

Monsieur Gougeon Bruno
Commissaire enquêteur
tel : 06 78 91 41 95

Pleurtuit, le 21 janvier 2019

PROCES VERBAL D'ENQUETE

Transmis à :

Monsieur Pascal Bianco
Maire
Les ruettes Guitton
35430 Saint-Suliac

PJ : Synthèse des observations du public
PV d'enquête.

Monsieur le Maire,

L'enquête relative à la Révision du POS valant PLU et l'actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées sur votre commune est close depuis le 17 janvier 2019.

Cette enquête a suscité 14 observations sur le registre papier et la remise de 29 courriers.

Vous voudrez bien trouver ci-joint les observations, les demandes et des questions posées.

Je vous invite à produire dans un délai de quinze jours, à compter de ce jour, un mémoire en réponse à chacune de ces observations, demandes et questions et vous remercie de me le faire parvenir à votre convenance.

Je vous présente, Monsieur le Maire, l'expression de toute ma cordialité,

Reçu à Saint-Suliac, le

22 janvier 2019.

Monsieur le Maire

M Bruno GOUGEON
Commissaire enquêteur



[Signature of Monsieur le Maire]

[Signature of M Bruno Gougeon]

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

**PROCES VERBAL
D'ENQUETE**

SOMMAIRE

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

PROCES VERBAL D'ENQUETE

Avertissement : Le présent PV fait référence au document de synthèse des observations, demandes et questions posées par le public et/ou les associations. Document de synthèse remis en même temps que le présent PV.

1° PARTIE : GENERALITES

1. ANALYSE DEMOGRAPHIQUE

R1 : Monsieur Briand chemin de Cohignac

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

Questions : Au vu du dernier recensement (918 h) qui ne conforte pas le taux optimiste du SCoT, la commune peut-elle revoir à la baisse ses hypothèses de croissance ? (Taux voisin de 0,5 % et valeurs chiffrées)

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

Il est nécessaire de réduire les besoins en nouveaux logements.

Question : Dans l'hypothèse où la commune plafonnerait le nombre de logements à 120, quelles mesures va-t-elle prendre pour limiter l'accroissement du nombre de résidences secondaires et l'accroissement du nombre de locations saisonnières ?

2. LES STATIONNEMENTS

R13 : M JY Briand 37 lot. de Grainfollet

Demande : Correction des plans pour le stationnement et réalisation des marquages.

Question : avis sur la proposition de M JY Briand ?

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.*

3. LES ACQUISITIONS IMMOBILIERES

R13 : M JY Briand 37 lot. de Grainfollet

Demande : 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. (École privée rue Besnier, ER 52, ER 55, « La Maison de Rance »)

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

4. LES LIAISONS DOUCES

R13 : M JY Briand 37 lot. de Grainfollet

Demande : Reformalisation des liaisons douces piétonnes et cyclistes entre les quartiers de Saint-Suliac, conformément aux indications données dans son observation.

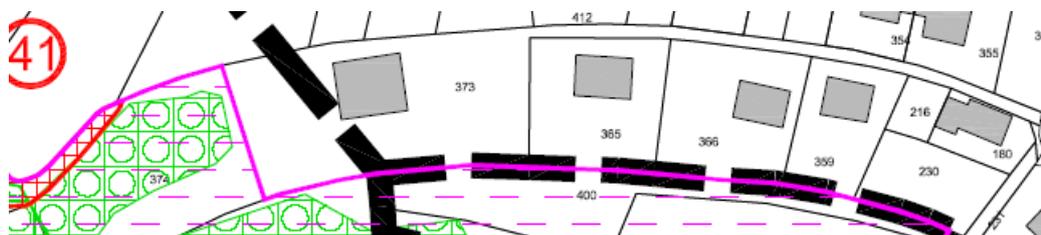
5. ZONE UC

R9 : M et Mme GUILLOT 11 Quai de Rance

Le livre 6, titre 2, ne détaille pas les conditions applicables à la zone UCs.

Demande de mise à jour du règlement.

6. SERVITUDES DE PASSAGE : parcelles AC 373 et 374



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

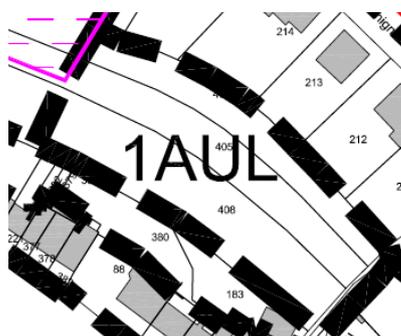
M et Mme DEPASSE sont propriétaires des parcelles cadastrées section AC, n° 373 et 374.

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.

Demande : 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 Cognac



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

R4 : Monsieur et Madame Rahuel

R5 : Monsieur et Madame Cotto

R13 : M JY Briand 37 lot. de Grainfollet

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

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

R21 : M Germaine 4 rue du Jerzual

R30 : Mme Lefeuvre 4, quai de la Villeneuve

R43 : M Etienne 3 Chemin de la Vierge de Grainfollet

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

Les zones Na et 1 AUL « Chemin de Cohignac » ne respectent pas la loi Littoral. 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.

Questions : Pour quelles raisons ces zones ne sont-elles pas en NLt ?

Quel est l’intérêt général à les mettre en NA et 1AUL ?

Leur non constructibilité ferait « perdre » 3 maisons soit 2,5 % du potentiel de 120 envisagées. Est-ce insupportable pour la commune ?

R37 : M et Mesdames Rahuel 9, chemin de Cohignac

Le document "bilan" reprend en annexe les 3 documents présentés en réunion publique mais il est incomplet car les 23 panneaux ne sont pas joints en annexe. Il manque les panneaux 18 et 19.

Demande : Compléter le dossier avec les éléments manquants issus de la concertation.

ZONE 1AUL : Règlement

Question : Si la zone 1AUL est maintenue par la commune, quel serait le règlement applicable ? (Hauteur des maisons au faitage, couleur enduit, couverture, densité d’urbanisation, etc..)

Question : Proposition de règlement pour cette zone ?

ZONE 1AUL : Dossier et impact visuel

Absence de photomontage et de plans avec les lignes de vues.

Question : Est-il possible d’avoir ces documents ?

ZONE 1AUL : Impact visuel

Dans la phase de concertation un panneau indiquait : « 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 »

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

7.2. ZONE 1AUL : Voie de desserte

R2 : M et Mme Olivier Rouyrre 15 chemin de Cohignac

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

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

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

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

R43 : M Etienne 3 Chemin de la Vierge de Grainfollet

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

Questions : Que signifie : voie de desserte à conforter ou à créer ?

Impact sur les propriétés privées ? (Expropriation ?)

Peut-on raisonnablement penser que les travaux de construction pour trois maisons (le projet indique 5 logements) pourront se faire en passant uniquement par ce chemin ? (Passage de pelleteuses, de camions bennes, de toupies pour le béton, etc...)

Mesures prises pour limiter la dangerosité de la voie ?

Mesures prises pour limiter les nuisances (sonores et olfactives) qui seront dues à l'augmentation de la circulation dans cette zone ?

Mesures prises pour limiter la dangerosité au débouché de la voie sur la rue ?

7.3. ZONE 1AUL : Stabilité du terrain

R5 : Monsieur et Madame Cotto 7 chemin de Cohignac

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

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

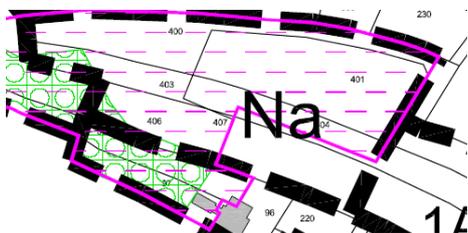
R21 : M Germaine 4 rue du Jerzual

R43 : M Etienne 3 Chemin de la Vierge de Grainfollet

Questions : La nature du terrain (instabilité jusqu'à 17 m de profondeur) permet-elle de réaliser des travaux de construction ?

Quels sont les risques pour les maisons en contre-bas ?

8. ZONE NA PROCHE DE LA ZONE 1AUL



R13 : M JY Briand 37 lot. de Grainfollet

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

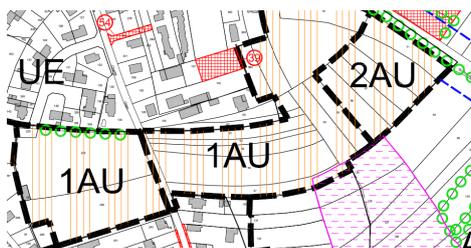
R 43 : M Etienne 3 Chemin de la Vierge de Grainfollet

R 40 : M et Mme Pinault 7 Chemin de la Vierge de Grainfollet

Questions : Pourquoi cette zone est-elle classée NA ? (Qui permet des aménagements)

Qu'est-ce qui s'oppose à son classement en NLt ?

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



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

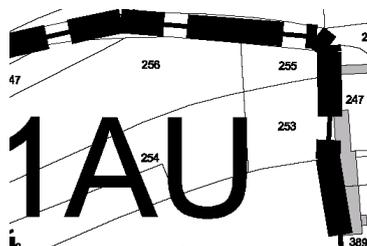
Le projet d'extension ne respecte pas les dispositions du SCoT en vigueur dans la mesure où :

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

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

Question : La commune peut-elle réduire 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 ».)

10. ZONAGE 1AU



Zone 1AU au nord de l'agglomération

R 8 : Madame Pluet Jocelyne

Les parcelles AG 0253 et AG 0255, propriétés privées, sont intégrées dans la zone 1AU. Elles correspondent à un jardin.

Questions : Justification du contour de la zone 1AU ? Destination de la zone 1AU ? Possibilité de construire des maisons individuelles sur ces parcelles ?

11. OBSERVATIONS DIVERSES

R13 : M JY Briand 37 lot. de Grainfo llet

Le clos du Gage : La zone est partiellement bâtie. Elle n'apparaît pas dans le décompte des emplacements disponibles à la construction.

Question : Avenir de cette zone ?

R13 : M JY Briand 37 lot. de Grainfo llet

Zone de mouillage : extension et impact sur le parking accueillant les bateaux l'hiver.

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.

Question : périmètre de la zone de mouillage ?

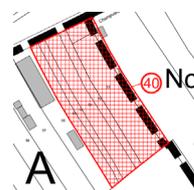
R13 : M JY Briand 37 lot. de Grainfo llet

Surface agricole : 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.

Demande : Correction de cette erreur.

4° PARTIE : LES EMPLACEMENTS RESERVES

12. ER 40 ET ER 46 STATIONNEMENT



R1 : Monsieur Briand chemin de Cohignac

Le public remet en cause l'utilité et le dimensionnement du parking. Il serait totalement disproportionné face à la fréquentation du village excepté les jours de festivités au moment desquels des parkings provisoires sont installés.

Questions : Existe-t-il des chiffres de fréquentation de la commune justifiant un tel parking ?

En cas de suppression, où se ferait le report des véhicules en stationnement ? Question à rapprocher de la proposition au §2 R13.

L'ER 40 n'est t-il pas suffisant pour répondre au besoin ?

La taille du parking ER 46 peut-elle être réduite ? A rapprocher du § 13 ci-dessous pour le traitement des poubelles.

ER 46 sécurité véhicules et piétons/cyclistes

La création du parking aura un impact sur la circulation des véhicules. Les voies d'accès dans le bourg sont étroites. Il se situe à la convergence de route, rues et chemins piétons.

Questions : Quelles mesures de régulation des véhicules seraient mises en place ?

Mesures de protection des riverains et usagers des sentiers et GR ?

ER 46 nuisances

Ce projet de grand parking à usage touristique, s'il était avéré, serait une nuisance pour les riverains habitants à l'année ce secteur.

Question : Mesures qui seraient prises pour limiter les nuisances ?

ER 46 paysage et 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.

Le CE est allé sur le mont et a pu se rendre compte de l'effet en imaginant un tapis de voiture juste derrière le clocher qui est classé.

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.

Question : Mesures proposées pour éviter de détériorer ces vues remarquables ?

ER 46 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, récurrent sur les pentes côté sud du bourg, a entraîné de lourds travaux. On constate, lors des gros orages, des ravinements conséquents au bas de la rue de l'hôpital.

Question : Le risque a-t-il été pris en compte ?

13. ER 46 POUBELLES

R1 : Monsieur Briand chemin de Cohignac

R13 : M JY Briand 37 lot. de Grainfollet

R14 : Pétition du 11 janvier 2016

R15 : Pétition du 12 janvier 2019

Depuis Janvier 2017 le ramassage des ordures ménagères n'est plus effectué Chemin de Cohignac et Chemin de Grainfollet.

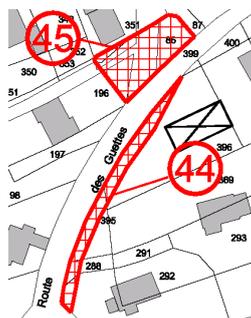
Questions : Une solution est-elle envisagée pour remédier à ce problème ?

Les habitants intéressés seront-ils consultés ?

Proposition : Il est fait référence au contrat d'objectif : A l'époque, Monsieur Charnassé architecte des bâtiments de France, 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.

*Question : Ne pourrait-il pas être envisagé de créer un emplacement pour régler le problème des poubelles ? (aire de local poubelles, aire de retournement pour le camion, etc.)
Avis sur la proposition ?*

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



R 6 : Madame Quentin Sylvie
R 7 : Madame Quentin Sylvie

ER 44 Zone UE Route des Guettes

L'ER 44 empiète sur le terrain d'un particulier qui possède un cabanon en bout de parcelle. (Cabanon en mauvais état, permis de construire pour le rebâtir, permis qui sera refusé compte tenu de l'ER 44)
Les élus ont dit à cette personne que le projet d'élargissement de la route n'était plus d'actualité.

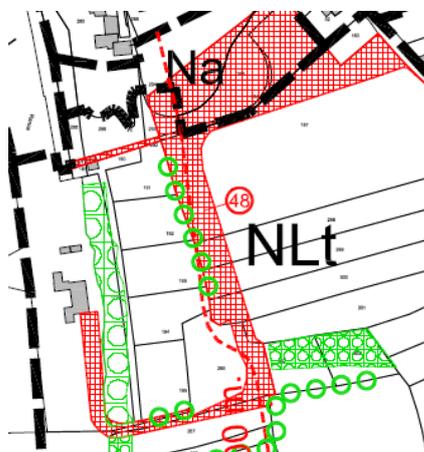
Questions : Utilité de l'ER 44 ? Suppression de l'ER 44 ?

ER 45 Zone UE Route des Guettes

Dans la suite de la remarque précédente, l'ER 45 qui n'aurait plus lieu d'être.

*Questions : Utilité de l'ER 45 ? Suppression de l'ER 45 ?
Création d'un local poubelle sur la parcelle 86 de l'ER 45 ?*

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



R10 et R34 : M Aillet
R13 : M JY Briand 37 lot. de Grainfollet
R 42 : M Lemonteer Saint-Suliac
R24 : M JP Briand et M Lucas

R29 : Mme Bordier et Mme Couturier

Ces personnes sont favorables à l'ER 48

Les personnes suivantes sont défavorables à la réalisation de l'ER 48

R21 : M Germaine 4 rue du Jerzual

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

R27 : M Leseignoux 2, Les clos de Brond

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

R35 : Avocat Maitre Blanquet pour M. et Mme DIEUDIONNE 4, route du Mont Garrot

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

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

L'ER 48 est situé dans la bande des 100 ml du littoral qui est totalement inconstructible. Ce secteur « Na » doit être reclassé en zone de protection littorale « NLt ».

Un EBC doit être créer sur cette zone.

La largeur de la bande littorale doit être portée à environ 200ml.

Questions : Comment conforter l'argumentation en faveur de l'ER 48 ?

Le chemin ne sera-t-il dédié qu'au secours ?

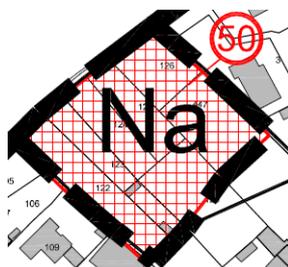
Quelle solution alternative pour les secours si la rue du Pavé est bloquée ?

Pourquoi le tracé du POS n'est-il pas viable ?

Quels sont les aménagements prévus sur l'aire de « parking » de l'ER 48 ? Nombre de places ? dispositions ? Aménagement floristique ?

Quelles sont les mesures de protection prévues contre les nuisances ?

16. ER 50



R13 : M JY Briand 37 lot. de Grainfollet

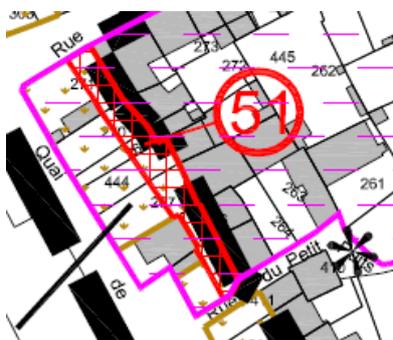
M Briand demande la suppression de l'inutile projet de jardin public « des Coins ».ER 50

R 42 : M Lemonteer Saint-Suliac

Il est favorable à la création de ce parc public.

Questions : Destination de cet emplacement ? Son utilité en jardin public est-elle avérée ? Pourquoi n'est-il pas en zone constructible ?

17. ER 51



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

R9 : M et Mme GUILLOT 11 Quai de Rance

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

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

R20 : Mme Hodée 17 quai de Rance

R28 : Mme Lebreton 7, quai de Rance

R36 : Mme Catherine 5 Quai de Rance

R38 : M Delacroix quai de Rance

Ces personnes sont opposées à l'ER 51.

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

R26 : M Dubois

Ils demandent que le passage reste ouvert aux touristes et aux piétons.

Au plan historique, les quais sont aménagés. Le passage ne se justifie plus pour la « marée haute ».

Parcours piéton : il suffit de quelques mètres de plus pour contourner l'îlot par les quais. Par ailleurs la largeur du passage ne permet pas un flux massif de piétons.

Intérêt patrimonial : Ce n'est pas le passage le plus hautement représentatif du « vieux bourg »

Terrains privés : Il n'y pas de justification juridique argumentée de la nécessité de ce passage ER 51 dans les documents soumis à enquête publique.

Questions : Comment cet ER 51 peut-il être justifié ? (Il n'y a pas de développement dans le dossier du PLU)