

ENQUETE PUBLIQUE

relative à

la Révision du POS valant PLU

et l'actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées

sur la commune de Saint-Suliac

Réalisée du 12 décembre 2018 au 17 janvier 2019

OBSERVATIONS DU PUBLIC

R renvoie au numéro de l'observation dans le registre
et au n° du document dans le cas de remise d'un courrier

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
1° PARTIE : GENERALITES	3
1. ANALYSE DEMOGRAPHIQUE ET BESOIN EN LOGEMENTS	3
2. LES STATIONNEMENTS	4
3. LES ACQUISITIONS IMMOBILIERES	4
2° PARTIE : PADD, OAP, RAPPORT DE PRESENTATION ET REGLEMENT	5
4. LES LIAISONS DOUCES	5
5. ZONE UC	5
6. SERVITUDES DE PASSAGE: PARCELLES AC 373 ET 374	5
3° PARTIE : LE ZONAGE.....	7
7. ZONE 1AUL DU CHEMIN DE COHIGNAC	7
7.1. ZONE 1AUL : CLASSEMENT, REGLEMENT, DOSSIER ET IMPACT VISUEL	7
7.2. ZONE 1AUL : VOIE DE DESSERTE	10
7.3. ZONE 1AUL : STABILITE DU TERRAIN	11
8. ZONE NA	11
9. ZONAGE 1AU ET 2AU AU SUD-EST	12
10. ZONAGE 1AU	12
11. OBSERVATIONS DIVERSES	13
4° PARTIE : LES EMPLACEMENTS RESERVES	13
12. ER 40 ET ER 46 STATIONNEMENT	13
13. ER 46 POUBELLES.....	14
14. ER 44 ET ER 45 ZONE UE ROUTE DES GUETTES.....	15
15. ER 48 : VOIE POUR LES SECOURS ET POUR LA DESSERTE DU PORT	15
16. ER 48 : PARKING	17
17. ER 50.....	18
18. ER 51.....	18

OBSERVATIONS DU PUBLIC

1° PARTIE : GENERALITES

1. ANALYSE DEMOGRAPHIQUE ET BESOIN EN LOGEMENTS

R1 : Monsieur Briand chemin de Cohignac

Population : Le nombre de 150 logements prévus à l'horizon 2030 est excessif alors qu'aujourd'hui le village compte 436 logements (Nombre de ménages) officiellement occupés (source INSSE 2014) ! Cela représente une augmentation d'un tiers, ce qui ne correspond absolument pas à un développement raisonné.

R33 : Association Dinard Côte d'Emeraude Environnement (A.D.I.C.E.E.)

L'ADICEE rappelle que les perspectives de développement démographique définies au SCoT du Pays de Saint-Malo ne sont pas crédibles. La lecture du dernier recensement de la commune (Ouest-France du 28/12/2018) permet de constater que la commune perd toujours des habitants avec une population municipale de 918 habitants pour 946 habitants en 2011. Depuis plus de 10 ans, la population est sensiblement la même à savoir autour de 920 Habitants. Rien ne permet de penser que cette tendance sera inversée dans les années à venir.

Un taux de croissance de 1,1% n'a aucune légitimité pour justifier les besoins en logements de la commune. Le développement de l'habitat à SAINT-SULIAC, en l'absence de création d'emploi, ne peut répondre à un objectif de développement durable.

L'ADICEE demande de corriger les ambitions de développement démographique.

R33 : Association Dinard Côte d'Emeraude Environnement (A.D.I.C.E.E.)

Réduire les besoins en nouveaux logements ;

Le nouveau PLU a été élaboré en retenant un scénario volontariste de 1,1% de croissance annuelle de la population, justifiant le besoin de 150 nouveaux logements pendant la durée de validité du PLU.

Dans sa réponse la commune de SAINT-SULIAC propose de réduire le potentiel de nouveaux logements à 120 et ainsi de réduire l'objectif de croissance démographique de 1,1% à 0,8%.

Le maintien de la population actuelle, voire une croissance limitée à 0,5% par an, apparaîtrait déjà très ambitieux.

L'ADICEE confirme la nécessité de réduire le potentiel de nouveaux logements en limitant ce potentiel à moins de 120 logements.

Par ailleurs, la commune de SAINT-SULIAC doit également répondre à d'autres enjeux :

L'accroissement du nombre de locations saisonnières ;

La commune de SAINT-SULIAC connaît depuis 2015 une multiplication des locations saisonnières de logements pour des séjours répétés de courtes durées (Evaluation de 15 à 20 logements pour les seuls fichiers Airbnb). La commune de SAINT-SULIAC a la possibilité de réguler ces changements d'usage dans l'objectif de préserver la fonction résidentielle de la commune en mettant en place les dispositions de l'article L631-7 du Code de la Construction.

L'accroissement du nombre de résidences secondaires.

L'ADICEE constate également que le nombre de résidences secondaires sur la commune reste important (143 logements sur 602 en 2015), alors que plusieurs dizaines de résidences secondaires ont été transformées entre les années 2010 et 2015 en résidences principales pour les retraités.

Pour réduire le nombre de résidences secondaires, des recommandations figurent en page 94 du DOG du SCoT du Pays de Saint-Malo approuvé en décembre 2017. Ces préconisations peuvent être mises en œuvre en particulier sur toutes les opérations où la commune peut assurer la maîtrise d'ouvrage.

En conclusion, l'ADICEE demande que la commune de SAINT-SULIAC endigue et maîtrise les dynamiques liées au marché des résidences secondaires en mettant en œuvre les recommandations figurant en page 94 du DOG du SCoT du Pays de Saint-Malo, et qu'elle en œuvre les dispositions de l'article L631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation pour limiter la location saisonnière.

2. LES STATIONNEMENTS

R13 : M JY Briand 37 lot. de Grainfollet

M Briand demande la reconsidération du projet concernant la répartition de l'ensemble du stationnement sur la commune.

Concernant les projets de parking, celui de la mairie (Porte Barrée), du Champ Orain, du stade de football ont disparu, pourquoi ? (RP tome 2 page 57 et 58)

Le Chemin de Cohignac est passé de parking pour les résidents du centre bourg à plus gros parking de la commune obligeant les automobilistes à traverser le bourg ancien, avec toutes les difficultés mentionnées.

L'aire de stationnement de la porte barrée permet un accès plus rapide et moins pentu au centre bourg pour les personnes à mobilité réduites.

Sur les plans :

- Le stationnement actuel et prévu dans le PLU le long de la RD7 (4) est du mauvais côté de la route,
- Le stationnement (55 places) le long du lotissement de Grainfollet et du chemin de Cohignac n'apparaît pas

Un bon fléchage permettra facilement au visiteur de trouver un parking. Pourquoi dès lors vouloir concentrer le stationnement ?

Proposition alternative :

- Elargissement du parking de Champvard
- Transfert du parking RD7 de l'autre côté de la route
- Création d'un parking rue du Champ Orain.
- Création d'un parking Porte Barrée derrière la mairie.
- Marquage/ délimitation du parking du terrain de football
- Marquage/délimitation du parking « Salines »
- Maintien du parking de 55 places le long du chemin de Cohignac.

Enfin il faut réaliser la matérialisation de stationnements dédiés aux personnes à mobilité réduite proche de la mairie et en front de Rance.

3. LES ACQUISITIONS IMMOBILIERES

R13 : M JY Briand 37 lot. de Grainfollet

M Briand demande la mise en place d'un projet de développement concernant les acquisitions immobilières et expliquant clairement les objectifs des emplacements réservés et prenant en compte les bâtiments municipaux existant ou récemment acquis en regard des possibilités financières de la commune.

La municipalité vient d'acquérir l'ancienne école privée rue Besnier, pour quel projet ? Rien ne concernant cet aménagement n'apparaît au PLU?

Un espace réservé N°55 est matérialisé pour un accès par le lotissement des Yoles sans justification autre que « permet d'intégrer dans le domaine public cette voirie privée ».

Un espace réservé (52) sur le bâtiment dans la cour de la boulangerie apparaît également. Quelle destination ?

Concernant le front de Rance, il n'est question nulle part d'un édifice public communal pourtant particulièrement bien placé, « La Maison de Rance ».

Dans tout le document il n'y a aucun projet d'activité économique, associatif, touristique, artisanal, social, de stationnement ou de déplacement vers ou à partir de ce bâtiment qui est pourtant très sollicité par les différentes associations de Saint-Suliac.

2° PARTIE : PADD, OAP, RAPPORT DE PRESENTATION ET REGLEMENT

4. LES LIAISONS DOUCES

R13 : M JY Briand 37 lot. de Grainfollet

M Briand demande la reformalisation des liaisons douces piétonnes et cyclistes entre les quartiers de Saint-Suliac, avec :

La matérialisation du chemin de grande randonnée (GR) à marée haute.

Des précisions sur les liaisons douces prévues entre la rue de l'Hôpital, la ruelle du Val et le chemin de Grainfollet s'interrompent dans le chemin de Cohignac. (Plan page 45 du rapport de présentation tome 2) Ce fait est-il du aux nombreux passages de véhicule prévus à cet endroit ? Ce chemin est le passage du Chemin de Grande Randonnée (GR) lorsque la marée haute empêche le passage par la grève : (Page 205 rapport de présentation tome 2)

5. ZONE UC

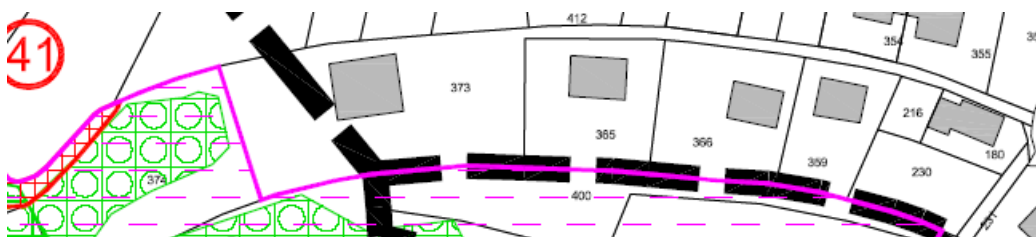
R9 : M et Mme GUILLOT 11 Quai de Rance

Le livre 6, titre 2, ne détaille pas les conditions applicables à la zone UCs. Les conditions de l'UC sont elles applicables à l'UCs aussi ? Il y a un manque d'information ou un oubli. (nota : Si les conditions applicables à l'UCs sont les mêmes que celles de l'UC, en ce cas : l'article UCII-3 interdit la pose apparente de pièces de zinc, c'est justement le cas de notre maison depuis toujours...Idem l'article UC13-3 vous oblige à aménager en espaces paysagers les parcelles de l'espace réservé 51 mais aucun projet n'y est mentionné dans le détail du Tome 2 page 107 du projet de PLU)

R42 : M Lemonteer Saint-Suliac

Il pense que « les choix d'orientations sont en adéquation avec les besoins du village et l'existant »

6. SERVITUDES DE PASSAGE: parcelles AC 373 et 374



R23 : M et Mme DEPASSE chemin de la Vierge de Grainfollet

M et Mme DEPASSE sont propriétaires des parcelles cadastrées section AC, n° 373 et 374.

Une partie de la parcelle 373 est grevée d'une servitude de passage au profit des habitations enclavées situées au n° 3, 5 et 7. En outre, les parcelles 373 et 374 sont grevées de la servitude de passage le long du littoral.

Projet de PLU

Le rapport de présentation du projet de plan local d'urbanisme arrêté fait apparaître une liaison douce existante, incluant son utilisation par les cycles, sur les parcelles 373 et 374.

A la page 242, la propriété des époux DEPASSE apparaît comme étant l'assiette « d'un réseau routier de desserte local ».

A la page 244, le passage est mentionné comme chemin de randonnée inscrit au PDIPR (intérêt local).

A la page 114 de la partie 2 du rapport de présentation dans la présentation des OAP, la légende des pointillés (dont la couleur est au demeurant différente de celles figurant sur les autres documents) mentionne «*liaison douce piétons-cycles existantes*».

Ces indications du rapport de présentation sont de nature à prêter à confusion sur l'utilisation existante du passage.

Monsieur et Madame DEPASSE craignent qu'ils soient ainsi acté que leur propriété est ouverte à la circulation des cyclistes, d'autant plus que, par le passé, ils ont déjà dû agir pour préserver leur propriété et la sécurité de la servitude de passage piéton dont elle est grevée au titre de la servitude de passage des piétons sur le littoral.

Demande de modification du projet de PLU

Monsieur et Madame DEPASSE craignent qu'il soit acté que leur propriété est ouverte à la circulation des cyclistes et sollicitent que soit supprimée la mention de l'utilisation par les cycles, sur les parcelles 373 et 374 en mentionnant que cette liaison est exclusivement piétonne.

Ainsi que le rappelle le titre de propriété des époux DEPASSE, leur immeuble est grevé de la servitude de passage en bordure du littoral en vertu de l'arrêté préfectoral du 30/08/1982. Cette servitude est exclusivement réservée au passage des piétons. Au demeurant, l'utilisation du passage existant par les vélos créerait une situation de mise en danger des piétons qui empruntent le passage, compte tenu de son étroitesse.

Son utilisation par les vélos compromettrait la sécurité du passage pédestre, recherchée par les auteurs du projet de plan local d'urbanisme.

L'attention du maire de la commune avait déjà été attirée par Monsieur DEPASSE sur ce point par courrier du 13/12/2005. Le passage n'est pas approprié à son utilisation par les cycles. Des barrières ont finalement été posées. Le passage existant sur les parcelles n'est donc pas ouvert aux cyclistes.

De surcroît, son utilisation par les deux roues ne serait pas pertinente, non seulement parce qu'elle présenterait un danger, mais encore parce que le passage débouche à l'Ouest sur un terrain escarpé qui n'est pas davantage praticable avec un vélo de ville.

Le passage n'est donc pas adapté pour contribuer à l'action décrite dans le PADD de faciliter les déplacements en vélo entre les différents quartiers. (page 16 du PADD du projet arrêté).

L'OAP portant sur le secteur 4 mentionne d'ailleurs en légende des pointillés jaunes «*chemin piéton existant*». (page 13)

Par ailleurs, Monsieur et Madame DEPASSE ont refusé la convention portant sur le sentier piétonnier de randonnées, ce dont a pris acte le département d'ILLE ET VILAINE.

La préservation des parcours pédestres est un des enjeux liés au thème des déplacements mis en exergue par le diagnostic figurant dans le rapport de présentation du projet de plan local d'urbanisme arrêté (page 251).

Dès lors, il est nécessaire de lever toute ambiguïté dans les documents du projet arrêté afin de préserver l'usage exclusivement pédestre du passage, conformément à l'enjeu diagnostiqué dans le projet de plan local d'urbanisme.

En conséquence, à la page 242 de la partie 1 du rapport de présentation, la propriété des époux DEPASSE ne peut être maintenue comme assiette «*d'un réseau routier de desserte local*».

A la page 244, le passage est mentionné comme chemin de randonnée inscrit au PDIPR (intérêt local).

A la page 114 de la partie 2 du rapport de présentation, dans la présentation des OAP, la légende des pointillés est à préciser: «*liaison douce piétons-cycles existantes* » ou «*chemin piéton existant* ».

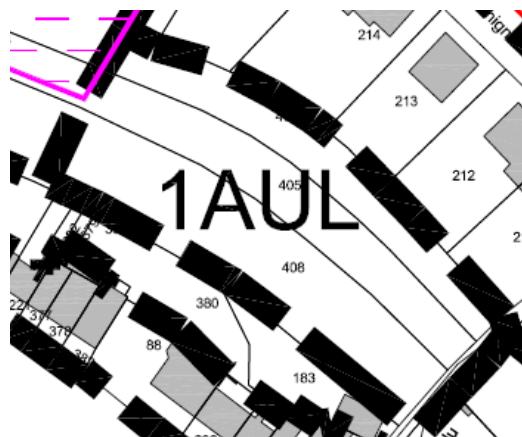
Le cas échéant, des couleurs distinctes pourraient être utilement employées dans les documents du rapport de présentation et dans les OAP pour distinguer les liaisons douces piétons-cycles existantes des

chemins piétons existants. Cette distinction participerait à l'enjeu mis en exergue de préserver les parcours pédestres et d'en assurer leur sécurité.

Toutes ces raisons conduisent Monsieur et Madame DEPASSE à demander une modification du projet arrêté en distinguant les liaisons douces piétons-cycles existantes des chemins piétons existants dans les différents documents du projet (rapport de présentation et OAP) et en supprimant la mention « *d'un réseau routier de desserte local* » à la page 242 de la partie 1 du rapport de présentation et la mention de chemin de randonnée inscrit au PDIPR (intérêt local) à la page 244.

3° PARTIE : LE ZONAGE

7. ZONE 1AUL du Chemin de Cohignac



7.1. ZONE 1AUL : Classement, règlement, dossier et impact visuel

R4 : Monsieur et Madame Rahuel

M et Mme Rahuel sont propriétaires de la parcelle 212 en surplomb de la parcelle 1AUL

Ils font référence au panneau n° 18 affiché en Mairie (*note du CE : ce panneau date de juillet 2017 et a été utilisé pour la phase de concertation*)

Le panneau indique : « *La partie haute des terrains (de la parcelle 1AUL) sera aménagée en jardins permettant de limiter l'impact visuel des futures constructions et évitant de masquer les vues pour les constructions bordant actuellement le chemin de Cohignac* »

Ces dispositions ne sont pas reprises dans les documents présentés à l'enquête : PADD, règlement de la zone 1AUL.

Le règlement n'interdit pas de construire des maisons de 7 m à l'éégout et 12 m au faitage, avec dérogation pour ajouter un étage pour les terrains en pente.

Avec de telles hauteurs de constructions, les vues sur la Rance seront impactées depuis le chemin de Cohignac et la ruelle du val.

Ceci aura un impact visuel pour les résidents, les touristes et les randonneurs.

Le dossier est incomplet : absence de photo montage et de plans avec les lignes de vues.

R5 : Monsieur et Madame Cotto 7 chemin de Cohignac Saint-Suliac

Règlement de la zone 1AUL : aucune définition des hauteurs des maisons

R13 : M JY Briand 37 lot. de Grainfollet

M Briand souligne l'absence d'un règlement clair pour la zone 1AUL.

Il demande que la zone Na contiguë soit classée NLt en « jardin patrimoniaux »

R16 : M. et Mme BEUCHER Serge et Marie-Thérèse 13 Chemin de Cohignac

Ils mentionnent la mauvaise intégration des constructions étant donné l'absence de réglementation concernant les hauteurs et l'impact visuel vu de la Rance des futures constructions qui est non acceptable. (Avec lettre de l'ABF du 16 mars 1990 opposé à la constructibilité de la zone)

R18 : Madame Tourneux 1, chemin de la Vierge de Grainfollet

Mme Tourneux demande un règlement adapté pour limiter le nombre de maisons, leur hauteur et l'impact visuel.

R21 : M Germaine 4 rue du Jerzual

M Germaine est opposé à la constructibilité de la zone 1AUL qui doivent rester un espace vert. (visibilité et paysage)

R30 : Mme Lefevre 4, quai de la Villeneuve

Mme Lefevre demande le maintien en 1AUL de la zone. Elle propose de classer en NA les parcelles n°402 et n°405 (partie haute de la zone 1AUL)

Elle demande la création d'un règlement adapté garantissant le maintien de la constructibilité de la zone.

R33 : Association Dinard Côte d'Emeraude Environnement (A.D.I.C.E.E.)

Le non-respect de la loi Littoral pour les zone Na et 1 AUL « Chemin de Cohignac » ;

L'ADICEE précise que le secteur non bâti situé entre le Quai de la Villeneuve et le Chemin de Cohignac est situé dans la bande des 100 ml du littoral qui est totalement inconstructible au regard des dispositions des articles L121-16 et L121-17 du Code de l'Urbanisme.

L'ADICEE précise également que conformément aux dispositions de l'article L121-17, la réalisation des constructions, installations, canalisations et jonctions mentionnées est soumise à enquête publique

L'ADICEE constate que ce secteur littoral situé dans la bande des 100 mètres constitue bien un secteur non urbanisé au regard des nombreuses jurisprudences rapportées dans le fascicule N°3, version du 3 juin 2017 constituant le « Référentiel de la Loi Littoral » pour l'application de la bande des 100 mètres et établi par la DREAL Bretagne.

L'ADICEE rappelle qu'au regard des jurisprudences « un terrain ne peut être regardé comme situé en espace urbanisé au sens des dispositions de la Loi Littoral, dès lors qu'il borde un vaste espace vierge ouvert sur la mer et alors même que s'est développée une urbanisation pavillonnaire plus dense dans le cadre d'un lotissement créé antérieurement".

C'est pourquoi l'ADICEE demande :

Que les secteurs Na et AUL proposés entre le Quai de la Villeneuve et le chemin de Cohignac soient supprimés ;

Que ces secteurs soient intégralement reclassés en zone de protection littorale Nlt.

R37 : M et Mesdames Rahuel 9, chemin de Cohignac

M et Mesdames Rahuel formulent les observations suivantes sur la zone 1AUL :

Le bilan de la concertation

Le document "bilan" reprend en annexe les 3 documents présentés en réunion publique au lancement de la concertation (5/06/2015 - 36 pages) et en étapes intermédiaires (16/12/2015 - 100 pages, 13/12/2016 - 84 pages); mais il est incomplet car les 23 panneaux ne sont pas joints en annexe. C'est une anomalie. En tout état de cause le dossier validé devra corriger cette insuffisance regrettable.

Car ces panneaux ayant "disparu" du contenu et du bilan de la concertation, toutes informations et stipulations y figurant ne seraient pas reprises et mentionnées dans d'autres pièces du dossier. Exemple : les panneaux 18 et 19.

Périmètre de la Zone 1AUL

Les parcelles concernées sont cadastrées n°402, 405 et 408 lieu-dit « Le Val » pour respectivement 1008, 984 et 2304 mètres carrés soit 4296 au total. La zone 1AUL recouvre pour partie seulement ces parcelles, environ 75%.

Densité de l'urbanisation

Le montre que le nombre de logements à construire est réduit (3 logements seulement pris en compte dans le décompte) en s'appuyant sur les données suivantes :

- partie ouest déclassée en zone Na soit plus de 0,5 ha.
- partie Est pour partie inconstructible pour 0,12 ha
- application de la densité minimale à la seule zone constructible (0,20 ha) ==> 3 logements.

Sauf que : la zone inconstructible est une vue de l'esprit
le règlement permet une densification verticale

Donc, la densité est un minimum et elle pourra être largement dépassée.

Détermination de la constructibilité de la zone 1AUL

Les études se sont fondées sur le plan de zonage du POS en vigueur qui fait mention d'une zone constructible, donc une réserve foncière à urbaniser. Elles n'ont pas remis en cause le classement arrêté dans le contexte des années 80 alors que l'intérêt patrimonial de cet espace est manifeste.

En tout état de cause, d'un point de vue habitat il s'agit d'une extension de l'urbanisation et non pas d'un renouvellement.

L'état initial paysager

Pour cette zone 1AUL les études paysagères ont été limitées à 3 cônes de vue panoramique depuis des lieux éloignés du village. Ces vues lointaines et très larges sont bien sûr importantes et font partie de l'imagerie de Saint-Suliac, mais ce ne sont pas les seules.

Les études n'ont pas identifié certains paysages remarquables depuis l'entrée de village par le chemin de Cohignac, en covisibilité avec la Rance : la vue lors de la descente sur le quai par la Ruelle du Val (sur la droite, la Rance et la pointe de Grainfollet) et la vue depuis le haut du chemin de Cohignac sur les maisons du quai et le port de plaisance.

La vue sur les toits du bourg et l'église qui est pourtant identifiée dans la pièce 2B (cf. p36) ne l'est pas au stade de l'état initial.

Pas d'étude donc pas d'état des lieux et encore moins d'analyse de l'incidence de l'insertion de nouveaux bâtiments. C'est dommage car c'est à cet endroit que le bât blesse le plus.

Analyse des impacts visuels

L'analyse des covisibilités entre les futures constructions de la zone 1AUL et les espaces maritimes de la Rance est partielle, partiale et inappropriée car fondée uniquement sur l'analyse de la situation AVANT urbanisation. Pas de croquis, pas de photomontage, pas de profil pour justifier les assertions littérales.

Partielle car 1 seul point de vue est pris en compte (celui sur la façade maritime du littoral) et sous un seul angle de vue. De plus, au moins 2 points de vue remarquables n'ont pas été identifiés

Partiale car certaines vues sont présentées d'une façon qui minimise voire occulte l'impact sur le paysage.

Les OAP et le règlement

Les élus font valoir l'inconstructibilité d'environ un tiers de la zone et les limitations de hauteur du règlement littéral pour démontrer qu'ils se donnent les moyens de maîtriser les atteintes "verticales" aux paysages.

Dès lors que cette inconstructibilité n'est pas retranscrite sur le règlement graphique ni sur le règlement littéral, seuls documents opposables, qu'il en est seulement fait mention dans les OAP sur un dessin non coté qui n'a pas valeur de norme, elle est privée d'effet.

Par ailleurs les OAP font état en p13 de l'accessibilité routière dans les termes suivants : « une voie de 3 m de large permet la desserte du site (...). » En l'état actuel ce n'est pas avéré car d'après un document de bornage la largeur est inférieure, environ 2,80 m. De plus la sécurité des cyclistes sur ce passage n'est pas traitée.

Le règlement de la zone 1AUL est excessivement permissif notamment sur la hauteur des bâtiments.

OAP et Impact visuel

L'urbanisation de la zone 1AUL est présentée en juillet 2017 sur le panneau 18 de l'exposition permanente au public. Il présente le « schéma de développement chemin de Cohignac » au moyen d'un texte et du croquis d'aménagement. Les mentions qu'il contient sont le résultat entre autres d'échanges avec les riverains du chemin de Cohignac.

Elles résultent d'une prise en compte partielle de leurs attentes et observations et les concrétisent puisqu'il est écrit :

« Les futures constructions s'implanteront sur cette partie basse (.....). La partie haute des terrains sera aménagée en jardins permettant de limiter l'impact visuel des futures constructions et évitant de masquer les vues pour les constructions bordant actuellement le chemin de Cohignac. »

Ces éléments ne sont plus dans les pièces du dossier.

R43 : M Etienne 3 Chemin de la Vierge de Grainfollet

Il note la mauvaise intégration des constructions étant donné l'absence de réglementation concernant les hauteurs et l'impact visuel vue de la Rance.

7.2. ZONE 1AUL : Voie de desserte

R2 : M et Mme Olivier Rouyrre 15 chemin de Cohignac

Le projet indique 5 logements potentiels sur le terrain Lefeuvre en contrebas de notre propriété, nous nous interrogeons sur la signification du large trait rouge conduisant à ce lotissement et semblant matérialiser un élargissement de la chaussée sur notre terrain et celui de notre voisine, Mme Tourneux.

Le projet stipule : « voie de desserte à conforter ou à créer » concernant la voie existante et privée descendant entre notre propriété et celle de Mme Tourneux, et desservant actuellement 3 maisons dans des lots situés en contrebas de nos terrains respectifs et dont le départ se situe entre nos 2 maisons dans le haut du chemin de Cohignac.

La partie de l'accès longeant nos 2 terrains (le nôtre et celui de Mme Tourneux) ne ferait ni l'objet d'expropriation, ni de préemption aux fins d'élargissement, étant donné que cela concerne des propriétés privées.

Le confortement en question signifie, d'après ce que vous nous avez dit, le renforcement de la chaussée pour un usage plus intensif mais sans élargissement sur nos 2 terrains

Questions : Que signifie voie de desserte à conforter ou à créer ? Impact sur les propriétés privées ?

R5 : Monsieur et Madame Cotto 7 chemin de Cohignac Saint-Suliac

Accès au terrain : chemin en pente, risque d'accident entre le chemin de Cohignac et le chemin de la Vierge de Grainfollet.

R11 : M. et Mme Olivier Rouyrre 15 chemin de Cohignac

R11 et R18 : Madame Tourneux 1, chemin de la Vierge de Grainfollet

Le PLU indique que la réalisation d'un projet est subordonné à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. (Page 57 alinéas 3.1 et 3.2 du règlement).

Le chemin privé entre la propriété Mme Tourneux et celle de M. Rouyrre est de 2,88 m de large et 24 m de long (suivant métrage géomètre). La longueur totale du chemin en ligne droite est d'env. 70/80 m avec une forte déclivité en voie unique. Ce tronçon de 24 m dessert d'une part, la propriété et les terrains de La famille Lefeuvre en ligne droite et d'autre part, en milieu de côte à l'angle droit de la propriété de Mme Tourneux et longeant son terrain, une autre voie privée empruntée par les voitures allant à la propriété de la famille Robert et dont il n'est pas fait mention sur le plan. Cette voie à circulation unique privée pas du tout adaptée à une utilisation intensive.

On peut vraiment parler de dangerosité si un nombre croissant de voitures généré par de nouvelles constructions (au moins 6 voitures avec 3 maisons, plus celles d'amis en visite, motos etc soit près d'une vingtaine de véhicules) empruntent cet accès.

La population touristique augmente de façon importante et la circulation devient de plus en plus périlleuse en période de vacances, week-ends et Fêtes, été comme hiver, en raison du nombre croissant de piétons, cyclistes et même de cavaliers sur leur chevaux empruntant les chemins.

Une voie privative est couplée à un droit de passage restrictif, qui débouche devant le chemin de la Vierge de Grainfollet. Elle est très fréquentée en toutes saisons. Il y a un risque accru d'accidents avec les visiteurs dans ce secteur toute l'année.

Conforter cette voie ne réglerait en rien le problème de la dangerosité qui serait générée de toute façon par une augmentation du nombre de véhicules l'empruntant, et rendant le carrefour avec le chemin de la Vierge et le chemin de Cohignac très accidentogène.

Par ailleurs, accès compliqué pour des engins de constructions dont les gabarits sont pour ainsi dire de la largeur de la voie privée (engins terrassement, toupie, transport marchandises et plus généralement pour tous camions de déménagements, livraison etc) créant des nuisances sonores et polluantes en raison de l'accélération pour aller et venir dans le chemin, risquant de détériorer les clôtures et la végétation avoisinantes en augmentant la dangerosité du carrefour Vierge de Grainfollet.

R16 : M. et Mme BEUCHER Serge et Marie-Thérèse 13 Chemin de Cohignac

Ils mentionnent les caractéristiques du chemin de desserte inadaptées pour la zone 1 AUL, avec une pente très importante impliquant une dangerosité au croisement du chemin de Cohignac et du chemin de la vierge de Grainfollet (nécessité d'accélérer pour éviter le calage des véhicules)

Une largeur de passage trop étroite entre M./ Mme Rouyrre et Mme Tourneux.

R43 : M Etienne 3 Chemin de la Vierge de Grainfollet

Il mentionne l'inadéquation du chemin d'accès (pente, étroitesse, croisement et débouché sur la rue, danger de circulation)

R40 : M et Mme Pinault 7 Chemin de la Vierge de Grainfollet

Ils soulignent la dangerosité de la voie d'accès à la zone 1AUL

7.3. ZONE 1AUL : Stabilité du terrain

R5 : Monsieur et Madame Cotto 7 chemin de Cohignac

Stabilité des terrains : risque d'éboulement du terrain en contrebas.

R16 : M. et Mme BEUCHER Serge et Marie-Thérèse 13 Chemin de Cohignac

Ils mentionnent l'instabilité du terrain présentant de fort risque de glissement noté sur la planche 18 (expo de juillet 2017) avec une lettre de la Mairie du 17 mars 1989, reconnaissant ce fait.

R18 : Madame Tourneux 1, chemin de la Vierge de Grainfollet

Elle mentionne l'instabilité du terrain jusqu'à 17 m de profondeur.

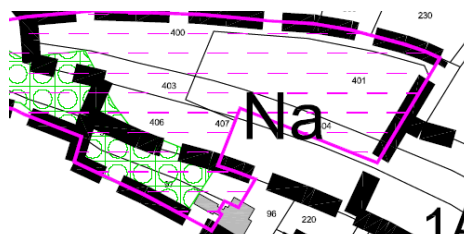
R21 : M Germaine 4 rue du Jerzual

M Germaine mentionne l'instabilité du terrain de la zone.

R43 : M Etienne 3 Chemin de la Vierge de Grainfollet

Il souligne l'instabilité du terrain.

8. ZONE NA



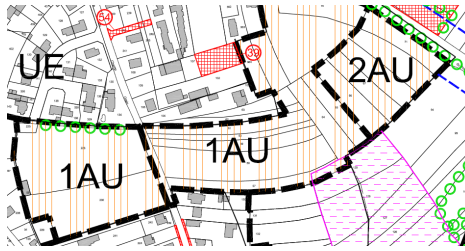
R43 : M Etienne 3 Chemin de la Vierge de Grainfollet

M Etienne demande le classement de la zone NA en NLt type « jardins patrimoniaux »

R40 : M et Mme Pinault 7 Chemin de la Vierge de Grainfollet

M et Mme Pinault demande le classement de la zone NA en NLt avec plantation d'arbustes et pas d'arbres.

9. ZONAGE 1AU ET 2AU AU SUD-EST



R33 : Association Dinard Côte d'Emeraude Environnement (A.D.I.C.E.E.)

Une partie des secteurs d'urbanisation au Sud-Est du bourg intéressent des espaces remarquables qui permettent au village de SAINT-SULIAC de s'inscrire dans un environnement préservé qui en fait toute la qualité.

Ces secteurs protégés bénéficient d'un classement en site inscrit et sont identifiés sur les documents graphiques du SCoT (Annexe 3B) comme espaces agricoles et naturels à préserver.

La totalité de la commune de SAINT-SULIAC est également inscrite à l'Annexe 3C du SCoT en secteur potentiel « Espaces littoraux remarquables »

L'ADICEE constate que le PLU ne respecte pas les dispositions du SCoT et ne retient pas ce secteur Sud- Est du bourg en espace remarquable sans justifier ce choix, alors que les perspectives du bourg depuis le Mont-Garreau sont de très grande qualité.



Après examen attentif du site et en considérant l'impact de ces extensions depuis le Mont-Garreau, l'ADICEE considère que le projet d'extension ne respecte pas les dispositions du SCoT en vigueur dans la mesure où :

L'espace agricole de la partie Est n'est pas préservé ;

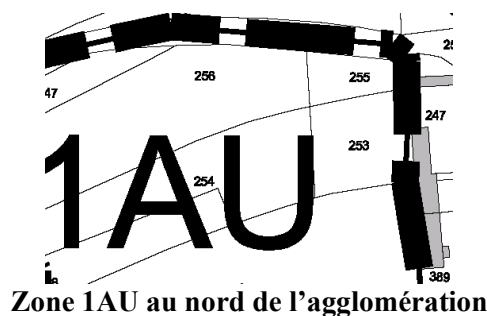
Le projet ne constitue pas une bonne inscription dans le tissu urbain existant.

C'est pourquoi l'ADICEE demande :

Que la commune de SAINT-SULIAC réduise très sensiblement les zones d'extension urbaine en supprimant la zone 2AU et en réduisant la partie Est de la zone 1AU. Ces secteurs seront reclassés en zone « A ».

La commune de SAINT-SULIAC commettrait une erreur manifeste d'appréciation en retenant la création d'un secteur 2AU et 1AU à l'Est du bourg compte tenu des contradictions existantes entre le projet de PLU et les prescriptions du nouveau Scot.

10. ZONAGE 1AU



R8 : Madame Pluet Jocelyne

Mme Pluet constate que les parcelles AG 0253 et AG 0255, intégrées dans la zone 1AUE, correspondent à son jardin. Elle est opposée au contour de cette zone et refuse qu'elle donne lieu à un plan d'ensemble au profit de constructions individuelles.

11. OBSERVATIONS DIVERSES

R13 : M JY Briand 37 lot. de Grainfollet

Le clos du Gage : La zone non construite au nord du lotissement de la Gaspésie (Clos du Gage) a été préemptée par la mairie depuis des années. Elle est partiellement bâtie. Elle n'apparaît pas dans le décompte des emplacements disponibles à la construction. Pourquoi ?

R13 : M JY Briand 37 lot. de Grainfollet

M Briand demande si officiellement la zone de mouillage n'est pas limitée à la partie au nord de la cale de l'école de voile dans le règlement du port ?

L'extension de la zone de mouillage est-elle souhaitable ?

Le parking accueillant les bateaux l'hiver est déjà à la limite de la saturation.

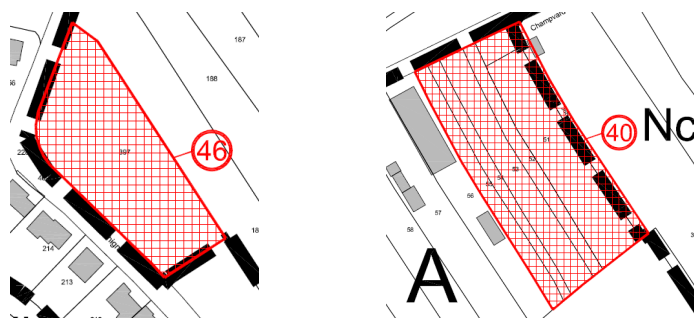
Les accès nautiques de l'école de voile se retrouveraient entièrement en zone de mouillage et le paysage au pied du Mont Garot serait particulièrement impacté.

R13 : M JY Briand 37 lot. de Grainfollet

Le rapport de présentation en page 91 : Les ER N°40 et 46, le terrain de foot d'entraînement, le terrain multisport le terrain de tennis et 3 propriétés privées ne sont pas décomptés de la surface agricole.

4° PARTIE : LES EMBLEMES RESERVES

12. ER 40 ET ER 46 STATIONNEMENT



R1 : Monsieur Briand chemin de Cohignac

ER 46 : Utilité : Ce projet de grand parking à usage touristique, s'il était avéré, serait une nuisance pour les riverains habitants à l'année ce secteur et serait totalement disproportionné face à la fréquentation du village excepté les jours de festivités au moment desquels des parkings provisoires sont installés.

Covisibilité : La parcelle permet de préserver des aires de covisibilité sur la tombée des toits du village et de l'église vue du nord et depuis le mont Garrot. La suppression de ces vues remarquables sur le bourg vue de Grainfollet ou vue de Garrot pose la question de la conservation de l'inscription du village parmi les plus beaux villages de France.

Protection de l'environnement et risque d'inondation : Les parkings (ER 40 et ER 46) ne manqueront pas de créer des surfaces étanches entraînant des ruissellements importants au vu de la pente des terrains avec des risques d'inondation non maîtrisés pour les maisons du bourg situées en contrebas, ce problème était déjà récurrent sur les pentes côté sud du bourg et a entraîné de lourds travaux. On constate, lors des gros orages, des ravinements conséquents au bas de la rue de l'hôpital. Le risque a-t-il été pris en compte ?

Proposition : Il est fait référence au contrat d'objectif : Monsieur Charnassé architecte des bâtiments de France au moment de l'élaboration du contrat d'objectif et de la dernière modification du POS avait concédé une petite emprise paysagée pour un parking dans le bas de ce terrain dédié principalement aux habitants les plus proches résidant le bourg. Il pourrait être envisagé de créer un emplacement pour régler le problème des poubelles ;

R13 : M JY Briand 37 lot. de Grainfollet

M Briand demande le retrait de l'espace réservé 46 pour toutes les raisons suivantes :

- C'est une terre agricole cultivée en bio
- L'ER 40 est suffisant pour accueillir le public
- Le dimensionnement (80 places) n'est pas celui du contrat d'objectif
- Le mémoire en réponse aux PPA est faux : seule la partie est de l'ER 40 est utilisée et non la totalité
- Perte de points de vue remarquables
- Le projet va augmenter la circulation des véhicules au détriment des liaisons douces et de la sécurité des riverains, cyclistes et piétons.
- L'accès à ce parking est dangereux via la rue de la Fourche et la rue du Puits

Le maintien de l'emplacement réservé N°46 est en totale opposition avec les principes énoncés puisqu'il rapproche la circulation automobile au plus près du bourg ancien en passant par un carrefour étroit et dangereux pour les piétons (pas de trottoir). De plus la forte pente de la rue de l'Hôpital rend pénible voire inaccessible l'accès aux personnes à mobilité réduite.

R15 : Pétition du 12 janvier 2019

Pétition pour la suppression de l'ER 46, aux motifs suivants :

- Il y a 50 places le long du lotissement du Grainfollet plus 70 places sur l'ER 40 qui peut être augmenté.
- Autres capacités de stationnement non exploitées
- Suppression de terres agricoles
- Contraire aux cheminements doux dans ce secteur
- Circulation dangereuse et accrue
- Aire de co-visibilité remarquable (Grainfollet, mont Garrot et Rance)

R21 : M Germaine 4 rue du Jerzual

M Germaine est opposé à l'ER46 qui doit rester à l'état naturel ou cultivé, essentiellement pour une question de co-visibilité et de paysages.

13. ER 46 POUBELLES

R1 : Monsieur Briand chemin de Cohignac

Poubelles : Depuis Janvier 2017 le ramassage des ordures ménagères n'est plus effectué Chemin de Cohignac et Chemin de Grainfollet, une solution est-elle envisagée pour remédier à ce problème ? Les habitants intéressés seront-ils consultés ? Sachant que les solutions provisoires successives ne sont pas satisfaisantes.

R13 : M JY Briand 37 lot. de Grainfollet

Concernant les problèmes de ramassage des ordures ménagères Chemins de Cohignac et Grainfollet, les riverains des chemins de Grainfollet, de Cohignac et de la rue de l'Hôpital n'ont plus de ramassage de leurs ordures ménagères dans leurs rues depuis maintenant deux ans, au motif que les camions bennes ne doivent plus faire de marche arrière. Une zone de retournement pour les véhicules de collecte pourrait être aménagée en élargissant la chaussée sur une dizaine de mètres à l'emplacement du carrefour prévu (carré rouge) et en décaissant le talus sur 3 ou 4 mètres. Cela éviterait les dépôts sauvages dans les conteneurs mis à disposition provisoirement par l'agglomération.

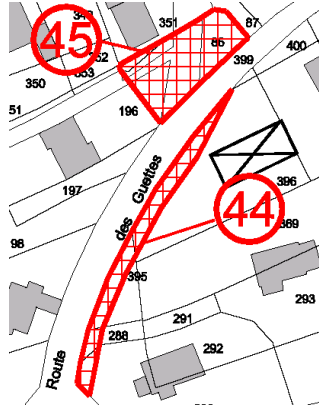
R14 : Pétition du 11 janvier 2016

Pétition adressée à M le Président de Saint-Malo agglomération pour l'implantation des conteneurs poubelles pour les ordures ménagères du chemin de Cohignac, du chemin de Grainfollet et de la rue de l'Hôpital.

R15 : Pétition du 12 janvier 2019

Pétition pour la suppression de l'ER 46 qui intègre une demande de zone de retournement pour les véhicules de collecte des ordures ménagères.

14. ER 44 et ER 45 Zone UE Route des Guettes



R6 : Madame Quentin Sylvie

Mme Quentin est propriétaire de la parcelle AG 395 le long de la rue des Guettes. L'ER 44 empiète sur son terrain et en particulier sur un cabanon en bout de parcelle. Ce cabanon est en mauvais état et Mme Quentin souhaite le reconstruire en « dur ». Pour cela il faut un permis de construire qui sera refusé compte tenu de l'ER 44.

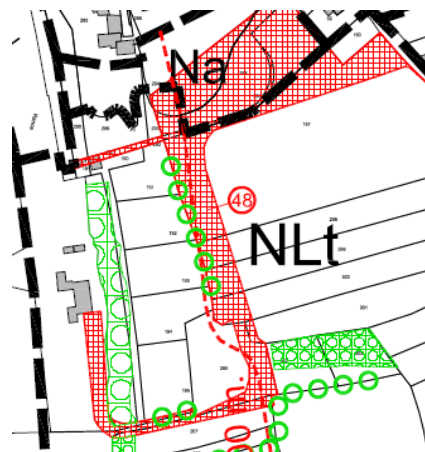
Hors M Bianco (Maire) et M Lebellour (adjoint au Maire) ont dit à Mme Quentin que le projet d'élargissement de la route n'était plus d'actualité. Donc l'ER 44 n'aurait plus lieu d'être.

Mme Quentin demande la suppression de l'ER 44.

R7 : Madame Quentin Sylvie

Dans la suite de la remarque précédente, Mme Quentin mentionne l'ER 45 qui n'a plus lieu d'être également. Elle propose l'aménagement d'un local poubelle sur la parcelle 86.

15. ER 48 : voie pour les secours et pour la desserte du port



R10 et R34 : M Aillet

Favorable à la création du chemin pour éviter les encombrements en centre bourg, pour éviter les accidents rue du Pavé.

R13 : M JY Briand 37 lot. de Grainfollet

M Briand estime que : « Aujourd'hui, la route des Cassières est, sans doute, la seule solution pour limiter le nombre de véhicules empruntant le bourg. Elle permettrait un sens unique de circulation évitant ainsi les passages aller et retour des automobiles. Cet aménagement ne changerait pas le nombre de véhicules mais ils ne passeraient plus qu'une seule fois ! »

R21 : M Germaine 4 rue du Jerzual

M Germaine est opposé à « toute matérialisation de voirie dans la partie surplombant l'école de voile »

R24 : M JP Briand et M Lucas

Ces messieurs demandent la réalisation de l'ER 48 avec son parking pour les aspects sécurité (en particulier incendie) et la limitation des véhicules -dont les cars- dans le bourg.

R29 : Mme Bordier et Mme Couturier

Ces deux personnes sont favorables à la réalisation de la voie de desserte pour des raisons de sécurité en centre bourg et pour la desserte occasionnelle du port (régates et fêtes)

R31et R32 : Mr Brochard 6 route du mont Garrot 35430 Saint- Suliac.

M Brochard est propriétaire de la maison depuis le 25 Juin 2018.

ER 48 voie de desserte : A son avis cette voie ne manquera pas de devenir rapidement une route pour l'école de voile et l'accès au port. Elle entrainera une rotation des véhicules et augmentera la circulation dans le bourg.

R33 : Association Dinard Côte d'Emeraude Environnement (A.D.I.C.E.E.)

La suppression de l'emplacement réservé N°48 et le reclassement de la zone Na, au Sud du bourg en zone NTL.

L'ADICEE précise qu'une partie de l'emplacement réservé N°48 et de la zone Na ainsi proposés sont situés dans la bande des 100 ml du littoral qui est totalement inconstructible au regard des dispositions des articles L121-16 et L121-17 du Code de l'Urbanisme.

L'existence d'un secteur non urbanisé dans la bande des 100 mètres

L'ADICEE constate que ce secteur littoral situé dans la bande des 100 mètres constitue bien un secteur non urbanisé au regard des nombreuses jurisprudences rapportées dans le fascicule N°3, version du 3 juin 2017 constituant le « Référentiel de la Loi Littoral » pour l'application de la bande des 100 mètres et établi par la DREAL Bretagne.

Un classement « Na » non conforme à la Loi Littoral à reclasser en « NLt »

L'ADICEE considère que le classement proposé au PLU à savoir la création d'une zone « Na » a pour conséquence de rendre constructible une partie de cet espace naturel littoral situé dans la bande des 100 mètres, en secteur NATURA 2000 et en site classé. En effet le secteur « Na » permet les aménagements de voirie et la réalisation d'aires de stationnement.

Ces dispositions sont contraires à la Loi Littoral dans la bande des 100 mètres.

C'est pourquoi l'ADICEE demande :

Que le secteur « Na » proposé au Sud du bourg dans la bande des 100 mètres soit supprimé ;

Que ce secteur « Na » soit intégralement reclassé en zone de protection littorale « NLt ».

Un emplacement réservé N°48, en site remarquable, non conforme à la Loi Littoral, à supprimer et à remplacer par un espace EBC

Après visite des lieux et prise de connaissance du caractère boisé et faunistique remarquable intéressé par l'emplacement réservé dans sa partie basse, la proposition de la commune de SAINT-SULIAC de créer l'emplacement réservé N°48 semble totalement irréaliste et constitue manifestement une erreur d'appréciation de la qualité du site.

Cet emplacement réservé sera supprimé pour trois raisons :

- L'impossibilité de créer une voie de circulation nouvelle dans la bande des 100 ml du littoral.
- La présence d'espaces boisés remarquables et d'un talweg qui doit être intégralement protégé en zone littorale.
- La topographie du site qui rend ce projet irréalisable sans mise en œuvre d'importants terrassements qui conduiraient à une destruction totale de ce site naturel littoral.

C'est pourquoi l'ADICEE demande :

De porter la largeur de la bande littorale à environ 200ml afin de strictement protéger le milieu et le paysage marin constituant le cadre et la limite Sud du village de SAINT-SULIAC. La délimitation de la bande littorale s'appuiera ainsi sur le chemin piétonnier existant à l'Est du site.

R35 : Avocat Maître Blanquet pour M. et Mme DIEUDIONNE 4, route du Mont Garrot, Saint-Suliac.

M. et Mme Dieudonné constatent que le projet prévoit de réaliser un important emplacement réservé (ER 48) de 10 056 m², à vocation de parking et de desserte du port. Ils sont vivement opposés à un tel projet, qui s'implante, selon le projet de PLU, en zone naturelle (Na) et en espace remarquable (NLt).

- Le terrain est dans son intégralité le couvert par une zone Natura 2000 au titre de la Directive habitats
- Les parcelles sont des parties naturelles d'un site classé ou inscrit
- Rien ne justifie ce véritable « *pastillage* » d'une zone NA dans ce vaste espace remarquable

Par ailleurs le parking a pour objet de permettre aux touristes d'accéder à la base nautique, au détriment de l'espace remarquable. Il ne résout pas le stationnement irrégulier et augmentera la capacité d'accueil en matière de stationnement ;

Solutions alternatives au sud de Saint-Suliac :

- Une zone I AU existe en face, de l'autre côté de la rue du Mont Garrot, et permettait d'éviter de polluer l'espace remarquable.
- Une zone agricole en dehors de la zone Natura 2000 permettait également de réaliser ce même parking en dehors d'un espace remarquable.

Ils approuvent le Préfet qui justifie son avis par : Une atteinte à la zone Natura 2000, une atteinte aux paysages et au patrimoine et une méconnaissance de la loi littoral.

R39 : Mme TESSIER - CEGI Syndic de la Copropriété Les Clos de Brand

Mail adressé à monsieur le Maire le dernier jour de l'enquête, quelques minutes avant la clôture.

« Les copropriétaires de la résidence m'informent ce jour qu'une enquête publique, relative à la création d'une voie de secours longeant Les Clos de Brand, serait actuellement en cours dans votre commune.... »

« Par conséquent, je vous serais très obligé de bien vouloir m'apporter toutes précisions sur cette enquête et de prévoir une réunion d'information à l'attention des copropriétaires de la résidence qui sont aujourd'hui directement concernés par ce projet »

R42 : M Lemonteer Saint-Suliac

M Lemonteer estime que c'est une nécessité pour la sécurité et pour réduire la circulation en centre bourg.

16. ER 48 : PARKING

R22 : Mmes Leseine, Pecher et Pommier et M Bellemans Le Clos de Brond

Ces personnes sont opposées à l'ER 48 et au parking aux motifs suivants :

- Nuisances sonores, visuelles et olfactives.
- Risque inondation avec une aire imperméabilisée
- Session des terrains à la Mairie à condition qu'il ne soit pas réalisé de parking
- Augmentation de la circulation dans l'impasse du clos du Brond

R24 : M JP Briand et M Lucas

Ces messieurs demandent la réalisation de l'ER 48 avec son parking pour les aspects sécurité (en particulier incendie) et la limitation des véhicules -dont les cars- dans le bourg.

R27 : M Leseignoux 2, Les clos de Brond

M Leseignoux est opposé à la réalisation du parking de l'ER 48 et n'est pas disposé à céder son terrain.

R31 et R32 : Mr Brochard 6 route du mont Garrot 35430 Saint-Suliac.

M Brochard est propriétaire de la maison depuis le 25 Juin 2018.

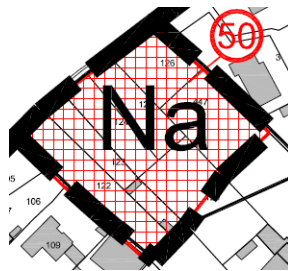
La zone ER 48 (parking) impactera fortement sa propriété et apportera de nombreuses nuisances (visuelles et sonores) ce qui est déjà le cas avec la salle des fêtes qui a été rénovée récemment.

Il souligne que l'état à émit un avis négatif à propos de cette zone réservée.

Par ailleurs, il estime que l'aspect visuel depuis le mont garrot en sera altéré.

Enfin, il ne comprend pas le besoin de modifier le tracé du POS pour les véhicules de secours.

17. ER 50



R13 : M JY Briand 37 lot. de Grainfollet

M Briand demande la suppression de l'inutile projet de jardin public « des Coins ».ER 50

Dans le projet, la zone « des coins » est déclassée et devient inconstructible à cause de « difficultés de desserte du site » alors que le chemin qui permet d'accéder à ce terrain est plus large que le chemin permettant l'accès aux terrains « du secteur 4 de Cohignac », que ce chemin est plat et qu'on peut facilement l'élargir en déplaçant la haie du camping.

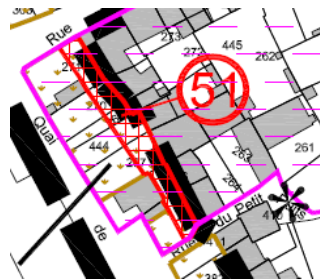
L'ER 50 a des terrains plats, facilement aménageables, viabilisables et parfaitement situés en centre bourg. La notion de densification du PADD semble être à géométrie variable.

La destination de ce terrain en jardin public va augmenter la charge de travail d'entretien des employés communaux et ne répond pas à une demande particulière des Suliçais

R 42 : M Lemonteer Saint-Suliac

Il est favorable à la création de ce parc public.

18. ER 51



R3 : Monsieur Martin représentant Mme Jourdan-Richet Saint-Suliac.

Mme Jourdan-Richet est propriétaire de la parcelle AH 270 concernée par l'ER 51 sur les quais. Elle est opposée au passage piéton devant sa propriété et rappelle l'existence du quai à 10 mètres. En cas de maintien du projet, elle précise qu'elle envisage une action en justice.

R9 : M et Mme GUILLOT 11 Quai de Rance

ER 51 : Les personnes intéressées par ces modifications auraient dues en être informées par courrier ou simple information dans nos boites aux lettres.

Le projet de cet espace réservé en liaison douce reste très peu détaillé : aménagement futur, possibilités laissées aux propriétaires de jouir de ce qui leur restera de leur terrain, interdiction de circuler en voiture, aménagement des parcelles, entretien, uniformisation de la voie.

Avis défavorable sur l'ER 51.

R12 : SCI Bords de la Greve : M et Mme Fruchart 1, quai de rance

Les propriétaires du restaurant constate que l'ER 51 aurait une incidence sur l'activité du restaurant (service, places disponibles, sécurité des personnes). Le droit de préemption n'a pas été utilisé par la Mairie en 2017 lors de l'acquisition. L'intérêt général n'est pas démontré.

Avis défavorable sur cet ER 51.

R17 : Arthemis conseil (cabinet d'avocats pour M Vogel)

Le cabinet demande l'abandon de l'ER 51 pour les motifs suivants :

Il n'y a pas d'intérêt général : Il n'y pas « à conserver une liaison piétonne », il n'y pas de servitude de passage. Il y aurait une perte de la valeur vénale du bien et la création de nuisances en tout genre.

Au plan juridique, aucune des trois solutions étudiées (servitude administrative de passage, expropriation pour cause d'utilité publique ou classement d'office) ne serait recevable devant un juge administratif.

R20 : Mme Hodée 17 quai de Rance

Elle demande si le passage des voitures sera autorisé avec la création de l'ER51 ?

R25 : Pétition du 21 janvier 2013, remise par M JP Briand

La pétition de 210 signataires demandait le libre passage dans cette « ruelle » et son classement dans al voirie communale.

R26 : M Dubois

Il demande que le passage reste ouvert aux touristes et aux piétons.

R28 : Mme Lebreton 7, quai de Rance

Mme Lebreton est opposée à la création de l'ER 51.

R36 : Mme Catherine 5 Quai de Rance

S'agissant de l'ER 51, Mme Catherine relève :

- L'absence de consultation des riverains du Quai de Rance
- Les motivations avancées par la mairie pour cette liaison piétonne ne sont pas pertinentes.
- L'ER 51 priverait-t-il les riverains d'accès à leur place de stationnement ?
- Une acquisition par la Mairie s'apparente à une expropriation qui n'est en rien justifiée et qui ressemble à un abus de pouvoir.

Elle est opposée à la création de l'ER 51.

R38 : M Delacroix quai de Rance

M Delacroix note que depuis quelques temps le passage des véhicules est contesté par certains des résidents qui ont finalement renoncés face a son bon droit.

Si l'ER 51 est créé, il demande des précisions sur le droit de passage indispensable pour l'accès des véhicules des résidents de la ruelle.

Par ailleurs, il mentionne qu'il n'y a pas de problème pour les piétons, et qu'il demande que le passage traditionnel des piétons en ces lieux soit préservé.