, concernant l'instauration du périmètre de centralité commerciale, en adéquation avec le PADD, la présence de commerces et des services sur le quartier devrait concourir à limiter les déplacements motorisés, notamment vers le centre bourg.
et compte tenu des protections instaurées avec la loi Littoral et l'AVAP, qui viennent se superposer et renforcer la protection d'un quartier comme la Fourberie, par des règles qui ne sont plus apparentes dans les règlements de zones, mais qui apparaissent dans les dispositions générales du PLU et dans les documents relatifs à l'AVAP, lesquels constitueront une annexe au futur PLU,

aussi j'estime que le projet de zonage UB sur le quartier de la Fourberie est légitime et cohérent avec le PADD, et que le projet, malgré les dires et les craintes de certains riverains, est très loin de vouer la Fourberie à un style « banlieue ».

En prévision du lancement d'une prochaine analyse/modification de l'AVAP que la commune annonce, je ne saurai que conseiller à la commune de garder en mémoire toutes les observations émises sur ce quartier, afin d'avoir une vigilance sur les constructions, rénovation, extensions dans la partie du quartier plus sensible, située dans les espaces proches du rivage.

Conclusions du commissaire enquêteur sur La Fourberie :
Compte tenu de ce qui précède, j'estime que le projet, concernant la Fourberie, est d'une part conforme aux exigences de densification des zones urbaines, afin de préserver les terres agricoles et naturelles, et de privilégier le développement urbain dans ces zones urbaines, et que d'autre part il s'inscrit dans la volonté des élus , transcrite dans le PADD de prôner une commune touristique à vivre à l'année, qui accueille de nouveaux habitants dans un souci de modération de la consommation de l'espace, dans le cadre d'un projet de croissance raisonné, auquel doit participer la Fourberie.

4.10. ZAC et OAP du Pont Briand

Rappel du projet
Ce secteur à vocation principale d'habitat pourra accueillir des équipements. Son urbanisation obligatoirement être réalisée sous forme d'une opération d'ensemble. Il pourra être urbanisé en plusieurs tranches.
Une ZAC (Zone d'Aménagement Concertée) a été créée sur le secteur en 2009. Son périmètre a été modifié suite à l'inventaire complémentaire des zones humides, pour exclure l'emprise de l'une de celles-ci . Le dossier de réalisation reste à élaborer. L'échéance prévisionnelle est à moyen/long terme, après 2025.

Les réponses à apporter au travers des principes d'aménagement devront prendre en compte les attentes de la commune mais aussi préserver et intégrer toutes les caractéristiques des lieux.
Le scénario privilégie la recherche d'un effet structurant de l'opération sur l'organisation et le fonctionnement communal :

- La volonté de hiérarchiser la trame viaire permet la mise en place d'un axe fort pour desservir anciens et nouveaux quartiers à partir de la RD 503. La modernisation de la voie communale n°12 (rue de Plate Roche) est à aménager entre les deux zones d'aménagement et à requalifier.
- insertion dans l'environnement : le secteur du Pont Briand dispose d'une topographie marquée entre la voie communale n°12 calée posée sur une ligne de crête et la vallée du Pont Briand. La conception du projet devra valoriser et conforter les éléments naturels existants pour composer avec la pente et produire des réponses adaptées en termes de qualité architecturale, d'impact visuel et de confort d'usage.

Le projet devra bien sur respecter les orientations et prescriptions de l'OAP généraliste « trame verte et bleue et biodiversité ».
Les objectifs principaux à poursuivre sont les suivants : libérer la ligne de crête et les pentes les plus fortes de l'urbanisation, privilégier une forte végétalisation en accompagnement des aménagements de la voie communale n°12, mettre en place un noyau plus dense en partie basse tout en recherchant une organisation très structurée orientée Nord Sud. Le renforcement des espaces naturels existants situés dans la partie Ouest de l'opération, soulignera l'interface boisée avec la commune de Saint-Briac et consolidera la coupure verte avec celle-ci.

- programme : La densité minimale du site sera de 25 logements par hectare soit au moins 210 logements sur les 8.42 ha zonés en AU. Le programme devra comprendre au moins 35% de logements sociaux répartis en locatifs à hauteur de 20% et 15% en accession aidée et BRS. Les typologies de logement seront diversifiées : logements collectifs, logements intermédiaires et/ou groupés, logements individuels. Ce programme doit se mettre en place dans un cadre de vie de qualité. Le parti d'implantation devra permettre de tirer profit des principes bioclimatiques (orientation favorisant l'ensoleillement, formes compactes, gabarit permettant les logements traversant…).

Observations du Public :

C'est l'OAP qui a motivé le plus d'observations (43 observations)
Voir les observations R17, M1, M5, M7, M13, M14, M18, M19, M24, M27, M31, M33, M34, M37, M42, M43, M45, M50, M51, M52, M53, M54, M56, M59, M64, M65, M66, M67, M68, M72, EM13, EM21, EM48, EM50, EM51, EM52, M60, EM62, EM64, EM66, C1, C3, C16.
Il s'agit essentiellement des critiques, soit sur le projet lui même, jugé peu respectueux de la biodiversité locale, risquant de générer d'importants trafics que ne peut supporter la rue de Plate Roche, projet qui serait trop dense, peu qualitatif, qui consomme des terres agricoles…., ou sur le projet en tant qu'élément majeur du PADD, auquel les auteurs n'adhèrent pas.
On peut toutefois lever 3 observations qui ne sont pas défavorables au projet.

Quelques exemples :

R17	Je suis concernée par la ZAC de Pontbriand. La zone telle qu'elle est actuellement est un bel exemple de biodiversité, ce serait dommage de la bétonner.je suis d'accord pour favoriser l'arrivée de jeunes sur la commune mais le projet semble démesuré.
C3	Contestation ZAC du Pont Briand : - les recalculs du nombre de logements à construire fait paraitre la ZAC pour le moins disproportionnée - son emplacement, reprenant le projet de 2009, ne peut que mettre à mal la pérennité du corridor écologique de la rivière du Pont Briand - sa localisation génèrera un flux de circulation au sein de la ZAC du Clos Loquen, ce qui dégradera la

	qualité de vie des habitants de cette ZAC
M1	Le projet d'urbanisation de la ZAC de Pont Briand, après l'énorme réalisation au Clos Loquen apparaît démesuré par rapport aux infrastructures existantes. Un apport supplémentaire de population d'au moins 500 personnes dans ce secteur, ajouté à celui déjà constaté au Clos Loquen, ne plaide pas en faveur d'une meilleure qualité de vie. En outre, la route le Plate roche est très étroite, la circulation y est déjà intense et dangereuse et ne facilite pas les déplacements à vélo. Certes, il faut que les jeunes travaillant à Saint Lunaire ou non loin de là, puissent se loger mais a-t-on recensé seulement 200 personnes dans cette situation ? La réalisation de logements pour personnes aux ressources modestes est souhaitable mais il n'y a pas besoin de bétonner 8 hectares pour satisfaire à cette demande.
M5	Ce projet préserve la population aisée de St Lunaire qui vit dans les zones privilégiées au détriment des autres, Toutes les tranches de la population doivent y trouver un intérêt. Ici ce n'est pas le cas.
M7	Il semble impossible, aujourd'hui, pour un(e) lunairien(e), d'habiter sur sa commune. Les prix des quelques terrains où quelques maisons à vendre sont tout simplement, inaccessible. La ZAC du pont Briand peut, comme celle du clos Loquen donner la possibilité de se loger à des gens du coin ou qui y travaillent.
M14	Le clos Loquen est déjà une grande surface de maisons et appartements qui devraient suffire à loger tous ceux qui veulent habiter à Saint Lunaire. La ZAC du Pont Briand va détruire des zones agricoles qui sont en diminution constante et qui augmentera encore des problèmes de d'assainissement, d'alimentation en eau et aussi de pollution automobile.
M24	Je ne suis pas en faveur du Pontbriand qui est un projet trop dense et arrive trop rapidement après le plan du clos Moqué.
M59	"Stop à la ZAC du pont Briand qui détruit notre beau littoral Il faut la stopper !!!"
EM 21	Le nouveau PLU prévoit de construire 220 habitations sur la zone (300 m² par maison) sur les 9,2 hectares d'espaces agricoles actuels. Je suis surpris que l'on construise encore à Saint Lunaire avec tout ce que l'on lit et entend sur la conservation de la biodiversité locale. La zone du Pont Briand est la seule zone « verte » entre Dinard et Saint Briac (Pont de Lancieux) sur la côte et on veut la supprimer ! Les habitants de Saint Lunaire et plus particulièrement du Clos Loquen se promènent dans la ZAC du Pont Briand pour aller à Saint Briac à pied dans un environnement très agréable de verdure. L'artificialisation des sols de la zone et la pente du terrain, entraineront une inondation possible des maisons en contrebas. Il n'est pas prévu de zone verte dans la nouvelle ZAC et des terrains bâtis de 300 m² ne permettent pas d'y mettre des arbres.

Propositions ou contrepropositions du public :

- « ce projet mérite toute l'attention nécessaire afin d'y assurer…une diversité de logements, une recherche de qualité dans les espaces publics, y envisager un écoquartier et d'autres éléments que des logements (lieux d'activités, des équipements et autres tiers lieux) » (C1)
- Certains demandent l'abandon du projet : C3 par exemple
- « je souligne que la rue de Plate roche mériterait d'être prioritaire dans cet aménagement car elle est très utilisée par les piétons. La création d'une voie cyclable et d'une voie piétonne est plus urgente, et si possible un élargissement de la partie roulante pour les véhicules.(C16)
- globalement, une première tranche de quarante logements serait très suffisante (C16)
-il serait également bon de prévoir une zone d'activités professionnelles et un jardin pour les enfants, personnes âgées… (C16)
- penser au devenir des personnes âgées de la commune et d'inclure dans ce projet, un établissement de type Ehpad.(M1)
- Sans demander l'abandon du projet, je souhaiterais que la commune se contente de réduire de moitié ce projet en termes de logements(M1)

- Est-il possible que le projet de Pont-Briand devienne le projet d'un quartier encore plus ambitieux sur le plan écologique ? Avec, par exemple, un cahier des charges exigeant, pour permettre aux habitants de bénéficier dans la construction de matériaux biosourcés. Ce quartier encore plus « écologique » que le Clos-Loquen, pourrait servir de référence en la matière sur notre région (EM62)

Avis de la MRAe : D'une manière générale, la MRAE considère que la plupart des secteurs de projet et en particulier le projet de ZAC de Pont Briand, présentent des sensibilités environnementales insuffisamment évaluées et encadrées en l'état, ce qui conduit à s'interroger fortement sur la démarche d'évitement des incidences sur l'environnement menée dans le cadre de la révision du PLU. Le projet de ZAC de Pont Briand, en plus de générer une forte consommation de sols et d'espaces, réduit une coupure d'urbanisation et présente une sensibilité paysagère marquée (franchissement d'un relief).

Avis de l'Etat :
Le projet de ZAC du Pont Briand, qui se situe à grande proximité d'une continuité écologique doit être mise en réseau avec les autres ensembles naturels existant ou à venir situés en frange sud du bourg. La collectivité a bien repéré ces enjeux dans l'expression des objectifs principaux du projet, mais ne les traduit pas spatialement au schéma d'orientation du projet. Ce dernier devrait décliner précisément les principes de prolongement de la TVB tel qu'ils sont présentés en OAP thématique et permettre d'apprécier l'organisation retenue comme l'importance des espaces à y consacrer.

Avis de la Chambre d'Agriculture :
la zone AU porte sur des espaces agricoles et sont à ce jours occupées par des exploitants, soit à titre précaire soit le plus souvent en tant que locataire sous statut du fermage ou propriétaire. Les superficies reprises aux exploitations peuvent être plus ou moins importantes avec des impacts sur le revenu de l'exploitation (perte de marge brute) voire son fonctionnement (plan d'épandage, assolement…). A ce titre, il conviendra de prendre le plus tôt possible toutes les mesures utiles pour amortir cette reprise, via notamment la compensation et la réorganisation foncières.
.

Avis du Département :
Les points de vigilance soulignés par le Département concernant les enjeux environnementaux sur la ZAC du Pont Briand, qui réduit la largeur du corridor se trouvant entre les centre-villes de St Briac et St Lunaire qui présente une importance majeure pour le Grand Rhinolophe.

Réponse de la commune :
Le principal développement urbain de la commune repose essentiellement sur la ZAC de Pont Briand. A défaut, tout l'équilibre du PADD est mis en défaut et ne reflète plus les objectifs politiques
La commune souhaite maintenir la ZAC de Pont Briand, seul élément probant permettant l'accueil d'une population en résidence principale pour les années futures. Par ailleurs, il est précisé que nous devons maîtriser l'évolution du parc de résidences secondaires. Ce n'est que par ce type d'opération que cela est réalisable et de manière quasi anecdotique sur les autres secteurs, avec une maîtrise des prix du foncier et l'obligation de créer des logements sociaux.
La ZAC de Pont Briand a pour objectif d'accueillir les personnes habitant sur Saint Lunaire et ses alentours

Le choix de développement de la zone ne se fera cependant pas avant les prochaines élections. Il s'agit de garantir la possibilité.
Il est prévu de corriger l'OAP pour apporter la précision suivante : 40% de logements sociaux minimum dont 60% en locatif, 20% en BRS et 20% en accession sociale.

La réalisation de l'Atlas de la Biodiversité communal et les inventaires zones humides ont déjà fait évoluer le périmètre de la ZAC : elle a déjà fait l'objet d'une réduction sur la frange ouest en vue de préserver les continuités écologiques.

Le cadre de son développement suivra les principes et prescriptions de l'OAP dans le cadre du dossier de réalisation à venir. Son urbanisation est prévue après 2025.

Les acquéreurs et résidents de la ZAC du Clos Loquen sont bien informés du projet de ZAC de Pont Briand et du débouché de la rue des Buharats sur la rue de Plate Roche.

Commentaires et analyse du commissaire enquêteur :
J'ai posé quelques questions relatives à cette OAP dans le cadre du procès verbal de synthèse :

Question du commissaire enquêteur :
Compte tenu du constat tiré de la ZAC du Clos Loquen, quelles sont éventuellement les dispositions complémentaires que la ville compte mettre en œuvre pour parvenir à ses objectifs de mixité sociale, dans les différents secteurs sous OAP ou sous zonage UB ?
Réponse de la commune :
Dans le PLH en cours d'élaboration, les élus de Saint Lunaire souhaitent proposer un pourcentage de mixité sociale à hauteur de 40%. Cet objectif sera déjà traduit dans l'OAP de la ZAC de Pont Briand avec la répartition suivante :

- Le Bail Réel Solidaire (BRS) à hauteur de 20% (8% de l'ensemble)
- Le locatif social à hauteur 60% (24% de l'ensemble)
- Accession sociale aidée à hauteur de 20% (8% de l'ensemble)

Le PLH validé par la Communauté de Communes de la Côte d'Emeraude sera intégré dans le PLU par le biais d'une modification.

Question du commissaire enquêteur :
Pourriez vos retracer le calendrier de mise en œuvre et d'urbanisation de la ZAC du Clos Loquen. Cette réalisation a semble-t-il été réalisée en 4 tranches. Un tel « découpage » est-il ou sera-t-il envisagé pour la ZAC du Pont Briand, qui sera d'ampleur similaire?
Réponse de la commune
Le phasage du Clos Loquen est intégré en page 66 du rapport de présentation, tome 1. Les études de la phase de réalisation ont commencé fin 2013. La ZAC se décompose en 4 tranches, pour un total de 224 logements. Les premiers habitants sont arrivés en 2016. Une partie de la tranche 4 est toujours en projet. Les derniers habitants de la ZAC sont attendus fin 2023. L'accueil des habitants de la ZAC s'est étalé sur 7 à 8 ans.
La ZAC de Pont-Briand dispose de caractéristiques similaires à la ZAC du Clos Loquen. Environ 210 logements sont attendus. il sera demandé de prévoir plusieurs tranches également pour obtenir un échéancier prévisionnel d'ouverture avec une arrivée de la nouvelle population étalée au moins sur 5 ans.
Le recensement de la population de 2023 pourrait influer sur le calendrier et permettra de préciser les échéances de la ZAC. Cette opération est projetée après les élections municipales de 2026. La réalisation sera donc conditionnée par l'avis des futurs élus qui seront en place. Si les études de la phase de réalisation sont réalisées en 2027, les premiers habitants sont attendus en 2029-2030..

J'observe que la ZAC d Pont Briand est le seul projet d'envergure du projet de PLU. Je rejoins la position de la commune considérant que l'abandon du projet de ZAC remettrait en cause le projet et la cohérence de celui-ci avec le PADD débattu en conseil et que les ZAC amènent une meilleure maitrise des conditions de la production de logements, permettent de mieux encadrer les coûts du foncier, facilitent la réalisation de logements sociaux et permettent de travailler des formes urbaines et des typologies de productions adaptées aux familles, moins attractives pour les résidents

secondaires. Les premiers résultats issus de la commercialisation de la ZAC du Clos Loquen attestent du bien fondé de ce type d'urbanisation.
J'estime que les effets conjugués de l'OAP « trame verte et bleue, biodiversité » et de l'OAP « Pont Briand » marquent le souci de la commune de préserver la biodiversité et les espaces naturels, notamment en rive du site. Avec les services de l'Etat et la MRAe, j' estime que la commune aurait pu mieux décrire dans la rédaction de son OAP les sensibilités du site et décliner les problématiques, orientations ou dispositions à prendre.
Comme déjà vu au point 4.3, La commune annonce que le projet de ZAC fera l'objet d'un phasage, comme pour le cas de la ZAC du clos Loquen. Par ailleurs, la commune annonce l'affinement des besoins en logements dans les années qui viennent, qui influera ou consolidera le rythme de l'aménagement de cette zone. Je ne reviendrai ici pas davantage sur ce phasage : voir analyse et conclusion au point 4.3, mais la présente analyse me conduit à confirmer la conclusion que j'y ai apporté, tendant à recommander à la commune d'étudier le classement en zone 2AU de tout ou partie de l'OAP du Pont Briand.
La préservation du corridor écologique, les questions de circulation restent des points de vigilance à prendre en compte dans la maturation du dossier de réalisation de la ZAC. De même, le programme des équipements de la ZAC et des services ou activités qui pourraient y être admis n'est pas encore arrêté et fait partie des éléments à préciser dans le dossier de réalisation de la ZAC, non finalisé à ce jour.
Pour un public déjà inquiet de l'ampleur de cette opération, des bouleversements importants qu'elle opérera dans le paysage de la commune, et peut être aussi dans son fonctionnement, je conçois que le projet puisse être considéré comme lacunaire, ou pas assez « précautionneux », alors que le projet présenté reste en fait encore à affiner, qu'il n'est pas totalement abouti, le dossier de réalisation restant à finaliser. Il me semble que plusieurs des observations émises traduisent ce genre de comportement. Il sera donc important que la ville communique bien auprès des lunairiens sur l'avancement du projet.

Conclusions du commissaire enquêteur sur la ZAC et l'OAP du Pont Briand :
*Compte tenu de ce qui précède**, j'estime que le projet de ZAC Pont Briand est indissociable du projet de PLU, et que donc cette OAP devait être maintenue.** Dans le cadre de la maturation du dossier de réalisation de cette ZAC, la commune pourra tenir compte des enseignements à tirer de la ZAC du Clos Loquen, dont les effets en termes d'accueil de familles et de réduction de la part des résidences secondaires devraient apparaitre lors du recensement prévu en 2023. La commune pourra également s'inspirer des propositions faites par le public lors de la présente enquête publique, qui me semblent de nature à enrichir le programme de la ZAC.*
***Quant à l'OAP, je recommande à la commune de mieux y décrire les sensibilités du site et d'y décliner les problématiques, orientations ou dispositions à prendre à ce propos**, comme le préconisent les services de l'Etat et la MRAe.*

4.11. Sujets concernant le centre bourg

Je rappelle tout d'abord la prise en compte du risque de submersion ou d'évolution du trait de côte au niveau du goulet et le maintien d'une protection environnementale sur cet espace abordée point 4.1

4.11.1. l'OAP Cœur de bourg

Rappel du projet :

Cette OAP rappelle tout d'abord la contribution nécessaire du centre ville à la tenue des objectifs du PADD, en termes de création de logements dans les zones urbanisées, afin de limiter la consommation d'espaces naturels ou agricoles, de création de logements sociaux afin de pouvoir accueillir de jeunes couples et des familles avec enfants et de limiter la part des résidences secondaires dans les opérations à venir.



Le 3° axe de cette OAP concerne la protection de la nature en ville et les transitions espaces urbains/espaces agro-naturels.



Cette OAP s'inscrit également dans les préoccupations des élus en termes de circulation et stationnement. Le contexte du centre bourg est très contraint et excessivement fréquenté en période estivale. Il accueille des équipements centraux de la commune (mairie, écoles, …) et constitue un nœud de circulation primordial (liaisons intra communales et intercommunales Est/Ouest par la côte, liaisons Nord/ Sud entre le littoral, le centre bourg et les grands axes de circulation et de transit à l'échelle supra communale). Dns ce contexte, l'OAP vise à améliorer la circulation générale en ville, en proposant :

- de renforcer l'offre en stationnement, tout en recherchant la bonne intégration des espaces de stationnement dans leur contexte urbain et paysager
- de tendre vers une réduction de l'usage de la voiture dans le cœur de bourg
- de favoriser les liaisons douces et de développer de nouveaux itinéraires de Cheminements doux dans le quartier, en renforçant leur connexion vers les zones d'habitat de la commune
- de désenclaver certains cœurs d'îlots.

Observations du Public :

Une vingtaine de personnes se sont exprimées sur ce sujet, essentiellement par rapport aux nouvelles voies envisagées :

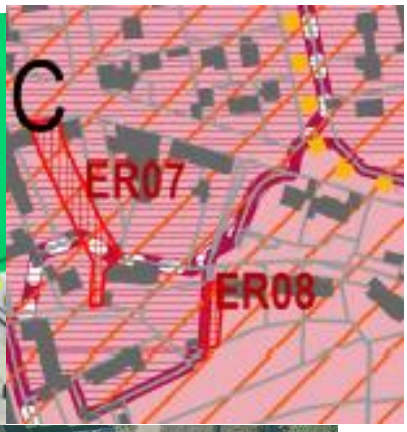
- dans le cœur d'ilot rue de l'horizon/ rue de la Marre : R13, R14, R15, R16, R19, R20, M28, M29, M35, EM47, EM56, EM 57, EM65,

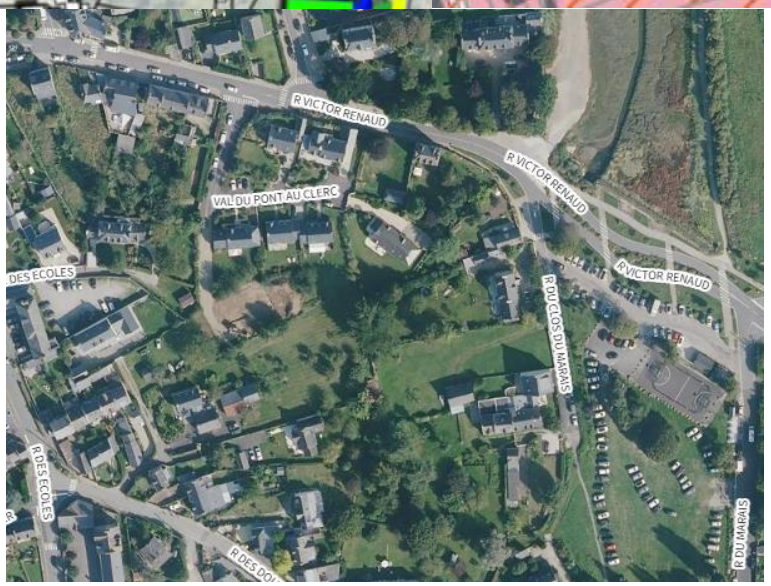




- dans le cœur d'ilot rue Victor Renaud / rue des écoles : M10 et EM 51







On note aussi une contestation du fait de devoir densifier le centre bourg en EM 47

Propositions du public :

- en C1 pour suggérer l'émergence d'un projet sur l'ensemble du site du Presbytère (logements, salles de réunions, espaces dédiés ou transgénérationnels…autoriser les transformations du bâti pour ces nouvelles activités,
- en M28 pour proposer un nouveau plan de circulation, le réaménagement de certains trottoirs, l'amélioration de la signalisation.

Aucune PP A ne s'est exprimée sur ce sujet

Avis de la MRAe : Elle rappelle que, nonobstant l'OAP relative à la trame verte et bleue et à la biodiversité, chaque OAP sectorielle devrait identifier plus précisément les spécificités environnementales de chaque site, décliner précisément les principes de prolongement de la TVB , permettre d'apprécier l'organisation retenue comme l'importance des espaces à y consacrer.

Réponse de la commune :

La commune rappelle l'objectif contraint par le SCOT et le SRADDET de densifier l'existant dans les zones urbaines, et de limiter l'étalement urbain. Dans ce cadre, pour les deux ilots, l s'agit de permettre de désenclaver des terrains ou des fonds de parcelles à cette fin.

Dans le deux cas, il ne s'agit pas de créer un nouvel axe routier dans le cadre du centre ville, mais simplement une voie de dresser au niveau des ilots. Les flêches rouges décrivent un principe d'organisation, pas un tracé exact ni une largeur d'emprise.

Concernant plus particulièrement l'ilot rue de l'horizon/ rue de la Marre : Des maisons existantes sont effectivement déjà desservies par des accès privés, mais des terrains se retrouveraient enclavés sans une voie de liaison dans ce secteur. Le but est simplement de pouvoir desservir le cœur d'ilot et non d'aboutir à une voie de grande circulation.

Concernant plus particulièrement l'Ilot du marais, il n'y a pas de desserte existante en cœur d'ilot. La création de nouveaux lots conduirait nécessairement à la création d'une desserte que la rue actuelle ne permet pas d'assumer, notamment pour des raisons de sécurité. De plus, une telle liaison, proche du centre, permet de se rendre dans les commerces, les écoles, les services, les plages à pied ou en en vélo. Elle est donc à privilégier aussi en ce sens, pour réduire justement les circulations automobiles et assurer des liaisons douces sur un trajet mieux protégé des voitures, en lien avec l'emplacement réservé n°8, qu'il n'est pas envisagé d'ouvrir à la circulation générale. Cet emplacement réservé est présent dans le PLU depuis 17 ans. Il s'agit simplement de se donner la garantie d'en disposer quand cela sera possible, afin d'éviter l'engorgement dans ce secteur.

Commentaires et analyse du commissaire enquêteur :

Je considère l'existence de cette OAP très pertinente pour donner une vision d'ensemble aux potentialités de développement et d'évolution du centre ville. Dans cette optique, il me semblerait utile de compléter la vue graphique de plusieurs données qui me semblent importantes : le périmètre de centralité commerciale et les zones soumises au risque d'inondation.

Concernant les voies envisagées, je n'ai rien à rajouter aux justifications présentées par la commune. On peut comprendre les inquiétudes des riverains, le souhait de préserver leurs jardins, et le sentiment d'inutilité des voies envisagées pour leurs besoins propres, mais la nécessité de créer des opportunités pour densifier le centre bourg, en particulier par l'utilisation des fonds de parcelles et cœurs d'îlots s'impose.

Conclusions du commissaire enquêteur sur l' OAP Cœur de bourg *: je valide globalement cette OAP*

4.11.2. Concernant la Résidence Service Senior

Observations du public :

Nombreux sont ceux qui se sont exprimé à ce sujet (28 observations) : M13, M18, M27, M31, M33, M36, M37, M44, M50, M52, M54, M65, M67, M68, M72, EM13, EM30, EM33, EM46, EM47, EM51, EM57, EM60, EM62, C1, C3, C6, C16.
Toutes ces observations sont opposées à la réalisation de cette résidence, qu'ils jugent trop massive, mal insérée dans le paysage et pas respectueuse de son environnement. L'autre critique est que cette réalisation ne correspondant pas aux besoins de la population locale. Plusieurs font référence à un premier permis accordé puis annulé, et au dernier projet en date qui propose 20 logements de moins, qui n'apparait pas totalement satisfaisant non plus.

En terme de propositions ou contre proposition, figure l'abandon pur et simple du projet sur ce site, et le souhait de voir émerger d'autres formules d'accueil des séniors, plus petites, sur d'autres emplacements. Quelques personnes seraient favorables au maintien du projet sur le site mais avec sa réduction à 50 logements maximun.

Réponse de la commune :
La commue rappelle qu'elle ne dispose actuellement d'aucune structure d'accueil des seniors.
Le permis actuellement en cours de 85 logements contre 103 initialement a été instruit et accordé il y a quelques mois. Un recours gracieux est en cours. La localisation proche du bourg est indispensable pour permettre aux futurs résidents de se rendre à pied aux commerces et services.

Commentaires, analyse du commissaire enquêteur :
Dans le cadre du procès verbal de synthèse j'ai posé la question suivante à la commune :

Question du commissaire enquêteur :
Compte tenu de l'annulation du premier permis de construire concernant la Résidence Service Senior, pouvez-vous ajuster vos projections en termes de population future et de production de logements. Pourriez-vous également me transmettre des éléments relatifs au nouveau projet de cette opération et me préciser la position de la commune envers ce projet ?
Réponse de la commune :
Suite à l'annulation du premier permis de construire de la Résidence Service Senior, un nouveau permis de 85 logements contre 103 initialement a été instruit et accordé il y a quelques mois. Un recours gracieux est en cours. Le premier permis de construire n'est pour autant pas abandonné. Un recours devant le Conseil d'Etat est actuellement en cours d'instance.
Ce projet de Résidences Service Seniors est un équipement nécessaire au fonctionnement de la commune de Saint Lunaire. Aucune offre de ce type n'est présente sur la commune alors que la population est vieillissante. En outre, bien que des établissements existent dans les communes voisines, le manque de logements adaptés aux personnes âgées, dépendantes ou non, est constaté par différentes instances. Ce type d'équipement est en réflexion depuis de nombreuses années sur la commune. Un permis pour la construction d'un EHPAD avait été accordé en 2008 mais le projet n'a pas abouti faute de financements d'Etat. L'emplacement réservé pour l'accueil de personnes âgées est présent au PLU depuis 2010.

Je constate effectivement qu'au PLU en vigueur est inscrit sur ce site un emplacement réservé (n°53) dédié à l'accueil d'une maison de retraite. Cet emplacement n'est pas reconduit dans le projet.

Il m'apparait que rien dans le projet de PLU n'empêche l'émergence d'un autre projet de logement ou d'accueil des seniors.
Je n'irai pas plus loin dans l'analyse de ce sujet car j'estime qu'il n'appartient pas au commissaire enquêteur d'apprécier un projet qui a bénéficié d'un permis de construire accordé en application du PLU en vigueur. Ce sujet est donc hors du champs de l'enquête publique.

Conclusion du commissaire enquêteur sur le projet de Résidence Service Senior:
Pour ce qui concerne ce projet, il n'appartient pas au commissaire enquêteur d'apprécier un projet qui a bénéficié d'un permis de construire accordé en application du PLU en vigueur. Ce sujet est donc hors du champs de l'enquête publique.

4.11.3. L' OAP CCAS

Rappel du projet :

La requalification de ce site vise à limiter l'étalement urbain en proposant une offre d'habitat dense, dans le coeur de bourg. Il est accessible, au nord, par le Boulevard des Cap-Horniers. La densité minimale de ce secteur devra être de 20 logements à l'hectare soit au moins 8 logements.
Les logements seront de type collectif. Le programme devra comprendre au moins 30% de logements sociaux.





Observations du public :

- M33 : « Le projet CCAS, associe au projet de RSS qu'il entérine implicitement, sur une zone qui est et devrait rester NPLT. En particulier, je m'oppose à la densification du centre bourg par la bétonisation des rives du goulets - site unique et zone classée Natura 2000 - avec des logements collectifs. Elargir et sacraliser les abords du goulet avec des aménagements profitant a tous les lunairiens : zone de promenade etc. »

- M35, : Je rejoins les observations de l'association de la défense du Goulet et estime que le secteur 4 où se trouve le CCAS fait l'objet d'un projet destiné surtout à arranger le projet de résidence Senior-EM13 : Les principes d'aménagement du site du CCAS ne sont pas en contradiction avec la protection du goulet mais « compte tenu de la portée normative limitée d'une OAP, nous demandons que cela soit inscrit dans des mesures règlementaires sous la forme d'un zonage en NPLt. ». « Le classement

en zone UC de cette bande de terrain, au niveau de l'OAP CCAS comme du projet de résidence services seniors, est illégal … et contraire au PADD ».

- EM47 : Le projet de densifier l'habitat sur le site du CCAS semble surtout destiné à accompagner, voire justifier celui du projet contesté de la résidence seniors. Sur ce dernier projet et ce site, il n'est pas pris en compte l'érosion notable et le recul de la côte.

- EM51 : « Je note la dénaturation de l'espace du Goulet et du Marais avec l'intention d'y faire construire un ensemble d'habitation, d'y faire sortir de terre un nouvel espace / ephad / résidence sénior + CCAS. **T**ant y densifier et construire un immeuble nuit à la biodiversité, tant y apposer un surnombre d'habitation et un immeuble d'une forte hauteur dénaturera le paysage (quel que soit l'angle de vue depuis les hauteurs, la plage ou l'entrée de Saint lunaire par le marais) ».

Avis de la MRAe :
Le projet de renouvellement urbain sur le terrain du CCAS se situe sur la frange littorale, avec de nombreux enjeux environnementaux (qualité paysagère, potentialité d' érosion littorale potentiellement accentuée par le changement climatique…). Elle rappelle que, nonobstant l'OAP relative à la trame verte et bleue et à la biodiversité, chaque OAP sectorielle devrait identifier plus précisément les spécificités environnementales de chaque site, décliner précisément les principes de prolongement de la TVB, permettre d'apprécier l'organisation retenue comme l'importance des espaces à y consacrer.

Réponse de la commune :
Là encore, nous sommes malgré tout en zone urbaine. Il n'y a aucun projet sur ce secteur. L'objectif est de poursuivre les efforts de densification demandés dans la perspective où un projet voyait le jour.

Commentaires et analyse du commissaire enquêteur :
Ce secteur en OAP sera l'occasion d'une opération de densification du centre ville, et, mis à part le projet de résidences service senior, c'est le seul projet qui y est décrit. A ce titre, j'estime que le maintien de cette OAP est nécessaire à la fois pour montrer une volonté forte de la commune, mais aussi pour encadrer les conditions de réalisation de ce projet.
l'OAP devrait à mon sens être mise à jour pour tenir compte du rétablissement de la zone NPlt, des éventuelles conséquences de l'évolution du projet voisin de Résidence Service, et pour mieux décrire les sensibilités du site et d'y décliner les problématiques, orientations ou dispositions à prendre à ce propos, comme le préconisent les services de l'Etat et la MRAe.

Conclusions du commissaire enquêteur sur l'OAP CCAS :
Je valide globalement cette OAP, qui pourrait nécessiter diverses mises à jour, et*, comme pour l'OAP Pont Briand,* ***je recommande à la commune de mieux y décrire les sensibilités du site et d'y décliner les problématiques, orientations ou dispositions à prendre à ce propos, comme le préconisent les services de l'Etat et la MRAe.***

4.12. Création d'une voie verte dans le bois de Ponthual

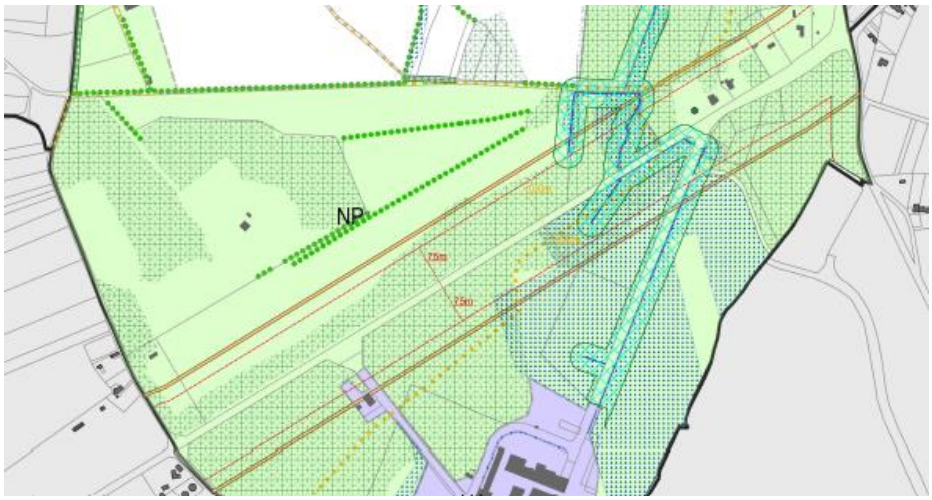
Il n'y a pas de projet communal à ce sujet, qui est apparu au cours de l'enquête

Observations du public : Les observations, demandant toutes la création de cette liaison, ont été nombreuses : 1 message sur le registre électronique (M51),16 mails (EM1, EM2, EM3, EM4, EM5, EM6, EM7, EM 11, EM16, EM17, EM19, EM20, EM29, EM39, EM42, EM61) et une pétition contenant 73 signatures, transmise en pièce jointe à EM61),

Cette demande permettait de sécuriser la pratique du vélo sur la RD 168, classée route à grande circulation, pour les communes et villages environnants et d'assurer un accès vélo pour les salariés des employeurs de la zone aéroportuaire. Le projet nécessite le déclassement d'EBC d'une partie du bois de Ponthual correspondant à la servitude créée il y a quelques années par le SIERG dans le nouveau PLU de la commune de St Lunaire.

Réponse de la commune :
La réflexion d'une piste cyclable dans le bois de Ponthual est à mener au niveau de la communauté de communes qui en a la compétence (liaison avec Pleurtuit…). Cette réflexion sera menée ultérieurement

Commentaires et analyse du commissaire enquêteur :



Le projet est envisagé en rive sud de la RD 168 et traverserait effectivement n espace boisé classé. Une liaison douce entre Pleurtuit et les abords de la zone aéroportuaire pourrait être étudiée par la CCCE, qui exerce cette compétence. La poursuite de cette liaison vers le nord, vers le bourg de Saint Lunaire butera sur la traversée de la RD 168, matériellement impossible actuellement, entre le passage surbaissé existant sur Dinard, à l'Est, et les traversées piétonnes dans le village de la Ville au Monnier, à l'Ouest.
Le projet, qui sera à porter par la Communauté de Communes de la Côte d'Emeraude au titre du schéma cyclable de la CCCE, n'est pas assez avancé pour être pris en compte dans le présent projet, notamment parce qu'il nécessitera l'aval de la CDNPS pour la traversée de l'espace boisé classé.

Conclusions du commissaire enquêteur sur la création d'une voie verte dans le bois de Ponthual :
Le projet de PLU ne peut prendre en compte ce projet, pas assez avancé et nécessitant l'aval de la CDNPS pour la traversée de l'espace boisé classé. Le projet , de plus, ne relève pas de la compétence de la commune mais serait à mener par la CCCE, qui exerce la compétence sur les itinéraires cyclables.

5. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Après avoir :
- étudié le dossier de façon approfondie,
- conduit l'enquête publique et m'être tenue à la disposition du public,
- analysé et synthétisé par thème toutes les observations du public ainsi que les propositions ou contre-propositions faites, recueilli les réponses de la commune et porté une appréciation sur chacune des thématiques dans les pages précédentes,
- examiné les avis des personnes publiques associées, de la MRAe et des organismes consultés,
- procédé à plusieurs visites pour mieux comprendre des observations, avis, et les enjeux du projet,

je retiens tout d'abord que cette enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions, qu'elle a permis à de nombreuses personnes de pouvoir prendre connaissance du dossier et de s'exprimer, comme en atteste la participation importante qu'elle a connu et la richesse des observations formulées, et que le dossier d'enquête tel que constitué assurait une présentation satisfaisante du projet.

Je relève ensuite que :

- la ville de Saint Lunaire a souhaité engager une révision de son PLU, le PLU en cours datant de 2010, afin notamment de transposer et d'appliquer, ou de le mettre en compatibilité avec les nombreuses évolutions législatives, réglementaires ou locales intervenues depuis, et notamment :
  - les prescriptions de l'ordonnance du 5 janvier 2012, portant, entre autres sur les modifications de l'élaboration des documents d'urbanisme,
  - loi ALUR (Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014,
  - loi ELAN du 23 novembre 2018,
  - nouveau PLH (2014/2020),
  - révision du SCoT en décembre 2017 et modification en mars 2020,
  - le SAGE rance-Fremur-Baie de la Beaussais de 2013,
  - l'instauration de l'AVAP en 2015 et sa transformation en SPR (Site Patrimonial Remarquable) suite à la loi Patrimoine du 7 juillet 2016.

- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable décrit le projet politique de la municipalité en ces termes « Saint-Lunaire est une commune littorale, touristique, qui se veut préserver son caractère de village balnéaire à vivre à l'année. Ses caractéristiques exceptionnelles, tant d'un point de vue patrimonial que sociodémographiques, conduisent à mettre en place un projet de croissance raisonné et stable, qui s'inscrit en parfaite cohérence avec le SCoT du Pays de Saint-Malo et projette notamment d'équilibrer la dynamique démographique communale mais aussi de limiter l'étalement urbain, de fonder le projet d'organisation urbaine sur la géographie et les paysages, de développer un parti d'aménagement qui intègre et anticipe les défis environnementaux, de conforter et développer les fonctions métropolitaines ainsi que l'attractivité économique, touristique et culturelle de la commune. La volonté des élus est de trouver un juste équilibre entre préservation du caractère touristique de la commune, indispensable pour sa dynamique

économique, et renforcement de son statut de commune à vivre à l'année, en favorisant notamment l'accueil de familles avec enfants.

- Il apparait effectivement légitime que la commune veuille redynamiser sa population par la venue de jeunes couples ou de familles avec enfants et qu'elle cherche à privilégier l'accueil de résidents principaux afin de répondre aux enjeux suivants :

- infléchir le vieillissement de la population, qui, corrélativement s'accompagne d'une baisse de la taille des ménages et du nombre d'occupant par logement, qui tend vers 1,89 personnes par logement, et que le projet espère stabiliser à 1,91 dans un premier temps

- limiter la part des Résidences Secondaires dans le parc total de logements observée ces dernières années, pour passer de 59.58% en 2018, que le projet espère ramener à 57 % en 2032)

- et se montrer plus respectueuse de son environnement en limitant sa consommation foncière des espaces agro-naturels(seulement 9,5 ha dans le projet, alors que 28 ha ont été consommés sur la période 2007/2017, et que le PLU en vigueur avait ménagé 49 ha de zone AU.

➔En dépit d'un rythme de construction élevé depuis les dernières années (51 logements par an sur la période 2007/2017, soit plus de 500 nouveaux logements), le parc locatif de St Lunaire est resté faible 21 % des résidences principales, et le parc social ne représente que 7,3 % des résidences principales. Aussi, compte tenu de la baisse structurelle du nombre d'occupants par logements, qui tendrait vers 1,84 personne/logement si rien n'est fait pour inverser cette tendance, et du nombre important de logements construits qui sont « captés » en résidence secondaire (59,58 % en 2018), l'enjeu est de produire des logements à un prix abordable selon des formes urbaines moins attractives pour les résidences secondaires. La commune estime que le recours à la ZAC permet de contrecarrer l'augmentation des résidences secondaires sur la commune. Ainsi, le nouveau PLU vise à prolonger la politique actuelle qui favorise des opérations d'ensemble offrant des typologies de logements diversifiés, mais en réduisant la consommation des espaces naturels et agricole.
La commune souhaitant privilégier la venue de familles avec enfants, une part importante de logements sociaux sera prévue. Ce montage aura le double effet d'éviter une captation des constructions en résidences secondaires, et de participer à un certain rééquilibrage de la population lunairienne (plus jeune, plus d'enfants, plus d'actifs, plus d'occupants par logements…).
Les effets constatés de la ZAC du clos Loquen lui donnent raison. Is montrent, sur les 206 premiers permis accordés :

- 50 locatifs sociaux achevés ou en cours de construction
- 29 accessions sociales à la propriété
- Sur 127 terrains, lots libres : (70 principaux, 37 locatifs, 10 résidences secondaires)
- 32 appartements (pas de déclaratif au niveau du permis de construire)

Enfin, l'accent a été mis dans le projet sur la densification dans les espaces urbanisés, toujours dans l'objectif de réduire, par rapport au PLU en vigueur, les capacités d'urbanisation en dehors de ces espaces urbanisés.

Le projet rejoint les préconisations du SCoT et du PLH, en termes de densité, de production de logements, de consommation de foncier . Ainsi :

- le projet communal mobiliserait à priori 15 ha de foncier en extension urbaine quand le SCoT fixe une surface maximale à 22 ha pour la commune

- D'autre part, avec une densité moyenne communale de 26 logements/ha, le projet arrêté dépasse l'objectif de densité moyenne fixée au SCoT à 24 logts/ha sur la commune. Ce chiffre est toutefois à relativiser au regard des tranches 2 et 3 de la ZAC du Clos Loquen, et de la Résidence éminemment plus denses. La densité est de 25 logements/ha sur la ZAC Pont Briand, et de 20 sur les autres opérations.

- alors que sur la période 2003/2018 l'extension de la tache urbaine serait ainsi d'environ 28 ha, soit en moyenne 1,86 ha/an, sans augmentation notable de la population de la commune, le projet prévoit « seulement » 15ha, soit une moyenne de 0,75 ha par an pour 315 habitants supplémentaires.

L'enquête publique a révélé une forte opposition sur ces perspectives, fondée sur des projections différentes réalisées par les services de l'Etat. Celles-ci augmentent les effets induits du projet sur l'évolution de la taille des ménages et la réduction de la part des résidences secondaires, mais minimisent leur impact sur l'évolution du taux de croissance de la population. L'Etat préconise ainsi une réduction forte du nombre de logements à produire et donc de la consommation foncière inhérente, pour un même nombre d'habitants nouveaux espérés en 2032. L'un de leur scénario permettrait ainsi d' « économiser » 9ha de consommation foncière et demanderait de créer 220 logements de moins que dans les calculs de la commune.

La commune a beaucoup construit ces dernières années : + 500 logements sur la période 2007/2017, et la ZAC de Clos Loquen, avec ces 224 logements prévus initialement (et 250 au final), influe fortement sur les tendances récentes. De concert avec les services de l'Etat et le Scot, le projet est arrêté sur la base des donnes connues à fin 2017.
J'ai considéré que la reprise de ces projections, la recherche d'une éventuelle harmonisation avec les services de l'Etat aurait été un exercice fastidieux, qui pourrait conduire sur une importante remise en étude du projet, alors que seules des données à venir dans les prochaines années viendraient confirmer ou infirmer ces calculs. La commune a annoncé que son principal projet de logements, la ZAC du Pont Briand, n'entrerait en phase de réalisation qu'après 2015, qu'un recensement de la population de St Lunaire est prévu en 2013, et qu'une révision du PLH était en cours.
Aussi ai-je conclu qu'il n'y a pas lieu de chercher à harmoniser ou à davantage étayer/justifier les projections de la commune qui fondent son projet de développement urbain, mais que, par contre, il est particulièrement important que la commune se dote de moyens de suivi des apports de population. Ainsi, pour le cas où les effets des premiers projets iraient au-delà de ses attentes, comme cela semble être le cas pour les logements déjà occupés sur le Clos Loquen, elle pourrait anticiper les besoins en équipements (école, stationnements…), choisir d'étaler davantage dans le temps le calendrier de réalisation des OAP, voire de renoncer à mettre en œuvre tout ou partie de certaines d'entre elles. Et, dans le cas contraire, elle pourrait alors revoir à temps les programmes prévisionnels de logements, par exemple pour augmenter la part de logements sociaux.

La remise en cause des projections de la commune en termes de logements à créer et de foncier nouveau à artificialiser, conduit plusieurs personnes à contester l' « utilité » de la ZAC du Pont Briand.
Le projet décrit dans l'OAP du Pont Briand est un élément essentiel du projet de la commune, et un axe essentiel de mise en œuvre des objectifs de son PADD. Ces objectifs ont été détaillés dans le Programme d'Aménagement et de Développement Durable, mis en œuvre aux travers des Orientations d'Aménagements et de Programmation sur les zones à urbaniser ou à densifier, et transcrits dans la partie réglementaire du PLU. La suppression de cette OAP remettrait donc en cause la cohérence du projet de PLU avec ce PADD.
Aussi j'ai conclu le projet de ZAC Pont Briand est indissociable du projet de PLU et devait être maintenu.
La recommandation évoquée au paragraphe précédent permettra, dans le cadre de la maturation du dossier de réalisation de cette ZAC, de tenir compte des enseignements à tirer de la ZAC du Clos Loquen, en termes d'accueil de familles et de réduction de la part des résidences secondaires.
Le classement en 2AU de tout ou partie de la ZAC du Pont Briand pourrait être compatible avec le phasage envisagé par la commune, et reconnaitrait sa volonté de réexaminer l' « utilité » de la mise en œuvre de cette opération pour la tenue des objectifs que la commune fixé dans son PADD. C'est aussi, à mes yeux, une manière de répondre aux avis des PPA, sans remettre en cause son projet ni

son PADD. Reste à mesurer les effets induits par ce classement qui ne devra pas empêcher la poursuite des études nécessaires à sa réalisation, et les conditions imposées de l'ouverture ultérieure à l'urbanisation. C'est pourquoi je vais recommander à la commune d'étudier le classement tout ou partie de l'OAP du Pont Briand en 2AU.

➔Le caractère exceptionnel de la cité Balnéaire de St Lunaire découle de son histoire et de son patrimoine architectural et paysager, qui est protégé par diverses dispositions :

- une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine couvre la frange littorale.
- Hors AVAP, le projet a identifié 90 constructions remarquables, désormais protégées au titre du L151-9 du Code de l'Urbanisme.
- site Natura 2000 (Habitats marins pointe du décollé et pointe du Nick), ENS (la pointe du Nick). La dune de Longchamp présente également un intérêt bien qu'elle ne bénéficie pas de classement.

La zone NP correspond aux espaces à préserver pour la qualité des paysages ou le caractère sensible du site. Les abords des cours d'eau, les zones humides, les secteurs bocagers et la majorité des boisements sont notamment concernés. Elle vise à préserver les espaces composants de la TVB, et les coupures d'urbanisations identifiées, en dehors des sites et paysage remarquables. Dans cette zone NP, l'activité agricole peut se développer sous condition. Elle couvre 500,5 ha, en augmentation de 80 ha par rapport au PLU en vigueur, en lien avec l'intégration des zone 1AU non urbanisées du PLU en vigueur, et les recensements complémentaires des haies, les zones humides et Espaces Boisés Classés**.**

L'activité agricole est un secteur économique à prendre en compte dans le cadre du PLU. Aussi, cette activité est protégée et valorisée au travers d'un zonage adapté (191.56 ha zoné en réduction de 53 ha par rapport au PLU 2010, diminution correspondant aux sites classés en 1AU, et à des emprises passées de A en N)

L'ensemble est correctement identifié, repéré et préservé dans le projet. De nombeuses observations considèrent que le projet porte atteinte aux espaces agro-naturels, à la biodiversité, à la protection des sites naturels. Au regard du PADD, j'observe :

- sur l'axe 1 que la modération de la consommation de l'espace est mise en œuvre, comme vu précédemment, au travers :

. de la densification des espaces bâtis,
. de projection « raisonnables » en terme de population
. de besoins en nouveau foncier à urbaniser limités grâce à des efforts de densité
. de la mise en oeuvre de formes urbaines (lotissement/ZAC) et de montages financiers visant à limiter l'attractivité des nouveaux programmes pour des résidents secondaires, et à faciliter l'installation de jeunes ménages et de familles avec enfants.

- sur l'axe 2, que le projet conserve toutes les protections précédentes et possibles :

. sur les espaces bâtis (AVAP, protection des espaces proches du rivage),
. sur les espaces naturels grâce aux différents zonages, voire même en renforçant ces protections puisque, par exemple, les zones N comptent 80 ha de plus que dans l'actuel PLU, que le linaire de haies protégées a été augmenté, que les zones humides ont fait l'objet d'un recensement complémentaires, que le projet a introduit un recensement et une protection des arbres remarquables….
. sur les espaces agricoles, en instaurant les zones 1 AU en veillant à ne pas mettre en cause d'exploitations agricoles (terres non exploitées, faible % des terres concernées par rapport à la SAU totale de l'exploitation, engagement à compenser)
. que les réseaux et équipements de collecte et de traitement des eaux usées sont aptes à prendre en charge les effluents supplémentaires générés par le projet.

- sur l'axe 3, on a vu le projet ne rend pas problématique l'alimentation en eau potable

Aussi, les dispositions prises par le projet sont non seulement en cohérence avec le PADD mais ils

marquent le souci de préserver la biodiversité, les espaces naturels et agricoles, d'autant plus que :

- Une OAP thématique spécifique vient renforcer cette protection, notamment aux abords des cours d'eau, plans d'eau et zones humides. La qualité et la pertinence de cette OAP ont été soulignées par la MRAe et les services de l'Etat
- Les principaux ensembles bâtis de l'espace rural, qui étaient auparavant constructibles sont déclassés pour la plupart via un classement en N.
- Plusieurs massifs boisés font l'objet d'une protection stricte par le biais de l'espace boisé classé. L'inventaire de boisements a été actualisé. le nouveau PLU offre un total de 164 ha de boisements c lassés en EBC, contre 147 ha dans l'ancien PLU.

Ces considérations me conduisent à juger que le projet de PLU n'ignore pas de se soucier du maintien, de la défense et du renforcement de la biodiversité, des espaces naturels ou agricoles et que la biodiversité reste une préoccupation importante de la commune.

Pourtant, nombre d'observations remettent en cause la sensibilité de la commune sur ces thématiques, exploitant quelques remarques de formes émises par les PPA ou la MRA, jugeant insuffisante la réduction de la consommation foncière de la commune, regrettant que les exigences de densification dans les zones urbaines se traduisent par l'urbanisation des fonds de parcelles actuellement en jardins, ainsi que l'augmentation de l'emprise au sol des constructions qui réduit d'autant la part des espaces verts….autant d'arguments qui traduisent à mes yeux les craintes et le ressenti de bien des lunairiens quand à l'évolution de leur commune et face à des choix politiques que les auteurs ne partagent probablement pas, à des obligations réglementaires difficilement compréhensibles et admissibles pour le public.

➔Pour les autres caractéristiques de l'organisation urbaine voulue par le projet, on peut noter :
Le coeur de bourg est classé en UC, les autres secteurs agglomérés, ou en extension de l'agglomération ainsi que le village de la Ville es Quelmes sont classés en UB, les SDU du Tertre Barriere, et du Pont /la ville Mignon sont classés en UH. L'ensemble des zones U sont soumises à des obligations en termes de mixité sociale quant à la production de logements sociaux, pour toute opération de plus de 5 logements, et à des obligations de densité : dans la plupart des zones U les coefficients d'emprise au sol ont par exemple été augmentés. Les zones U comptent 12 ha de plus que dans le PLU en vigueur, en raison de l'intégration des zone 1AU déjà urbanisées. En zone U, existe également une zone L (équipement sportif), sans changement ; 2 zones UA (activités), sans changement ; et 2 zone UT, en augmentation de 4ha.
La passation de la Fourberie du zonage UEc du PLU en vigueur ver le zonage UB du projet a soulevé de nombreuses oppositions, souhaitant voir préservé le caractère balnéaires et pavillonnaire du quartier. La participation nécessaire de ce quartier à la programmation de logements sur la commune, et à l'exigence de densification en priorité des zones déjà urbanisées, m'ont conduit à confirmer le classement de leur quartier en UB.
Les zone AU ont été fortement réduites. Au total, la réduction des droits à construire par rapport au PLU de 2010 est de 27,35 ha. Le PLU de Saint-Lunaire prévoit des zones à urbaniser à court/moyen terme dites zones 1AU. Ces zones concernent des espaces en extension du tissu urbain existant. Elles couvrent 9.49 ha soit 0.92% du territoire communal. Le projet de PLU identifie un seul type de zone 1AU : la zone 1AUB, à vocation principale d'habitat. Aussi, aucune zone d'extension à vocation d'activités ou d'équipements n'est identifiée. Il n'y a aucune zone 2AU dans le projet.
Compte tenu du planning annoncé par la commune concernant la ZAC du Pont Briand, et au regard des diverses données à prendre en compte pour la maturation de son dossier de réalisation, j'ai recommandé à la commune d'étudier le classement en 2AU de tout ou partie de cette ZAC. Au regard des donnés à prendre en compte, j'ai également recommandé à la commune d'assurer un suivi de l'évolution de sa population.

Au plan économique, Le projet de révision du PLU ne prévoit aucune extension à vocation artisanale ou industrielle. La principale évolution avec le nouveau PLU est le déclassement de la zone 1AUTc en zone N. Cette extension apparait en effet trop importante au regard des besoins et son impact sur la consommation de l'espace trop important au regard des enjeux actuels. Par contre, un secteur de 0,59 ha, partie d'un camping actuellement en emplacement tentes, est basculé en zonage constructible.
Le nouveau PLU renforce également la protection du commerce de proximité, en définissant deux sites de centralité dans le coeur de Bourg et le quartier de la Fourberie, avec des règles spécifiques.

Au bilan, je relève que le projet de PLU décrit bien une développement raisonné de la commune en termes de consommation foncière dans le respect des équilibres nouveaux définis dans le projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune.

➔Le diagnostic urbain avait montré un contexte contraint en termes de circulation, stationnement et d'une manière plus générale de partages des usages de la voirie en centre ville, notamment en période estivale. De nombreuses observations du public se sont appuyées sur ce constat pour dire redouter l'aggravation de la situation du fait des opérations prévues dans le centre ville (CCAS, Résidence Senior), qui vont ramener du monde dans le centre ville et supprimer des espaces dédiés occasionnellement au stationnement, ainsi que du fait de la ZAC du Pont Briand. La rue de Plate Roche focalise ces inquiétudes. Dans ses réponses, la commune a utilement rappelé les dispositions prises pour cette rue, qui deviendrait un axe prioritairement dédié aux circulations douces dans sa section comprise entre les deux ZAC et la rue de Sain Briac, tandis que la circulation automobile utiliserait la rue des Buharats depuis la RD 523. Le règlement graphique montre divers emplacements réservés en vue de l'élargissement de certains tronçons de rues et de l'aménagement de plusieurs carrefours, afin de fluidifier la circulation en périphérie du centre ville. Ces dispositions sont complétées par la perspective de deux nouvelles liaisons au sein du centre ville, présentées dans l'OAP « cœur de bourg », et par plusieurs emplacements réservés au sein de celui-ci.
Enfin, alors que le diagnostic urbain ne signalait pas de problèmes particulier en terme d'assainissement EU ou EP, ou d'approvisionnement en eau potable, plusieurs PPA se sont faits l'écho de problèmes passés divers, et ont soulignés une certaine faiblesse du dossier, par manque de données récentes. Il est vrai qu'en la matière, les données étaient éparpillées dans le dossier, ses annexes, et qu'effectivement, les données concernant l'assainissement pluvial dataient pour l'essentiel de 2004. Dans ses réponses, la commune et le syndicat intercommunal d'assainissement ont apportés de nombreux renseignements. J'ai recommandé néanmoins, au regard de la thématique que j ai estimé sensible, et au vu des modifications apportées depuis à l'organisation de ce réseau, que la commune actualise son schéma directeur des eaux pluviales.

Au final, j'estime que le projet de PLU est globalement satisfaisant en ce qu'il traduit un développement raisonné de la commune, issu de nouveaux équilibres définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune, équilibres dont il assure une traduction cohérente. Ce projet porte un réel effort de réduction de la consommation foncière par rapport aux années passées, tout en permettant l'arrivée prioritaire de jeunes actifs et de familles sur la commune, sans sacrifier son patrimoine architectural et paysager, mais contraire en assurant une protection accrue de son environnement naturel et agricole. Ce projet se révèle également compatible avec les orientations du SCoT du Pays de Saint Malo, avec le PLH de la Communauté de Communes de la Côte d'Emeraude.

Dans ces conditions, et compte tenu de ce qui est exposé précédemment,

j'émets un AVIS FAVORABLE sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Lunaire, assorti des recommandations suivantes :

- revoir les indicateurs de suivi du projet de façon à suivre au plus près l' évolution de la population au fil de la réalisation des opérations de logements sur la commune,

- actualiser le schéma directeur des eaux pluviales

- considérer que les densités annoncées pour les secteurs en OAP et les opérations nouvelles constituent des minima

- étudier le classement en zone 2AU de tout ou partie de l' OAP du pont Briand

- mieux décrire les sensibilités du site et décliner les problématiques, orientations ou dispositions à prendre à ce propos dans les OAP, celles de Pont Briand et du CCAS notamment.

Fait à Plevenon, le 14 février 2022



Catherine Blanchard

Commissaire enquêteur

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

035-213502875-20150302-40-2015-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 09/03/2015

Publication : 09/03/2015

Le Maire, Michel PENHOUËT

Département
d'ILLE-ET-VILAINE

❖❖❖

Arrondissement
de SAINT-MALO

**VILLE DE
SAINT-LUNAIRE**

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Le deux mars deux mille quinze, à vingt heures trente minutes, le Conseil Municipal de la Commune de Saint-Lunaire s'est réuni à la Mairie après avoir été légalement convoqué le vingt quatre février deux mille quinze.

La séance a été ouverte sous la présidence de Michel PENHOUËT, Maire.

Nombre de Conseillers en exercice : 19

Présents : Michel PENHOUËT, Françoise RIOU, Loïc GANDON, Claude ESNAULT, Josy DUVERNEUILH, Vincent BOUCHE, Christian BRIERE DE LA HOSSERAYE, Frédérique DYEVRE-BERGERAULT, Philippe LE BIHAN, Fany DUFEIL, Hélène PASNON, Thérèse MOREL, Jean-Noël GUILBERT, Marie SIMON-VARINS, Jean-Pierre BACHELIER, Muriel CARUHEL, Sophie GUYON, Claire HARDY.

Pouvoir : Thierry MACHERAS à Françoise RIOU

Assistait également à la séance Madame Katell LE PETIT, Responsable du service Finances Marchés.

Madame Hélène PASNON a été nommée secrétaire de séance en application des dispositions de l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Délibération n° 40/2015

CREATION DE L'AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (AVAP) ET APPROBATION DU PERIMETRE DE PROTECTION MODIFIE (PPM) DES MONUMENTS HISTORIQUES (VIEILLE EGLISE ET CALVAIRE)

Rapporteur : Françoise RIOU

Par délibération n° 96/2012 en date du 6 septembre 2012, le Conseil Municipal a prescrit l'établissement d'une AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) conformément à la loi du 12 juillet 2010, et définit les modalités de la procédure et de la concertation. Le 10 décembre 2013, la CLAVAP (Commission Locale de l'AVAP) donnait son avis sur les projets et tirait le bilan de la concertation.

Par délibération en date du 19 décembre 2013, le Conseil Municipal de Saint-Lunaire arrêtait son projet d'AVAP. Ce projet a été soumis à la Commission Régionale du Patrimoine et des Sites (CRPS) qui émettait un avis favorable le 6 mai 2014 et transmis aux personnes publiques associées pour avis préalablement à l'enquête publique. Sur les conseils de la CRPS et dans un souci de cohérence avec ce nouvel outil, il a été décidé de procéder aux études de création d'un Périmètre de Protection Modifié (PPM) pour les monuments historiques : la Vieille Eglise et le Calvaire du XVI^{ème}.

L'enquête publique conjointe (AVAP et PPM) s'est déroulée du 28 juillet au 29 août 2014 et le rapport du commissaire enquêteur a été reçu le 24 septembre 2014. Les avis des personnes publiques ont été tous favorables sans observations et les conclusions de l'enquête publique conjointe ont été également favorables sans prescription ni recommandation pour l'AVAP et le PPM.

La CLAVAP s'est réunie pour émettre un avis favorable le 5 novembre 2014.

Le 15 décembre 2014, les dossiers ont été transmis en préfecture afin de recueillir un avis sur le dossier d'AVAP. Monsieur le Préfet d'Ille-et-Vilaine, par courrier en date du 14 janvier 2015, nous informait qu'il émettait un avis favorable aux projets d'AVAP et de PPM, sur lesquels il appartient désormais au conseil municipal de délibérer.

Suite à cette délibération, le dossier d'AVAP devra être transmis aux instances concernées, faire l'objet de mesures de publicité et d'un arrêté de mise à jour du PLU portant annexion de l'AVAP pour devenir exécutoire. En ce qui concerne le PPM, la délibération sera transmise à Monsieur le Préfet afin que celui-ci prépare un arrêté préfectoral portant création du PPM.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu les Codes de l'Urbanisme et du Patrimoine,
Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite « Grenelle 2 »,
Vu le décret n° 2011-1903 du 19 décembre 2011 relatif aux Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine,
Vu la délibération en date du 6 septembre 2012, par laquelle le Conseil Municipal a prescrit l'établissement d'une AVAP,
Vu la délibération en date du 19 décembre 2013, par laquelle le Conseil Municipal de Saint-Lunaire, tirant le bilan de la concertation, arrêtait son projet d'AVAP,
Vu l'avis favorable de la Commission Régionale du Patrimoine et des Sites (CRPS) en date du 6 mai 2014,
Vu l'arrêté municipal en date du 1er juillet 2014 prescrivant l'enquête publique conjointe relative à l'AVAP et au PPM,
Vu l'ensemble des avis des personnes publiques associées et consultées au cours de la procédure de l'AVAP et du PPM,
Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 24 septembre 2014,
Vu l'accord de Monsieur le Préfet d'Ille-et-Vilaine en date du 14 janvier 2015,
Vu les projets d'AVAP et de PPM,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- **APPROUVE** la création de l'AVAP telle qu'annexée à la présente.
- **APPROUVE** la création du PPM tel qu'annexé à la présente et mandate Monsieur le Maire à solliciter Monsieur le Préfet d'Ille-et-Vilaine pour que celui-ci créé par arrêté le PPM.
- **PRECISE** que, conformément aux articles D. 642-1 et D. 642-10 du Code du Patrimoine, la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité, d'affichage, de transmission aux instances concernées, et ne sera exécutoire qu'à compter de l'accomplissement de ces formalités.
- **DIT** que les dossiers d'AVAP et de PPM sont tenus à la disposition du public à la mairie de Saint-Lunaire aux jours et heures d'ouverture habituels ainsi qu'à la Sous-préfecture de Saint-Malo.

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an susdits.

Le Maire,

MAIRIE SAINT-LUNAIRE ILLE-ET-VILAINE

Michel PENHOUET