

**ENQUETE PUBLIQUE**

**relative à**

la révision générale du Plan Local d'Urbanisme

de la commune de PLES DER

Réalisée du 02 septembre au 02 octobre 2019

**DEUXIEME PARTIE**

**LES CONCLUSIONS**

Références :

Enquête n° E19000190/35 du 20 juin 2019  
Arrêté de la CC n° 2019-URB-001 du 10/07/19  
CE Bruno GOUGEON

# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE.....</b>	<b>2</b>
1. GENERALITES.....	5
1.1. <i>Préambule</i> .....	5
1.2. <i>Objet de l'enquête</i> .....	5
1.3. <i>Cadre juridique</i> .....	5
2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	5
2.1. <i>Le dossier</i> .....	5
2.2. <i>Publicité</i> .....	6
2.2.1. <i>Publicité légale</i> : .....	6
2.3. <i>Incidents et climat de l'enquête</i> .....	6
<b>AVIS DE LA MRAE, DE LA CDPANF, DES PPA ET LA CONCERTATION.....</b>	<b>7</b>
1. AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAE) ET DE LA CDPANF.....	7
2. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES.....	7
3. CONCERTATION.....	7
<b>ANALYSE DU PLU .....</b>	<b>8</b>
1. PLU ET TEXTES SUPRA COMMUNAUX .....	8
2. LA DEMOGRAPHIE.....	8
3. PLU ET ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE.....	8
4. LES LIMITES DU DEVELOPPEMENT URBAIN/COMMERCES.....	9
5. L'OUVERTURE A L'URBANISATION (ECHEANCIER).....	9
6. BATI MUTABLE ET MAISONS GROUPEES .....	9
7. LES OAP.....	10
8. AGRICULTURE ET ZONE A .....	11
8.1. <i>Les surfaces</i> .....	11
8.2. <i>Les chemins ruraux</i> .....	11
8.3. <i>Le règlement de la zone A, constructibilité et changement de destination</i> .....	11
9. ZONAGE ASSAINISSEMENT, GESTION DE L'EAU.....	15
10. LA STATION D'EPURATION (STEP).....	16
11. LIAISONS DOUCES ET VELOS .....	16
12. OBSERVATIONS DIVERSES.....	17
13. REPONSES AUX QUESTIONS DU CE (PPA).....	17
<b>AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR .....</b>	<b>18</b>

## LEXIQUE

AEP	Alimentation en Eau Potable
ALUR	Loi : Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
ARS	Agence Régionale de Santé
BASIAS	Inventaire historique des sites industriels
BASOL	Base de données des sites pollués
BV	Bassin Versant
CDNPS	Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites
CDPENAF	Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
CE	Commissaire Enquêteur
CLE	Commission Locale de l'Eau
COS	Coefficient d'Occupation des Sols
DBO	Demande Biochimique en Oxygène (épuration)
DCE	Directive Cadre sur l'Eau
DCO	Demande Chimique en Oxygène
DDTM	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DOCOB	Document d'Objectif
DOO	Document d'Orientation et d'Objectifs
DRAC	Direction Régionale des Affaires Culturelles
DRAFF	Direction Régionale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt
DREAL	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
DTA	Directives Territoriales d'Aménagement
DUP	Déclaration d'Utilité Publique
EBC	Espaces Boisés Classés
EH	Equivalent Habitant
ELAN	Loi : Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique
ENE	Engagement National pour l'Environnement Loi ENE (2010)
EP	Eaux Pluviales
EPCI	Etablissement Public de Coopération Intercommunal
ER	Emplacement Réservé
EU	Eaux Usées
HLM	Habitation à Loyer Modéré
IGN	Institut Géographique national
INSEE	Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
MEA	Masse d'Eau Artificielle
MES	Matières En Suspension
Natura 2000	Sites naturels de grande valeur patrimoniale par leur faune et leur flore exceptionnelles
NGF	Cote NGF-IGN 69
OAP	Orientations d'Aménagement et de Programmation
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PAGD	Plan d'Aménagement et de Gestion Durable
PCAET	Plan Climat Air-Énergie Territorial
PDIPR	Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées
PDU	Plan de Déplacement Urbain
PLH	Programme Local de l'Habitat
PLS	Prêt Locatif Social

PLU	Plan Local d'Urbanisme
POS	Plan d'Occupation des Sols
RP	Résidence Principale
SAGE	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SCOT	Schéma de Cohérence Territorial
SDAGE	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SDEP	Schéma Directeur des Eaux Pluviales
SPANC	Service Public d'Assainissement Non Collectif
SRCAE	Schéma Régional Climat Air Energie
SRU	Solidarité et Renouveau Urbain Loi SRU (2000) => SCOT et PLU
STECAL	Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées
STEP	Station d'Épuration
TVB	Trame Verte et Bleue
VP	Valeur Patrimoniale
ZAC	Zone d'Aménagement Concerté
ZH	Zone Humide
ZNIEFF	Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique
ZPPAUP	Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager
ZPS	Zone de Protection Spéciale Natura 2000 oiseaux
ZSC	Zone spéciale de Conservation Natura 2000 habitat faune flore

# CONCLUSIONS

## 1. GENERALITES.

### 1.1. Préambule.

La commune de Plesder est régie par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 13 janvier 2009. Elle a décidé, par délibération en date du 11 novembre 2016 de réviser son PLU. Cette révision permet de rendre le document d'urbanisme compatible avec les orientations du SCoT des Communautés du Pays de Saint-Malo, approuvé en 2017.

### 1.2. Objet de l'enquête.

L'enquête porte sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Plesder.

### 1.3. Cadre juridique.

Afin d'intégrer les évolutions législatives et réglementaires récentes, préserver son cadre de vie, assurer son développement et intégrer le nouveau périmètre communal, la commune de Plesder a décidé, par délibération en date du 11 novembre 2016 de réviser son Plan Local d'Urbanisme approuvé le 13 janvier 2009.

Le PLU est piloté par la CC Bretagne Romantique qui a repris les compétences des communes. Le PLUi de la CC est en cours d'élaboration, ce qui n'interdit pas de finaliser les PLU dont la révision avait été lancée avant le changement de prise de compétence. C'est le cas de Plesder, objet de la présente enquête.

Cette révision permet de rendre le document d'urbanisme compatible avec les orientations du SCoT des Communautés du Pays de Saint-Malo. Elle intègre également l'évaluation environnementale, suite à la décision de la MRAE (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) en date du 03 mai 2018. Le nouveau document d'urbanisme prend en compte l'évolution des procédures en lien avec l'entrée en vigueur de la Loi Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

Le commissaire enquêteur a été désigné par le Tribunal Administratif de RENNES, décision n° E19000190/35 du 24 juin 2019.

Monsieur le Président de la Communauté de Communes Bretagne Romantique a pris un Arrêté n° 2019-URB-001 le 10 juillet 2019 (PJ 1) pour l'ouverture de l'enquête publique.

## 2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE.

### 2.1. Le dossier.

Maitrise d'ouvrage : Communauté de Communes Bretagne Romantique  
22 Rue des Coteaux, 35190 La Chapelle-aux-Filtzméens

Le dossier a été préparé par : PRIGENT & Associés URBANISME FONCIER IMMOBILIER  
106A, rue Eugène Pottier - 35000 RENNES  
Tel: 02.99.79.28.19 Fax : 02.99.78.37.17 rennes@prigent-associes.fr

**Commentaire du Commissaire Enquêteur (CE) :** *Le dossier et les éléments mis à disposition du public (panneaux d'affichage dans le hall de la Mairie) étaient complets et de nature à bien l'informer. Les plans étaient lisibles, sauf pour les zones humides, qui ont fait l'objet d'une question.*

## 2.2. Publicité

### 2.2.1. Publicité légale :

**Affichage** : Il est réalisé le 12 août 2019 par affiches jaunes au format A2. L'affichage est présent à la Mairie, devant des lieux publics ou commerces, et en entrée de village. Les affiches sont bien visibles.

Avis dans la presse :

Journal « OUEST FRANCE » en annonces légales, édition du 10-11/08/2019 et du 02/09/2019.

Journal « 7 Jours » édition du 9-10/08/2019 et 6-7 /09/2019.

### Autres moyens de publicité :

L'enquête fait la « une » du journal communal « le Petit Messenger ».

Les informations sont disponibles sur les sites Internet de la commune et de la communauté de communes.

<http://www.plesder.fr> : l'enquête est sur la page d'accueil.

[www.bretagneromantique.fr](http://www.bretagneromantique.fr)

Le dossier est consultable et chargeable aux mêmes adresses.

**Commentaire du CE** : *Je considère que la publicité a été bien réalisée. Les affiches étaient positionnées aux points « stratégiques » de la commune. Le public rencontré n'ignorait pas l'enquête, voire, l'attendait.*

## 2.3. Incidents et climat de l'enquête.

Aucun incident n'est relevé lors de cette enquête.

Le public qui s'est manifesté était bien informé sur l'enquête et son objet.

**Commentaire du CE** : *J'ai pu une nouvelle fois constater l'intérêt des permanences physiques pour accueillir un public parfois peu à l'aise avec l'informatique, ou pour expliquer et détailler des plans peu accessibles aux non-initiés ou pour aider à rédiger des observations.*

# AVIS DE LA MRAE, DE LA CDPANF, DES PPA ET LA CONCERTATION

## 1. AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAE) ET DE LA CDPANF

L'Autorité Environnementale (MRAE : Mission régionale d'autorité environnementale) n'a formulé aucune observation, à l'issue du délai de trois mois qui lui était imparti :

« La MRAe Bretagne n'a pas pu étudier, dans le délai de trois mois qui lui était imparti, le dossier mentionné ci-dessus et reçu le 16 mai 2019. En conséquence elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler (Courrier n° MRAe 2019-007130 du 19 août 2019)

L'avis de la CDPANF (Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers) est un avis simple favorable sous réserve :

- En zones A et N, l'emprise au sol cumulé des constructions annexes comprenant les piscines ne devra pas excéder 60 m<sup>2</sup>.
- En zones A et N, l'emprise au sol cumulé des annexes devra être prise en compte à partir de la date d'approbation de la modification du PLU.

**Commentaire du CE** : *Les avis de la CDPANF devraient être pris en compte sans difficulté.*

## 2. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES.

Les avis des PPA sont détaillés dans le document « LE RAPPORT » en 9° partie, paragraphe 3.

**Commentaire du CE** : *Les avis des PPA sont particulièrement éclairants sur tous les points constitutifs du contenu du PLU. Les analyses, les remarques, les observations, les recommandations ou les demandes de complément ont été utiles au public qui en a pris connaissance et au commissaire enquêteur pour l'aider dans ses analyses, dans la compréhension de certains enjeux du dossier et pour la rédaction de son avis.*

## 3. CONCERTATION.

Les modalités de la concertation ont été les suivantes :

- Réunion publique.
- Publication par voie de presse (bulletin municipal, articles de presse, site internet de la commune, Le Flash).
- Exposition de panneaux de concertation en mairie.
- Un dossier de PLU consultable en mairie ainsi qu'un registre à disposition des particuliers.

Les moyens utilisés ont été les suivants : Supports de communication, registre, panneaux de concertation, bulletin communal et articles de presse, accès numérique à l'information et enfin réunion publique le 24 janvier 2019

**Commentaire du CE** : *J'ai étudié le bilan de la concertation qui est positif dans son ensemble. Les panneaux étaient clairs et accessibles.*

*La mobilisation du public lors de l'enquête montre qu'il était bien informé.*

# ANALYSE DU PLU

## 1. PLU ET TEXTES SUPRA COMMUNAUX

Le PLU est présenté dans le cadre des textes suivants :

- Le SCOT des communautés du pays de Saint-Malo
- Le plan climat-air-énergie territorial
- Le schéma régional de cohérence écologique de la Bretagne
- Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Loire-Bretagne
- Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux Rance Frémur baie de Beausseis
- Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux des bassins côtiers de la région de Dol de Bretagne

**Commentaire du CE :** L'étude du dossier montre que les impératifs de tous ces textes sont compris et que le maximum a été, ou sera, réalisé au niveau communal pour les intégrer. En particulier pour compléter les documents, pour modifier une OAP et tenir compte de la STEP.

## 2. LA DEMOGRAPHIE

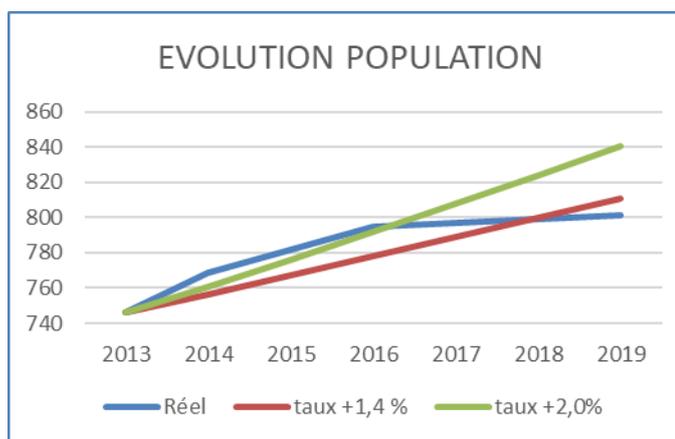
Il est constaté dans le rapport de présentation que Plesder se développe selon un taux de croissance de +2%/an depuis 10 ans. Le SCOT retient un taux moyen de croissance sur 14 ans de l'ordre de 1,40%, sur la base de 2,33 personnes par ménage. Ce taux est inférieur à celui de Plesder. Toutefois la commune a choisi de conserver le taux du SCOT.

**Commentaire du CE :** La commune m'a remis les chiffres officiels de l'INSEE. 2014 : 769 habitants. 2016 : 795 et 2019 : 801 habitants.

Je note qu'un recensement a eu lieu mais que les résultats ne sont pas connus. Le chiffre 2019 est une projection de 2016 :  $795 + 6 = 801$ . Ce résultat me semble sujet à caution.

J'ai réalisé l'analyse suivante :

Evolution population			
	Réel	taux +1,4 %	taux +2,0%
2013	746	746	746
2014	769	756	761
2015		767	776
2016	795	778	792
2017		789	807
2018		800	824
2019	801	811	840



J'observe que le taux de 2% est justifié entre 2013 et 2016. En revanche le taux est plus proche de 1,4 % pour 2016 – 2019 en considérant que les résultats de l'INSEE sont à confirmer pour 2019.

Je pense donc que la commune a une démarche réaliste et pragmatique en retenant un taux de 1,4 % (SCOT) pour son PLU à terme.

## 3. PLU ET ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE

Les surfaces urbaines et à urbaniser, entre le PLU initial et le PLU révisé ont diminué de 37,6 hectares. Ceci s'explique notamment par la suppression du « pastillage » en zone agricole et naturelle et sur les objectifs

de modération de la consommation d'espace qui ont guidé la commune à adapter ces zones de développement urbain à des secteurs de projets.

SURFACES AVANT REVISION			SURFACES APRES REVISION		
ZONES	Surface PLU		ZONES	Surface PLU	
	Ha	%		Ha	%
Zones urbaines	49,88	4,52%	Zones urbaines	19,69	1,79%
Zones à urbaniser	9,53	0,86%	Zones à urbaniser	2,076	0,19%
Zones agricoles	774,64	70,23%	Zones agricoles	780	70,76%
Zones naturelles	268,94	24,38%	Zones naturelles	300,8	27,27%
TOTAL	1103	100%	TOTAL	1103	100%

#### **Commentaires du CE :**

*La commune a réalisé un effort important d'analyse de ses besoins et de mise « en conformité » de son PLU avec les textes de niveau supérieur. Le résultat (tableaux ci-dessus) montre bien la diminution importante des surfaces urbaines et à urbaniser. Sur ce point j'approuve les choix effectués.*

#### **4. LES LIMITES DU DEVELOPPEMENT URBAIN/COMMERCES**

Le développement urbain est limité par trois exploitations agricoles. Le dossier du PLU montre bien que le développement du bourg n'est possible que vers le sud, avec l'OAP du Chêne Huby, voire au-delà.

Pour l'implantation des commerces, il est raisonnable et réaliste de considérer qu'il peut se limiter au périmètre de la zone Ua.

***Commentaire du CE :** Le développement de la commune doit être adapté à sa superficie, au nombre d'habitants à venir et aux aménagements existants ou à venir. Les zones proposées sont, selon moi, suffisantes et adaptées aux souhaits des élus, pour un développement raisonné qui conserve à la commune un cadre de vie et un environnement attractif. Par ailleurs, au vu de la taille de la commune qui se parcourt à pied sans difficulté, limiter la zone commerciale au secteur Ua est de bon sens.*

#### **5. L'OUVERTURE A L'URBANISATION (ECHEANCIER)**

La planification va dépendre des acquisitions de terrains, des difficultés d'accès, des possibilités de la commune et des capacités de la STEP.

***Commentaire du CE :** De mes échanges avec Madame le Maire, je retiens qu'il y a des possibilités d'acquisition mais tout n'est pas finalisé pour des raisons de coût.*

*Dès lors, je comprends que la commune ne puisse pas dresser un échancier fiable de son urbanisation.*

*Toutefois, il semble évident que les capacités actuelles de la station d'épuration ne sont pas suffisantes. (Cf paragraphe STEP). Dans ces conditions, la zone de l'OAP du Chêne Huby devrait être classée en 2AUh pour une urbanisation moyen terme.*

***Ce point fait l'objet d'une réserve de ma part.***

#### **6. BATI MUTABLE ET MAISONS GROUPEES**

Il y a plusieurs constructions qui pourraient muter. Il appartient aux élus d'en décider la destination.

Dans le « parcours logement » des habitants de Plesder, il est sûrement possible d'inclure des habitations accessibles aux seniors.

***Commentaire du CE :** Ces questions ne me semblent pas insurmontables. Le parcours d'habitat dans la commune peut être amélioré avec ces possibilités, sans remettre en cause le PLU.*

## 7. LES OAP

**R3 : Mme Langlais et Mme Leroy** regrettent que les parcelles A2180, 2182 et 2184 ne soient pas intégrées dans l'OAP du Chêne Huby.

### **Réponse du Maître d'Ouvrage (MO) :**

Le projet initial du Chêne Huby : Le projet initial visait à inscrire toute la partie sud des parcelles composant l'OAP du Chêne Huby dans le secteur d'urbanisation en extension.

Cependant, au regard des capacités d'urbanisation au sein du bourg (dents creuses) et du projet démographique de la commune (53 logements nécessaires pour accueillir 125 habitants supplémentaires), la superficie du secteur du Chêne Huby a dû être réduite. Les parcelles identifiées ne peuvent donc guère intégrer ce secteur de projet à court terme.

Des secteurs à urbaniser en priorité : Toutefois, l'extension vers le sud du secteur du Chêne Huby pourrait être une piste de réflexion pour le développement de Plesder à long terme (Cf rapport de présentation modifié en vue de l'approbation du PLU).

Par ailleurs, au regard des capacités de la station d'épuration et des remarques des personnes publiques associées, le secteur du Chêne Huby (26 logements) sera classé, en vue de l'approbation du PLU, en zone 2AUh (à urbaniser à moyen long terme) et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation le concernant sera supprimée

### **Commentaire du Commissaire Enquêteur (CE) :**

*L'OAP du Chêne Huby devrait être supprimée ce qui, dans l'immédiat, supprime toutes les questions relatives à ce secteur. Les choix et orientations seront à nouveau étudiés et définis lorsque la commune réactivera ce projet.*

### **R 18 M Legrand**

OAP n° 3 M Legrand est vendeur du terrain.

OAP n° 2 Propose d'insérer la parcelle 2090

### **Réponse du Maître d'Ouvrage (MO) :**

OAP n°3 : L'OAP sert à encadrer l'initiative privée, mais au vu des caractéristiques du terrain, la mairie ne souhaite pas porter l'opération d'aménagement

OAP n°2: Le souhait de la commune est d'intégrer cette parcelle 2090 dans l'OAP car l'accès envisagé au départ semble compromis (accès privé d'un particulier à sa maison). Pour permettre un aménagement cohérent du site en fonction de la demande de M. Legrand tout en solutionnant les problèmes d'accès, il est proposé que le nouveau périmètre de l'OAP soit le suivant (voir ci-contre)



### **Commentaire du Commissaire Enquêteur (CE) :**

*Les réponses de la Mairie sont de nature à satisfaire M Legrand et à éclairer ses décisions, en intégrant bien que la Mairie ne porte pas le projet.*

### **R 7 M et Mme Morin au LD La Cocheriais**

OAP : Pour l'OAP du Chêne Huby le nombre de logements est différent entre les pages 26 et 28.

### **Réponse du Maître d'Ouvrage (MO) :**

Avec une superficie de 14400m<sup>2</sup> et une densité de l'ordre de 18 logements/hectare, 26 logements minimum sont prévus pour le secteur du Chêne Huby. Toutefois, au regard de la capacité épuratoire de la commune, le secteur du Chêne Huby sera classé, en vue de l'approbation du PLU, en zone 2AUh (à urbaniser à moyen long terme) et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation le concernant sera supprimée.

### **Commentaire du Commissaire Enquêteur (CE) :**

*L'OAP du Chêne Huby devrait être supprimée ce qui, dans l'immédiat, supprime toutes les questions relatives à ce secteur. Les choix et orientations seront à nouveau étudiés et définis lorsque la commune réactivera ce projet.*

## **8. AGRICULTURE ET ZONE A**

### **8.1. Les surfaces**

Le tableau au § 3 ci-dessus montre que la zone agricole est en augmentation (de même que la zone naturelle). Ceci est le résultat d'une démarche volontariste de la commune pour limiter l'impact de l'urbanisation sur les zones A et N.

### **8.2. Les chemins ruraux**

La commune s'interroge sur le devenir de certains chemins ruraux. Ils sont enclavés dans des parcelles agricoles et non praticables par le public. La commune souhaiterait les revendre aux agriculteurs.

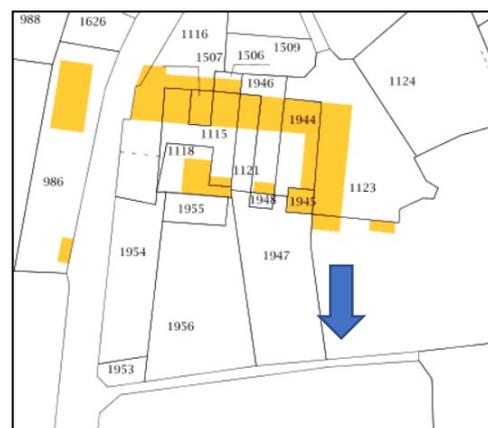
#### **R1 : M et Mme Toutain, Ld Beaulieu.**

Agriculteurs gérant une écurie sous statut agricole et exploitant de gîtes ont besoin de l'accès au sud de sa parcelle 1123. (Accès fournisseurs et poids lourds)

Ils demandent la réouverture du chemin communal au sud des parcelles 1953, 1956 et 1947. Ce chemin est cultivé par un agriculteur comme un simple champ.

#### **Réponse du Maître d'Ouvrage (MO) :**

La gestion du chemin communal ne relève pas du Plan Local d'Urbanisme. Pour autant, la commune, en partenariat avec le monde agricole, a lancé un inventaire de l'ensemble des chemins communaux. La synthèse de cette étude permettra d'identifier les chemins dont la commune n'a plus l'utilité afin de les rétrocéder.



### **Commentaire du Commissaire Enquêteur (CE) :**

*Bien que « hors sujet » ce point a été signalé au moins à deux reprises par le public. Je crois que la Commune est sensibilisée à ce sujet et prendra les mesures adaptées aux intérêts bien compris des différentes parties concernées.*

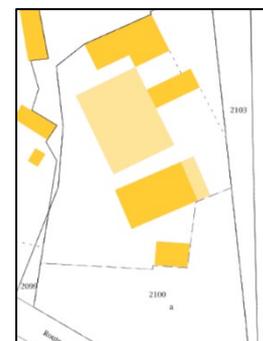
### **8.3. Le règlement de la zone A, constructibilité et changement de destination**

Le règlement doit être complété pour intégrer les recommandations de la CDPNAF et de la CA. Cela porte sur : La définition de logement de fonction agricole, la sous-destination hébergement en zone A, les activités d'hébergement à la ferme, l'emprise au sol cumulé des constructions annexes.

***Commentaire du CE :** Plesder est une commune agricole et la sensibilité des élus aux problèmes de l'agriculture est évidente. Les choix effectués sont favorables au maintien de l'activité. Les recommandations des PPA dès lors qu'elles seront intégrées rendront plus compréhensible le règlement et limiteront les sujets potentiels d'interprétation et de contentieux.*

#### **R6 Mme Porée Ld Martinet**

Propriétaire d'une ancienne exploitation agricole (achetée après l'arrêt de l'exploitation) demande si le règlement de la zone A permet de créer des gîtes et/ou des chambres d'hôtes ?



### **Réponse du Maître d'Ouvrage (MO) :**

Le règlement de la zone A pour les gîtes et chambres d'hôtes :

En zone agricole et naturelle, seules sont autorisées les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants ainsi que les constructions liées aux activités agricoles.

En application de la loi Elan, les gîtes ne sont autorisés que lorsqu'ils se situent en continuité d'une activité agricole en place (activités de diversification). Or, il n'y a plus d'exploitation agricole sur site.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, débattu par les élus, n'encourage guère le tourisme et n'en fait pas mention, le potentiel de la commune étant relativement faible sur ce point. Identifier ces constructions en changement de destination serait en l'état incompatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et entraînerait une fragilité juridique du document.

### **Commentaire du Commissaire Enquêteur (CE) :**

*Je pense que l'offre touristique ne se limite pas à la Commune et ses proches abords. Elle est dans l'arrière-pays Malouin. Il y a sans doute une analyse à faire et un potentiel à développer, pour déroger intelligemment à ces principes un peu stricts.*

*Je note que pour l'instant, le PADD n'encourage pas le tourisme et que le règlement interdit ce genre de changement de destination. La réponse est malheureusement claire.*

### **R5 : Mme L'Hermitte**

1. Parcelle A 2017 : demande que la maison soit identifiée pour un changement de destination.
2. Parcelle A 1272 et A 1273 : demande les possibilités de construire.



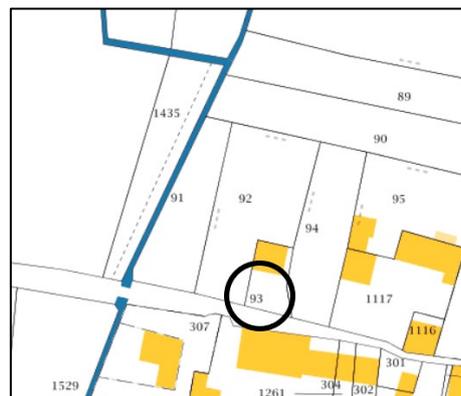
*Pour les deux autres parcelles, la volonté de la commune est bien rappelée. Le PADD est cohérent avec la ligne directrice fixée par les élus en matière d'occupation des sols. L'avis négatif de la Commune n'est donc pas surprenant.*

### **R 7 M et Mme Morin au LD La Cocheriais**

Règlement zone A : Conditions de restauration du bâtiment sur la parcelle 93 : Ils demandent son inscription.

#### **Réponse du Maître d'Ouvrage (MO) :**

Dans la mesure où cette construction est une ancienne habitation, il n'y a pas de changement de destination : la rénovation du bâtiment est permise par les dispositions de la zone agricole. L'identification de certaines constructions au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme permet à la collectivité d'édicter des prescriptions particulières supplémentaires pour encadrer la rénovation et conserver le caractère patrimonial (volumes, ouvertures, etc.). En l'état, les élus ne jugent pas nécessaire d'encadrer de manière particulière la rénovation de cette construction.

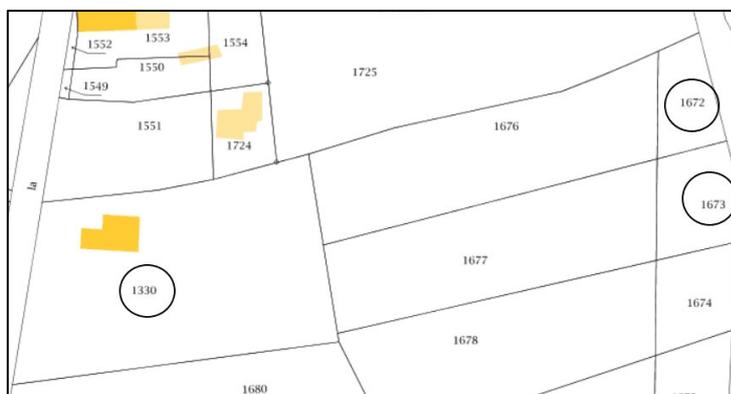


#### **Commentaire du Commissaire Enquêteur (CE) :**

*La réponse n'appelle pas de commentaire.*

### **R 13 M et Mme Coma au LD La Cocheriais**

1. Ils demandent la possibilité de couper la parcelle 1330 en deux pour bâtir deux maisons.
2. Ils demandent que les parcelles 1672 et 1673 soient constructibles.



#### **Réponse du Maître d'Ouvrage (MO) :**

1. Au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le projet de PLU proscrit l'habitat isolé et favorise le développement de l'urbanisation au plus proche du bourg, des commerces, services et équipements pour limiter l'impact du développement urbain sur les terres agricoles. Au regard de leur localisation et de leur superficie, l'urbanisation des parcelles identifiées ne serait pas cohérente avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. En effet, elle constituerait une extension de l'urbanisation, peu compatible avec une gestion économe du foncier. Classées en zone agricole, les constructions liées aux exploitations agricoles et les extensions et annexes des habitations existantes sont autorisées.
2. Idem que précédemment

#### **Commentaire du Commissaire Enquêteur (CE) :**

*Le PLU a été élaboré avec des objectifs bien définis par les élus. Le PADD et le règlement les traduisent sans interprétation possible. Les contraintes d'urbanisation imposées par la Loi ne sont pas négociables par les Maîtres d'ouvrages et les communes. Dès lors, les réponses aux questions de M et Mme Coma sont sans surprise, défavorables.*

#### R 14 Mme Lebrun Rue du Jerzual

Demande si la parcelle A 1270 est constructible.

#### Réponse du Maître d’Ouvrage (MO) :

La parcelle A 1270 est située en zone Ub, elle est donc constructible (Cf règlement de la zone Ub).

#### Commentaire du Commissaire Enquêteur (CE) :

Sans commentaire.

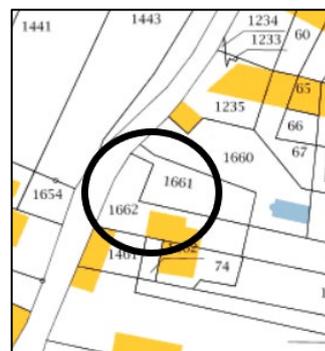


#### R 15 Mme Busnel au LD L’Oisellerie

Demande un changement de destination de la bâtisse en parcelles 1661 et 1662 pour qu’elle soit reconnue maison d’habitation.

#### Réponse du Maître d’Ouvrage (MO) :

L’usage qui est fait du bâtiment ne relève pas du projet de PLU. Il s’avère que la transformation du garage en habitation n’a pas fait l’objet d’un permis de construire à l’époque. Le changement de destination est donc aujourd’hui irrégulier. La régularisation éventuelle ne peut se faire que par le dépôt d’une autorisation d’urbanisme qui donnera une réponse au vu des règles applicables du PLU en vigueur.



#### Commentaire du Commissaire Enquêteur (CE) :

La question est hors sujet pour le PLU. J’ai rencontré Mme Busnel et vu les documents qu’elle a présentés en appui de sa demande. Ce sujet ne semble pas nouveau et la procédure proposée par le MO me semble adaptée pour tenter de résoudre ce problème.

#### R 17 Famille Québriac au LD l’oisellerie

Demande constructibilité parcelles 1670

#### Réponse du Maître d’Ouvrage (MO) :

En zone agricole, seules sont autorisées les constructions liées aux activités agricoles ou les annexes et extensions des bâtiments d’habitation existants. Le projet porte sur la création d’un petit hangar. Seulement ce hangar ne correspond pas à la définition de l’annexe et ne sera donc pas autorisé par le règlement du PLU.

#### Commentaire du Commissaire Enquêteur (CE) :

Je suggère donc de modifier le projet de construction pour répondre aux impératifs du règlement.



#### R 20 M et Mme Leray au LD Launay-Quinou

Question relative à la limitation de l’emploi des pesticides et à l’avenir de parcelles enclavées en dent creuses dans les hameaux. Ces parcelles ne seront plus cultivées et resteront en friches. Exemple 768.



### **Réponse du Maître d’Ouvrage (MO) :**

Le recours à des pesticides n'engage pas à proprement la constructibilité des terrains au sens réglementaire du terme. Au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les élus ont favorisé le développement de l'urbanisation au plus proche du bourg, des commerces, services et équipements pour limiter l'impact du développement urbain sur les terres agricoles et ont proscrit l'habitat isolé.

Par ailleurs, les parcelles identifiées s'apparentent plus à des secteurs d'extension qu'à des dents creuses, notamment au regard de leur localisation et de leur superficie (1,1 hectare au total). Afin d'optimiser le foncier nécessaire à l'accueil de nouvelles populations, les élus ont fixés des objectifs de densité minimale sur les secteurs de projet : l'urbanisation de ces parcelles représenterait la réalisation de plus de 19 logements soit quasiment la moitié des logements nécessaires à l'accueil démographique. Cette urbanisation ne serait donc pas cohérente avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

### **Commentaire du Commissaire Enquêteur (CE) :**

*La question de l'emploi des pesticides sort du strict cadre du PLU. La remarque de Mme Leray me semblait toutefois intéressante. La réponse du MO en terme d'urbanisation rappelle le projet de PADD et de PLU dans le respect de la Loi. L'urbanisation des parcelles citées ne serait pas en phase avec les objectifs affichés : urbanisation proche du bourg, pas d'habitat isolé, etc.*

## **9. ZONAGE ASSAINISSEMENT, GESTION DE L'EAU**

### **R 13 M et Mme Coma au LD La Cocheriais**

Ils mentionnent l'augmentation des surfaces imperméabilisées et l'augmentation des eaux de ruissellement. Ils mentionnent une source derrière « les serres de Beau Soleil » qui serait menacée de pollution lors d'orages.

### **Réponse du Maître d’Ouvrage (MO) :**

Le PLU diminue la consommation d'espace et de fait, les surfaces imperméabilisées. Le règlement littéral et les Orientations d'Aménagement et de Programmation édictent par ailleurs des dispositions spécifiques dans les futures zones à urbaniser pour limiter l'imperméabilisation des secteurs de projet (*maximum de 40% d'imperméabilisation pour le secteur 1AUh, gestion intégrée des eaux pluviales*).

La commune n'identifie pas la source dont il est question dans le courrier car évoquée de manière imprécise

### **Commentaire du Commissaire Enquêteur (CE) :**

*L'urbanisation, même raisonnée, ne supprime pas totalement l'imperméabilisation de surfaces. La solution se trouve dans les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des effets cette imperméabilisation. J'estime que les mesures proposées sont de nature à en limiter les effets.*

### **R 7 M et Mme Morin au LD La Cocheriais**

1. Rapport de présentation : il n'est pas fait mention du cours d'eau du Pratay
- Règlement graphique, cartographie et zonage d'assainissement :
2. Un ruisseau est mal positionné sur le règlement graphique.
3. Le plan du zonage des eaux pluviales est incomplet.
4. Ils relèvent l'absence d'un bassin tampon sur la commune
5. Par ailleurs ils mentionnent le fait que la parcelle 429 le long du ruisseau du Pratay a été remblayée de débris par la communauté de communes. Il y a eu suppression d'une zone d'épandage lors de crues et considèrent que le règlement du PLU a été enfreint.

### **Réponse du Maître d’Ouvrage (MO) :**

1. Le rapport de présentation sera amendé en ce sens.

2. Ruisseau mal positionné : L'inventaire des cours d'eau a été mis à jour par le Syndicat mixte du Bassin versant du Linon et validé en 2018 (en annexe au mémoire en réponse, voir 1° partie « Le Rapport » PJ 4)
3. La commune ne dispose pas d'un zonage eaux pluviales au-delà du secteur urbanisé du bourg.
4. Un bassin de rétention des eaux pluviales était prévu et annexé au permis de lotir N°LT 35225504X3001 concernant la réalisation du lotissement du Hameau des poètes. Celui-ci sera réalisé prochainement en contrebas du lotissement suite à l'intervention du service de la police de l'eau de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer.
5. La réponse à apporter ne relève pas du projet de futur PLU. Ce dossier a été vu et traité par le service de la police de l'eau de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer courant 2017. L'inventaire des zones humides a été mis à jour et validé par la Commission Locale de l'Eau du 26 novembre 2010.

**Commentaire du Commissaire Enquêteur (CE) :**

*J'ai reçu M et Mme Morin en permanence. J'estime que leurs questions de 1 à 4 trouvent des réponses précises de la part du MO.*

*Pour l'observation n°5, j'ai bien compris leur remarque et leurs problèmes d'inondation lors de fortes pluies, tels qu'ils me l'ont expliqué, en particulier à cause du remblai d'une zone d'épandage. Je m'en suis entretenu avec Madame le Maire et la Police de l'eau. Ces autorités considèrent, d'une part que le sujet est hors PLU, et d'autre part que la situation des zones humides est réglée.*

*La remarque relative au remblaiement « sauvage » de la parcelle 429 m'interpelle. Je pense que : soit le problème relève de la communauté qui devrait alors reconnaître cet état de fait et agir pour le régler, soit il relève d'un problème sur une propriété privée et seuls les habitants peuvent le solutionner. (Entretien des cours d'eau)*

*En tout état de cause je ne peux que recommander le dialogue entre les parties concernées.*

## **10. LA STATION D'EPURATION (STEP)**

La commune de Plesder a travaillé sur un Schéma Directeur d'Assainissement qui conclut à une capacité résiduelle de 20 maisons.

**Commentaire du CE :** *Je me suis entretenu avec M Vincent DDTM/SEB (Service eau et biodiversité) au sujet de la STEP. J'ai également longuement échangé avec M Piersiela du bureau d'étude IDEE Tech en charge de l'étude d'assainissement. J'ai consulté l'étude de IDEE Tech.*

*Les OAP donnent : Chêne Huby : 26 logements, L'Oisellerie : 5 logements, L'Armorique : 3 logements, la Malice : 8 logements. Soit un total de 42 logements à terme.*

*Il est évident que la STEP actuelle ne peut pas absorber ce supplément de charge. Toutefois la réalisation de ces OAP n'est pas immédiate, ce qui laisse à la communauté de Commune le temps de trouver une solution adaptée (Hors enquête)*

*En revanche, j'ai compris, en conclusion de mes échanges, que les autres OAP, soit 16 logements étaient supportables, en Equivalents Habitants par la STEP.*

*C'est la raison pour laquelle, je considère que la zone de l'OAP Le Chêne Huby doit être déclassée en 2AUh (donc sorte des OAP). Les trois autres sont bien sûr maintenues.*

***Ce point fait l'objet d'une réserve de ma part. (cf § 5)***

## **11. LIAISONS DOUCES ET VELOS**

La seule liaison entre Plesder et une aire de covoiturage est la route départementale.

### **R 16 M Leconte au LD La Cocheriais**

Demande l'aménagement d'un sentier et d'une piste cyclable entre le LD La Cocheriais et le bourg pour la sécurité des personnes.

**Réponse du Maître d'Ouvrage (MO) :**

L'emplacement réservé n°2 « élargissement de voirie pour la création d'une liaison piétonne et cyclable » entre le village de la Cocheriais et le bourg est bien prévu et inscrit au plan graphique du projet de PLU.

**Commentaire du CE** : *Il y a l'ER n° 2 qui est destiné à réaliser une liaison douce vers la Cocheriais. Cette liaison me semble opportune dans la mesure où la commune en a les moyens.*

*Par ailleurs, je pense que le stationnement des vélos ne devrait pas poser de problème à la commune !*

## 12. OBSERVATIONS DIVERSES

### **R 16 M Leconte au LD La Cocheriais**

Relève un manque de précisions sur l'enfouissement des réseaux.

#### **Réponse du Maître d'Ouvrage (MO)** :

Enfouissement des réseaux. Cela ne relève pas du PLU. Néanmoins, la commune apporte une attention particulière à ce sujet et essaye, dans la mesure du possible, de prévoir un effacement des réseaux lors des chantiers de voirie. Une communication toute particulière a été apportée sur ces travaux qui ont été réalisés en grosse partie dans le bourg : impasse Beaumanoir, rue d'Armorique, route de Beaulieu et actuellement rue Félicité de Laménais, rue du Jerzual, chemin champ de boulin et rue Henri de la Messelière

#### **Commentaire du Commissaire Enquêteur (CE)** :

*La réponse du MO montre que le sujet est bien pris en compte et que la communication est réalisée. Je pense que la commune est soucieuse de son cadre de vie et fera le nécessaire pour le préserver, y compris au niveau de l'enfouissement des réseaux.*

### **R 7 M et Mme Morin au LD La Cocheriais**

Annexes : Il manque le plan des servitudes d'utilités publiques.

#### **Réponse du Maître d'Ouvrage (MO)** :

Il n'y a pas d'obligation réglementaire de joindre le plan des servitudes d'utilité publique au dossier soumis à enquête publique. Toutefois, les plans des Servitudes d'Utilité Publique seront joints au dossier d'approbation.

#### **Commentaire du Commissaire Enquêteur (CE)** :

*Le plan mentionné n'était effectivement pas dans le dossier d'enquête. J'en avais fait la remarque. Ce plan sera donc joint pour une meilleure information du public.*

## 13. REPONSES AUX QUESTIONS DU CE (PPA)

*J'ai repris, dans mon PV, certaines remarques des PPA qui me semblaient importantes pour finaliser un PLU de qualité. J'estime qu'elles ont toutes trouvé dans le mémoire en réponse du MO des réponses adaptées, constructives et de nature à améliorer les documents constitutifs du PLU, pour une meilleure information du public et pour limiter les risques de contentieux.*

## AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Conformément à l'objet de l'enquête l'avis porte sur la révision générale du PLU de la commune de Plesder.

Les élus de Plesder ont lancé une révision de leur PLU qui a été reprise par la Communauté de Communes de la Bretagne Romantique.

J'estime, à la suite de mes analyses, que ce PLU respectent les prescriptions des textes de niveau supérieur, et tout particulièrement le SCoT du Pays de Saint-Malo, par exemple pour l'analyse démographique ou la composition des ménages. Le choix des élus de respecter le SCoT, s'il limite un peu leurs ambitions de développement, reste réaliste et adapté à une urbanisation progressive de la commune. Je l'approuve.

Un des objectifs affichés, est de rentrer dans le cadre des textes supra-communaux qui encadrent maintenant les documents d'urbanisme, et en particulier le SCoT. Je considère que cet objectif est atteint.

Le rapport de présentation explique bien, selon moi, les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Le PADD n'omet aucun des aspects qu'il doit présenter. Il est court mais compréhensible. Il présente bien les orientations générales concernant, par exemple, l'habitat, les déplacements ou le développement économique.

Au plan environnemental, la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'eau, du sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des espaces verts, sont des items abordés et traités dans les documents du PLU de cette commune rurale.

Pour l'habitat, le PLU de Plesder est réaliste et adapté à la taille de la commune. Il prévoit des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs des habitants. Il respecte la croissance démographique du SCoT.

Sur le plan agricole, j'estime que le PLU de Plesder, comme le confirme la comparaison des surfaces des zones, privilégie la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et la protection des milieux et paysages naturels.

L'important travail de simplification du nombre de zones et la révision de leurs surfaces, en particulier pour les zones A et N, montrent la volonté des élus de conserver le caractère agricole de la commune, mais aussi de préserver les espaces naturels qui contribuent à son attractivité. Je relève qu'il n'y a pas de STECAL.

Les quatre OAP sont raisonnablement ambitieuses pour la taille de la commune. Je constate toutefois que la question de la capacité d'absorption de la Station d'Épuration (STEP) n'est pas résolue au moment où le PLU est révisé. Cela conduit à limiter le nombre de logements à venir en excluant une OAP dite « du Chêne Huby » à 26 logements. La zone concernée doit être classée 2AUh et l'OAP doit être retirée. Ce point fait l'objet d'une réserve de ma part.

Je note que les trois autres OAP (16 logements) restent valides, ce qui permet à la commune de poursuivre son développement de manière raisonnée, tout en solutionnant la question de la STEP.

J'estime que le règlement traduit bien les orientations et politiques voulues par la commune, décrites dans les documents constituant le PLU.

Les documents d'urbanisme pourront être utilement complétés pour l'analyse de l'état initial et les diagnostics. Globalement, ils traduisent bien de manière concrète l'esprit du PLU et je les approuve.

Je recommande de compléter le règlement, en particulier pour la zone A. Je recommande également d'étudier le cas des chemins ruraux avec les agriculteurs, mais aussi avec les riverains qui pourraient en avoir l'usage.

## AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

**J'émet un avis favorable sur la Révision Générale du PLU de la commune de Plesder.  
Cet avis est assorti d'une réserve : La zone 1 AUh au sud du bourg, destinée à l'OAP dite « du  
Chêne Huby » doit être reclassée en 2 AUh.**

Pleurduit, le 05 novembre 2019

Le commissaire enquêteur,  
Bruno Gougeon

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping horizontal and vertical strokes, positioned below the printed name of the commissioner.