

Département d'Ille et Vilaine

Commune de Saint-Père Marc en Poulet

ENQUÊTE PUBLIQUE DU 3 février au 5 mars 2025

Dossier n° E 24000193 / 35

**ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-PERE MARC
EN POULET**

RAPPORT ET CONCLUSIONS DE MICHEL FROMONT COMMISSAIRE ENQUETEUR

PREMIERE PARTIE - RAPPORT

DEUXIEME PARTIE - CONCLUSIONS ET AVIS

SOMMAIRE

1ère PARTIE : RAPPORT D'ENQUETE	3
I-OBJET DE L'ENQUÊTE ET CADRE GENERAL DU PROJET	3
II –PROJET SOUMIS A ENQUÊTE PUBLIQUE	4
Chapitre 1- Composition du dossier.....	4
Chapitre 2- Présentation du projet.....	4
III – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	14
IV-SYNTHESE DE L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES, CONSULTEES ET DES COMMISSIONS CONSULTATIVES	16
V– SYNTHESE ET ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	26
VI- ANALYSE COMPLEMENTAIRE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	35
2ème PARTIE – CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	40
I-CONCLUSIONS	40
Chapitre 1- Rappel du contexte et des objectifs du projet	40
Chapitre 2- Conclusions du commissaire enquêteur.....	40
II-AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	50
ANNEXES	51

I- OBJET DE L'ENQUÊTE ET CADRE GENERAL DU PROJET

1- Projet soumis à enquête et cadre général du projet.

L'objet de la présente enquête publique, concerne l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Père Marc en Poulet.

Cette commune est en effet toujours soumise aux règles du règlement national d'urbanisme, malgré la prescription d'un PLU en 2012 qui n'avait pas abouti. Des règles particulières ont néanmoins été établies avec la création d'une zone d'aménagement concerté, dont le dossier a été approuvé en 2006 ; 8,73 ha de cette zone ont déjà été aménagés. Reste un secteur (E2) d'une superficie de 4,2 ha qui est soumis à des règles d'un cahier des prescriptions urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE) approuvé par le conseil municipal de la commune le 2 octobre 2023. Celles-ci disparaîtront au profit des nouvelles règles du plan local d'urbanisme applicables à la zone UE.

Saint-Père Marc en Poulet est classée commune littorale. A ce titre elle est soumise à plusieurs contraintes d'ordre réglementaire et de protection d'espaces naturels sensibles.

La commune est intégrée au schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Saint-Malo approuvé en 2007, révisé en 2017 et modifié en 2020, ainsi qu'au programme local de l'habitat 2023-2038 de Saint-Malo agglomération.

Elle est aussi concernée par deux schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) : celui de Rance-Frémur baie de Beaussais et celui des bassins côtiers de la région de Dol de Bretagne. La commune est aussi soumise au plan de prévention des risques et submersion marine (PPRSM) du marais de Dol.

Les objectifs de l'élaboration du PLU sont les suivants :

- favoriser le renouvellement urbain et la densification du tissu urbanisé du centre-bourg - Diversifier le parc de logements pour répondre au parcours résidentiel et notamment attirer de jeunes ménages et répondre aux besoins des personnes âgées - Finaliser la ZAC « Cœur de village » ;
- intégrer les dispositions législatives de la loi Littoral ;
- préserver les zones humides et les cours d'eau ;
- identifier et protéger la trame verte et bleue et les continuités écologiques ;
- préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel de la commune ;
- protéger les espaces agricoles ;
- conforter la centralité du cœur de bourg et le dynamisme commercial ;
- poursuivre le développement touristique et balnéaire de la commune.

2- Situation et organisation territoriale

La commune de Saint-Père Marc en Poulet est une commune littorale de la Rance, qui se situe au nord du département d'Ille-et-Vilaine, à environ 12km de Saint-Malo et à 20km de Dol de Bretagne qui est son chef-lieu de canton. L'axe de circulation Rennes-Saint-Malo traverse son territoire dans sa partie sud-ouest. Elle compte 2 509 habitants au 1^{er} janvier 2024.

La commune est membre de Saint-Malo Agglomération (SMA) depuis 2001. Cet établissement, créé le 1^{er} janvier 2001, regroupe 18 communes pour 80 000 habitants. Il a établi un Programme Local de l'Habitat (PLH), dont le 3^{ème} date de septembre 2023.

Elle fait également partie du Pays de Saint-Malo, qui regroupe la communauté d'agglomération de Saint-Malo et les communautés de communes du Pays de Dol-Baie du Mont Saint-Michel et de la Bretagne romantique, l'ensemble représentant 73 communes pour 145 000 habitants. Le Pays a en charge le schéma de cohérence territoriale (SCOT) qui date de 2017.

3- Maître d'ouvrage et autorité organisatrice

Il s'agit de la commune de Saint-Père Marc en Poulet.

4- Procédure

Le plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Père Marc en Poulet a été prescrit par délibération du conseil municipal en date du 30 mai 2024. Les orientations du plan d'aménagement et de développement durable (PADD) ont été adoptées par lui le 10 juillet 2024. Par délibération du 14 octobre 2024, le conseil municipal a arrêté le projet de plan local d'urbanisme et établi le bilan de la concertation.

Enfin par arrêté en date du 13 janvier 2025, le maire de Saint-Père Marc en Poulet a prescrit la présente enquête publique.

5- Cadre réglementaire

La présente élaboration est régie notamment par les articles L.151-1 à L.153-60 et R.151-1 à R.153-22 du code de l'urbanisme.

II –PROJET SOUMIS A ENQUÊTE PUBLIQUE

Chapitre 1- Composition du dossier

Le dossier soumis à enquête comprend les pièces suivantes :

0 - Procédure

- 1- Le rapport de présentation, dont l'état initial de l'environnement
- 2- Le projet d'aménagement et de développement durable
- 3.1- Le règlement littéral
- 3.2- Le règlement graphique (planches nord, centre et sud)
- 4.1- Servitudes d'utilités publiques (plan des servitudes et plan des informations surfaciques)
- 4.2- Les annexes sanitaires (avec plans des réseaux eau potable, eaux usées, eaux pluviales et plan de zonage d'assainissement des eaux pluviales).
- 4.3- Inventaire des zones humides
- 4.4 - Atlas des changements de destination
- 5- Les orientations d'aménagement et de programmation
- 6- Le bilan de la concertation
- 7- Arrêté portant sur le classement des infrastructures de transport
- 8- Liste des emplacements réservés
- 9- Avis émis par les personnes publiques consultées
- 10- Pièces administratives
 - Arrêté de mise à enquête du 13 janvier 2025
 - L'avis d'enquête et la parution dans les journaux

Chapitre 2- Présentation du projet

Le projet de révision du PLU de la commune de Saint-Père Marc en Poulet s'organise autour des points suivants :

A) Présentation de la commune- Diagnostic

Saint-Père Marc en Poulet est une commune littorale d'Ille et Vilaine, bordant la Rance, d'une superficie de 1974 hectares.

1) Démographie

Elle comptait 2346 habitants en 2020. La population au 1^{er} janvier 2024 est de 2509 habitants.

La répartition de la population par tranches d'âge est de 51% pour la tranche 0 à 4 ans, 26% de 45 à 59 ans et 23% pour les plus de 60 ans. Il est observé une baisse du nombre de jeunes ménages et une tendance au vieillissement de la population.

2) Habitat

La commune compte 1101 logements en 2020, avec un bourg et plusieurs hameaux. Les logements se répartissent pour 88,9% en résidences principales et 3,7% en résidences secondaires, ces dernières étant en augmentation. Le nombre de logements vacants est en hausse : ceux-ci représentent 7,4% du parc (4,9% en 2014).

Il est constaté un taux d'occupation moyen des résidences principales en baisse (3,1 personnes par logement en 1990 et 2,4 en 2020).

L'habitat est presque exclusivement composé de maisons individuelles (94 %) de grande taille (5 pièces ou plus), avec 85,6% de propriétaires pour 13,9% de locataires.

3) Vie économique et emploi

La commune offre peu d'emplois au regard du nombre d'actifs qui y résident.

Le taux d'activité est de 75,6% (74,3 sur l'intercommunalité) et celui du chômage de 5,6% (7% sur le département).

La majeure partie des actifs (88%) travaille hors de la commune (68% pour le département).

186 établissements sont recensés au 1^{er} janvier 2015, avec une majeure partie (53%) dans les secteurs du commerce, des transports et des services.

Il existe une zone d'activités à la Halte (6 entreprises et 50 salariés).

Le Fort représente un atout touristique, culturel et de loisirs avec 120 000 visiteurs par an et 11 salariés. Une activité acrobranche accueille, à côté, 280 visiteurs par an.

On constate une diminution du nombre d'exploitations agricoles. Il a été recensé, en 2021, 1125 hectares de parcelles exploitées, soit 57 % du territoire communal.

4) Les équipements

Ils sont concentrés sur le centre bourg et sur le site du Fort : locaux administratifs et de services publics, église, écoles, petite enfance, restauration scolaire, bibliothèque, école de musique, salle de spectacle, salle polyvalente, équipements de sports et de loisirs, maison de santé.

5) Le patrimoine

Trois monuments sont protégés au titre des monuments historiques : le château de Châteauneuf d'ille et vilaine (classé) ; le moulin de Beauchet et la malouinière de Launay-Ravilly (inscrits).

Le patrimoine non protégé est constitué essentiellement par le fort de Saint Père, les manoirs et demeures, l'église, une chapelle et des croix, les moulins et les ponts.

6) Etat de l'environnement

- Ressource en eau

La commune est concernée par deux schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) : Rance Frémur Beaussais et Bassins côtiers de la région de Dol de Bretagne.

Eau potable : syndicat intercommunal des eaux de Beaufort (distribution) et syndicat mixte de production de la côte d'émeraude (production).

La production est actuellement suffisante. Avec l'accroissement démographique, un des enjeux du plan local d'urbanisme sera de s'assurer de la disponibilité de la ressource en eau.

- Assainissement des eaux usées

Assainissement collectif

Le réseau de collecte, de type séparatif avec 7 postes de refoulement, s'étend sur 20,4km. Les eaux usées sont raccordées à la station d'épuration communale de type lagunage (5 bassins d'une surface totale de plan d'eau de 26 900 m²) située au sud-est du bourg. Le rejet se fait dans le ruisseau de la Fontaine aux Lièvres, puis dans la Rance. La capacité de traitement de la station est de 1900 équivalents habitants. Depuis 2018, les bilans réalisés révèlent une saturation des ouvrages. Les charges mesurées en 2019 et 2020 sont de 100 à 110% de la capacité de traitement de la station. Une seconde STEU gère les eaux usées du camping communal « Le Bel Event ». Ses eaux traitées rejoignent le même ruisseau. Mise en service en 2005, sa capacité est de 306 EH. Cette station était non-conforme en 2022.

En 2021, les eaux usées des hameaux des Postes de Chênes, Touraude, Val et Alleures ont été transférés vers la station de St Jouan des Guérets.

Le schéma directeur d'assainissement de St Malo agglomération prévoit une optimisation de la station d'épuration de Saint-Père Marc en Poulet et la construction d'une nouvelle station à la Gouesnière.

Assainissement autonome

Sur 281 logements diagnostiqués, 33 (11%) sont non conformes avec risque. 69% du parc est considéré comme satisfaisant. Il reste 86 installations (30 %) à visiter.

- Eaux pluviales

La zone agglomérée de la commune se situe principalement sur le bassin maritime de la Rance, via des ruisseaux qui drainent le sud de la commune qui viennent former le ruisseau de la Goute. Neuf bassins d'orage existent.

Un schéma directeur des eaux usées a été réalisé à l'échelle de l'agglomération de Saint-Malo.

- Risques naturels

La commune est concernée par un risque d'inondation superficielle et par la remontée de la nappe phréatique. Suivant le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) Loire-Bretagne, la commune de Saint-Père-Marc-En-Poulet est inscrite au Territoire à Risque Important (TRI) d'inondation, pour la partie Sud-Est du territoire communal.

- Déplacements

Le territoire communal est traversé par la route départementale 137, axe reliant Saint-Malo à Rennes, qui est répertoriée en catégorie 2 dans le classement sonore des infrastructures de transport d'Ille-et-Vilaine (impact sonore dans les 250 m autour de l'axe de circulation). D'autres axes routiers relient Saint-Père-Marc-en-Poulet aux communes alentour, notamment la RD 76 vers La Gouesnière et la RD 74 vers Saint-Méloir-des-Ondes. La commune est par ailleurs desservie par les réseaux de bus de l'agglomération malouine ainsi que par une ligne de cars Breizh Go.

- Milieu naturel

Cours d'eau

La commune compte 43 km de cours d'eau. Elle est aussi concernée par la présence de deux grandes masses d'eaux superficielles : l'estuaire de la Rance, en état écologique médiocre, et le cours d'eau du Meleuc, en mauvais état écologique, d'après l'état des lieux du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux

(SDAGE) du bassin Loire Bretagne, notamment en raison des pressions exercées par les pesticides et les rejets de stations de traitement des eaux usées.

Zones humides

Il a été recensé 265 ha de zones humides, soit 13 % de la superficie de la commune, ce qui représente près du double de la moyenne régionale (7 %).

Boisement et bocage

La surface boisée de la commune est de 248 hectares, soit 12,5% du territoire. Les haies représentent 108 km (densité 55 m à l'hectare) ; 84 km ont fait l'objet d'une description détaillée.

Continuités écologiques

Elles sont associées aux cours d'eau et à leurs abords : le ruisseau de la Goutte et ses affluents, le ruisseau de la Couaille et celui du Meleuc.

Ces continuités s'exercent aussi dans la variété des milieux : boisements, plans d'eau, zones humides, milieux agricoles.

Le corridor écologique reliant l'embouchure du ruisseau de la Goutte au Fort Saint Père est à restaurer, conformément aux indications du SCOT du Pays de St Malo.

Paysages

Le bourg est implanté sur un point haut dont la silhouette marque le grand paysage.

Le nord de la commune est caractérisé par le maraîchage et le sud par des fonds de vallée bocagers. A l'est ce sont les bords de Rance. La voie rapide départementale Rennes-Saint-Malo coupe la commune dans sa partie sud-ouest

Documents cadre

La commune est concernée par la présence de deux sites Natura 2000 représentant une superficie totale de 282 ha : le site « Baie du Mont Saint-Michel » (directive oiseaux) au sud-est et le site « estuaire de la Rance » (directive habitat).

Les rives de la Rance font partie des réservoirs régionaux de biodiversité identifiés au sein du schéma régional de cohérence écologique (SRCE).

Ces sites sont aussi en partie couverts par les zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) « Bras de Châteauneuf » et « Marais de la mare de Saint-Goulban », ainsi que par la ZNIEFF « estuaire de la Rance ».

L'estuaire de la Rance constitue également un site inscrit depuis 1974 et un site classé depuis 1995.

Enfin, la commune fait partie du parc naturel régional « Vallée de la Rance - Côte d'Emeraude » créé le 19 octobre 2024.

B)- Le projet d'aménagement et de Développement Durable (PADD)

C'est un document qui fixe les orientations générales du projet de révision du PLU.

Le PADD de la commune de Saint-Père Marc en Poulet se décline en 4 grands axes :

Axe n°1- Assurer un développement optimisé qui réponde à tous les besoins

- Choix d'une croissance maîtrisée de la population pour les 10 prochaines années, fixée à + 0,95 % par an.
- Pour assurer cette croissance démographique, la production de 150 logements, diversifiée en matière de typologie et d'accession, est programmée ; elle se fera à la fois en extension et en renouvellement urbain, en respectant une densité moyenne de 24 logements par ha, en compatibilité avec les objectifs du SCoT.

- Conforter le cœur du bourg : les développements urbains se feront dans le centre-bourg à proximité des commerces, équipements et services ; affirmer la spécificité des autres secteurs et notamment des villages.

Axe n° 2 - Conforter le bourg comme pôle de vie principal

Le cœur du bourg de Saint-Père-Marc-en-Poulet devra redevenir un véritable lieu de vie, accueillant et contribuant au renforcement du lien social. Le projet communal vise à éviter la dispersion du commerce, des services et des équipements.

Axe n 3- Affirmer l'identité de Saint-Père-Marc-en-Poulet en valorisant les patrimoines culturels, naturels et paysagers

Le projet prévoit de maintenir les points de vue les plus identitaires du paysage péréen et leurs qualités (centre bourg en promontoire, paysage ouvert sur la baie du Mont-Saint-Michel, sur les espaces ruraux voisins et sur la Rance).

La biodiversité du territoire devra être sauvegardée par la protection des espaces remarquables et de leurs abords, par la préservation des cours d'eau et du patrimoine hydraulique, ainsi que les éléments de la trame verte et de maintien des continuités écologiques.

Le projet vise également à préserver la façade littorale, les perspectives paysagères, ainsi que les coupures d'urbanisations en limitant l'urbanisation sur certains secteurs.

Axe 4- Soutenir le développement des activités économiques, culturelles et de loisirs

Cela passe par de l'augmentation la population, l'inscription du Fort dans une logique culturelle et de loisirs à l'échelle du territoire, le renforcement de la mixité fonctionnelle au sein de la trame urbaine existante et le maintien et l'implantation de commerces, artisans, services de proximité en étoffant le secteur de centralité, conforter la place de l'agriculture, notamment par modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

C)- Prévisions et besoins

A) La croissance démographique

Parmi les trois hypothèses exposées (1,45% par an correspondant à la croissance de la commune constatée entre 1999 et 2024 ; moins de 1% en cohérence avec les évolutions démographiques affichées à l'échelle du SCoT ; 1,2% qui est un chiffre intermédiaire), le projet retient une hypothèse de croissance démographique de 0,95% en moyenne par an.

Cela correspond à une augmentation de 249 habitants, pour atteindre en 2034 un chiffre de population de 2758 habitants.

B) Les besoins en logements et en foncier

Les besoins en logements s'établissent à 39 logements (3,8 par an) pour maintenir le chiffre de la population (point mort) et à 111 logements correspondant à la croissance de la population de + 0,95% par an, soit un total de 150 logements.

A noter que 138 logements ont été produits sur la commune de 2014 à 2020, soit 23 par an, et que le Programme Local de l'Habitat fixe à 25 l'objectif pour la commune entre 2023 et 2028.

C) La consommation d'espaces

Il est prévu que la production de 150 logements résulte :

- de la densification et du changement de destination à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (49 logements) et des villages (Gastines, Chêne et St Georges pour 10 logements), soit un total de 59 logements.
- de l'extension urbaine en centre bourg correspondant à la zone E2 de la Zac, permettant la création de 91 logements (densité de 21,6) sur une surface de 4,2 hectares ; à préciser que 8,73 hectares de la ZAC ont déjà été aménagés pour produire 205 logements, dont 26% de logements locatifs sociaux. A noter que de 2011 à 2021, la consommation foncière sur la commune a été de 15,02 hectares (11,6 hectares dans le bourg, dont 8,84 dans la ZAC + 3,42 hors bourg). Entre 2022 et 2024, elle a été de 0,9 ha. Par rapport au SCOT qui a fixé une enveloppe foncière pour la commune de 9 ha pour la période 2018 à 2032, la commune a déjà consommé 5,1 hectares de 2018 à 2024.

- **Besoin en extension urbaine**

Au regard des capacités de densification trouvés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, le besoin en extension urbaine est le résultat de l'achèvement du secteur E2 de la ZAC qui verra la construction de 91 logements sur une surface de 4,2 ha soit une densité de 21,6 logements par hectare.

Il est obtenu le tableau récapitulatif suivant ;

	0,95%
Population 2024	2509
Population 2034	2758
Habitants supplémentaires	249
Besoin en logements pour population nouvelle (2,25 pers par logement)	111
Besoin en logements pour compenser le point mort	39
Besoin total en logements	150
Dent creuse et renouvellement urbain - foncier communal	30
Capacité des dents creuses (41 logements - 60% de ces terrains seront bâtis sur le projet de PLU)	25
Changement de destination (50% des bâtiments à vocation d'habitation ont été comptabilisés)	4
ZAC "Cœur de village" - Secteur E2	91
Besoin en logements en extension urbaine (besoin total - dents creuses - changement de destination - renouvellement urbain - ZAC)	0
BESOIN EN FONCIER EN EXTENSION URBAINE	0

Synthèse des besoins en fonction du scénario démographique retenu

Source : OLIADTA

D)-Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

a) - OAP sectorielles

Il est prévu 12 orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

- 8 en densification (7) et en renouvellement urbain (1) en centre bourg ; parmi ces 8, 7 concernent des secteurs pour le logement et 1 pour les équipements (celle de la rue de la Croix-Hodye).
- 3 en densification dans les villages.
- 1 en extension urbaine (secteur 2 de la ZAC).

Ces secteurs représentent une enveloppe foncière de 5,98 ha, permettant la réalisation de 153 logements. Le nombre de logements à produire en densification est de 62 sur 153, soit 40,5%, le seuil fixé par le projet d'aménagement et de développement durables étant de 30%. L'offre en logements aidés est de 36 logements, soit 24%.

b) OAP thématique

Elle concerne la trame verte et bleue.

E)-Le règlement littéral et le règlement graphique

a) - Le règlement littéral

Il comprend :

- des dispositions générales applicables à toutes les zones concernant :
 - la législation en matière d'occupation des sols : préservation des sites, paysages, patrimoine architectural ; loi littoral ; patrimoine archéologique ; distances par rapport aux exploitations agricoles ; axes routiers ; isolation des bâtiments ; permis de démolir ; adaptations mineures ; monuments historiques, accessibilité PMR, clôture, défrichage, ...
 - le plan de zonage : espaces boisés classés, paysages identifiés, éléments de bâtis et urbains identifiés, règles d'implantation des constructions, liaisons douces zones humides, emplacements réservés, entités archéologiques, changements de destination, périmètre des OAP.
- des dispositions relatives à chaque zone urbaine à urbaniser, naturelle ou agricole, concernant la destination des constructions, l'usage des sols, les natures d'activités, les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères, les équipements et réseaux.
- la liste des destinations et sous-destinations.
- des règles concernant le stationnement des véhicules.
- des dispositions concernant les affouillements et exhaussements.
- des dispositions concernant la construction de bâtiments sur des terrains divisés.

b) les documents graphiques du règlement

Ils répartissent le territoire de la commune en différentes zones :

- Zones agricoles (zone A)
- Zones naturelles et forestières (N)
- Secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL)

En zone agricole		En zone naturelle	
Ac	Ancienne carrière	Nc	Camping du Bel Event
Ad	Aire de covoiturage	Nch	Conchyliculture
Ae	Activités économiques	Nt	Fort de Saint Père
Aes	Ecole Ste Marie		
Al	Ferme de Boulienne		

- Zones Urbaines (U) :
 - UC : zone urbaine du centre bourg
 - UE : zone urbaine entourant le centre bourg
 - UL : secteur pour les équipements à vocation administrative, sportive et de loisir.
 - UH : secteur déjà urbanisé (SDU) du Hervelin.
 - UV : villages identifiés au titre de la loi littoral.
- Zones à urbaniser (AU)
 - 1AUE : habitat, commerces, services et équipements publics
 - 1AUL : équipements

Sur ces documents graphiques figurent aussi des prescriptions telles que les espaces boisés classés (EBC), les zones humides, les espaces paysagers protégés, les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), les emplacements réservés, les OAP, les bâtiments susceptibles de changer de destination, le patrimoine bâti à conserver, ...)

F) -Incidences sur l'environnement et mesures ERC (éviter, réduire, compenser)

• **Climat**

Le développement de l'urbanisation et l'accroissement démographique prévu ces prochaines années génèrent inévitablement une augmentation des gaz à effet de serre (GES).

Mesures de réduction :

- Encourager les modes de transport alternatifs à la voiture individuelle (marche à pied, vélos, covoiturage), afin de réduire la demande énergétique et limiter les gaz à effet de serre
- Favoriser des projets de réseaux d'énergie, et encourager le développement des communications numériques
- Préserver et restaurer les composantes de la trame verte et bleue pour concourir à la sauvegarde de la biodiversité locale

• **Réseau hydrographique**

Le développement de l'urbanisation peut engendrer la modification voire la destruction de cours d'eau. De plus, ces milieux sensibles peuvent subir des pollutions plus importantes en raison de l'imperméabilisation des sols et de l'accroissement et de la diversité des sources de pollution.

Mesures d'évitement :

- Intégration de l'inventaire des cours d'eau au zonage réglementaire du PLU.
- Trame spécifique avec marge de recul de 10 m et définition d'une protection (L151-23 du CU).
- Protection de l'intégrité de la végétation des berges.
- Interdiction de comblement des mares, plans d'eaux, rus et fossés ou espaces en eau.

Mesures de réduction

- Imperméabilisation maximale.
- Gestion des eaux par infiltration, via techniques alternatives au bassin.
- Gestion des eaux pluviales avant rejet dans le ruisseau récepteur.

• **Zones humides**

Le développement de l'urbanisation peut engendrer leur dégradation, voire leur destruction.

Mesures d'évitement

- Intégrer l'inventaire des zones humides au zonage réglementaire du PLU.
- Définition d'une protection (L.151-3 du code de l'urbanisme).

• **Bois**

L'urbanisation ainsi que d'autres activités (ex : agriculture) peuvent conduire à leur modification, voire leur destruction.

Mesures d'évitement

- Intégrer l'inventaire des zones humides au zonage réglementaire du PLU.
- Trame spécifique et définition d'une protection forte pour les EBC (L113-1 du CU).

• **Bocage**

L'urbanisation ainsi que d'autres activités (ex : agriculture) peuvent conduire à leur modification, voire leur destruction.

Mesures d'évitement

- Intégrer l'inventaire des zones humides au zonage réglementaire du PLU.

Mesures de réduction

- Trame spécifique et définition d'une protection forte pour les EBC (L151-23 du CU)

Mesures de compensation

- Plantations d'accompagnement prévues dans les OAP.
- En cas d'abatage autorisé, une création d'un talus ou la plantation d'une haie pourront être exigées.

- **Trame verte et bleue**

Les réservoirs et corridors de biodiversité peuvent subir une pression à travers l'urbanisation

Mesures d'évitement

- Zonage adapté (N).

Mesures de réduction

- Les haies, bois, cours d'eau, zones humides sont protégés par des dispositions réglementaires : EBC, loi paysage, éléments d'intérêt écologique (L151-23).

- **Faune et flore**

Mesures de réduction

- Dans le règlement du PLU : passage de la petite faune à travers les clôtures de jardin ; ratio minimal d'espaces verts ; plantes invasives interdites.
- Au sein des OAP : prescriptions sur les continuités écologiques ; OAP thématique « Trame verte et bleue- biodiversité ».

- **Espaces agricoles**

Le développement de l'urbanisation engendre une consommation foncière.

Mesures d'évitement

- 1161 hectares sont classés en zone agricole.
- Changements possibles de destination des bâtiments en zone agricole, à condition de ne pas compromettre les activités agricoles.

- **Paysage**

Le développement de l'urbanisation peut avoir un impact sur le paysage.

Mesures d'évitement

- Zones naturelles protégées dans le PLU.
- Intégration sur le plan de zonage des principaux points de vue.

Mesures de réduction

- Prescriptions architecturales et paysagères dans les OAP.
- Développement des réseaux doux.
- Préservation et création de haies permettant l'intégration de l'urbanisme dans le paysage.

- **Patrimoine**

Valoriser le patrimoine culturel bâti.

Mesures d'évitement

- Préserver ce patrimoine tout en le valorisant.
- Recensement des bâtiments patrimoniaux.

- **Risques**

Prendre en compte le risque de submersion marine

Mesures d'évitement

- Le PPRSM qui vaut servitude d'utilité publiques est annexé au PLU. Ses dispositions ne peuvent contrevenir à celles du PPRSM.

- **Nuisances**

Elles sont essentiellement sonores.

Mesures d'évitement

- Normes d'isolement pour les établissements de santé, de soin, des écoles, des logements et des bureaux compris dans les zones proches des principaux axes de circulation automobile.
- Développement de liaisons douces.

- **Energies**

L'accroissement démographique va occasionner une augmentation de la consommation d'énergie.

Mesures de réduction

- Les OAP insistent sur le positionnement, l'orientation et les matériaux du bâti afin de réduire les consommations énergétiques.
- La commune a établi un règlement de PLU ne faisant pas obstacle aux constructions plus écologiques et aux énergies renouvelables.

- **Déchets**

L'augmentation sensible de la population prévue par le PLU, ainsi que le développement économique, vont entraîner une augmentation des volumes de déchets issus des ménages mais également des activités, services et équipements nouvellement créés.

Mesures d'évitement

- Une déchetterie est implantée sur la zone artisanale de La Halte. Au plan de zonage du PLU, elle est classée en Ae.
- Différentes actions de prévention sont menées pour réduire la quantité de déchets.

- **Eaux pluviales**

L'urbanisation prévue par le PLU va occasionner une imperméabilisation de différents secteurs de la commune, ce qui aura pour conséquence une modification de l'écoulement des eaux pluviales et des débits.

Mesures de réduction et de compensation

- Tout projet doit respecter les dispositions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales et du zonage des eaux pluviales.
- Le règlement écrit du PLU impose des règles en matière de gestion des eaux pluviales pour tout projet d'imperméabilisation.
- Conformément à la loi sur l'eau, les projets présentant un bassin versant supérieur à 1ha sont soumis au dépôt d'un dossier loi sur l'eau.

- **Eaux usées**

Le développement de l'urbanisation aura pour incidence un accroissement des volumes d'eaux usées à collecter et à traiter. Le PADD fixe un objectif d'assurer la concordance entre le développement démographique et le niveau d'équipement, en particulier en matière d'assainissement.

Mesures de réduction et de compensation

- La station d'épuration par lagunage située sur la commune pour traiter 1500 équivalents habitants en moyenne.
- La déconnexion (réalisée) de 121 logements (Gastines – le Val) permet de raccorder quelques habitations à hauteur maximum de ces 121 logements.
- Le schéma directeur de Saint-Malo agglomération prévoit la création d'une nouvelle station d'épuration en remplacement de la station de la Gouesnière.

- **Eau potable**

L'accroissement démographique prévu à l'horizon 2034 va occasionner une augmentation des consommations en eau potable de 8 900 m³/an. Le PADD fixe un objectif d'assurer de la concordance entre le développement démographique et le niveau d'équipement, notamment vis-à-vis de l'adduction en eau potable.

Mesures de réduction et de compensation

Dans le règlement du PLU, il est précisé que toute construction ou installation qui nécessite d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

G) -Articulation avec les documents supra-communaux

Le Plan local d'urbanisme doit être compatible avec des documents de rang supérieur.

Le PLU de Saint-Père est compatible avec les plans et programmes suivants :

- le SCOT du Pays de Saint-Malo.
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne.
- le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) des Bassins Côtiers de la région de Dol de Bretagne.
- le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Rance Frémur baie de Beausais.
- le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne.
- le Plan de Prévention du Risque Submersion Marine (PPRSM) du Marais De Dol.

Il prend en compte également le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de Bretagne.

H) -Evaluation

Afin d'évaluer les incidences réelles du PLU sur son environnement direct et indirect, la commune met en place un dispositif de suivi et d'évaluation.

En synthèse, voici quelques indicateurs retenus pour l'analyse des résultats de l'application du PLU.

- Surface boisée totale à l'échelle communale.
- Superficie des boisements protégés au titre du L113-1 du Code de l'Urbanisme (EBC)
- Surface nouvellement plantée (par mesures compensatoires).
- Surface nouvellement défrichée.
- Linéaire de haies bocagères sur le territoire.
- Linéaire de haies protégées au titre du 151-23 du Code de l'Urbanisme.
- Linéaire de haies nouvellement plantées.
- Linéaire de haies nouvellement défrichées.
- Linéaire de cours d'eau protégés au titre du 151-23 du Code de l'Urbanisme.
- Nombre et nature des dossiers loi sur l'eau instruits et autorisés en lien avec les aménagements du réseau hydrographique.
- Evaluation de la qualité des eaux au regard des objectifs du SDAGE (masses d'eau).
- Surface de zones humides protégées au titre du 151-23 du Code de l'Urbanisme.
- Nombre et nature des dossiers loi sur l'eau instruits et autorisés en lien avec la restauration des fonctions des zones humides.
- SAU Totale sur la commune.
- Nombre d'exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune.
- Permis de construire (PC) liés à l'activité agricole.
- Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle par type de risque (Etat).
- Nombre d'installations classées (DREAL) sur la commune.

III – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

A) - Organisation de l'enquête

1- Désignation du commissaire enquêteur.

Par décision n° E2400193 / 35 en date du 25 novembre 2024, le conseiller délégué du tribunal administratif de Rennes a désigné M. Michel Fromont en qualité de Commissaire enquêteur pour cette enquête publique.

2- Arrêté prescrivant l'enquête.

Par arrêté en date du 13 janvier 2025, le maire de Saint-Père Marc en Poulet a prescrit la présente enquête publique, relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Père Marc en Poulet, devant se dérouler pendant 31 jours consécutifs, du lundi 3 février 2025, 8 heures 30, au mercredi 5 mars 2025, 12 heures 30 (voir annexe n°1).

3- Rencontres avec le maître d'ouvrage, visite sur place

Le 3 décembre 2024, à la mairie de Saint-Père Marc en Poulet, le commissaire enquêteur a rencontré Mr le maire, Mme la secrétaire générale de la mairie et M. l'assistant technique du service urbanisme de la commune, concernant les modalités de déroulement de l'enquête et la présentation du projet. Un dossier papier a été remis au commissaire enquêteur.

Le 22 janvier 2025, le commissaire enquêteur a visité divers lieux de la commune durant 2 heures, en compagnie de M. l'assistant technique du service urbanisme de la commune. Il a ensuite paraphé et signé le registre d'enquête et paraphé les pièces du dossier, au centre technique et d'urbanisme communal.

4-Mesures de publicité

Les mesures de publicité réalisées 15 jours avant le début de l'enquête ont été les suivantes :

- avis au public publié dans le journal Ouest France (éditions du 20 janvier et 4 février 2025) et dans le Pays Malouin (éditions du 23 janvier et 6 février 2025) ;
- affichage de l'avis d'enquête à la porte de la mairie et du centre technique et d'urbanisme communal ;
- sur le site internet de la commune de Saint-Père Marc en Poulet

Un article annonçant l'enquête publique figurait aussi dans le journal communal « flash info » de février 2025.

5-Dossier d'enquête

Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, ont été mis à la disposition du public à la Mairie, aux heures habituelles d'ouverture de celle-ci, soit : du lundi au jeudi : 8 h 00 à 12 h 30 ; le vendredi : 8 h 00 à 12 h 30 / 13 h 30 - 16 h

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pouvait également prendre connaissance du dossier soumis à enquête public sur le site : <https://www.ville-saint-pere.fr/>

6- Observations du public

Celui-ci pouvait formuler ses observations :

- soit sur le registre d'enquête prévu à cet effet ;
- ou les adresser, par écrit, au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : « A l'attention du commissaire enquêteur », Mairie, 6 Rue Jean Monnet, 35430 Saint-Père Marc en Poulet ;
- ou encore sur l'adresse électronique suivante, toujours en précisant : « A l'attention du commissaire-enquêteur » : plusaintpere-enquetepublique2025@orange.fr

B) Déroulement de l'enquête

1- Permanences du CE

Le commissaire enquêteur a tenu 4 permanences, telles qu'elles étaient prévues dans l'arrêté de mise à enquête : lundi 3 février 2025 de 8h30 à 12h30 ; vendredi 14 février 2025 de 8h30 à 12h30 ; samedi 22 février 2025 de 8h30 à 12h30 ; mercredi 5 mars 2025 de 8h30 à 12h30.

2- Comptabilisation des observations du public

Le commissaire enquêteur a reçu 36 personnes lors des quatre permanences qu'il a tenues au centre technique et d'urbanisme de la commune, soit :

- lundi 3 février 2025 : 5 personnes.
- vendredi 14 février 2025 : 8 personnes.
- samedi 22 février 2025 : 8 personnes
- mercredi 5 mars 2025 : 15 personnes.

Le nombre total des observations présentées par le public durant l'enquête publique s'est élevé à 45.

3- Clôture de l'enquête

L'enquête publique s'est terminée le mercredi 5 mars 2025, à 12 heures 30. Le registre d'enquête a ensuite été immédiatement clos par le commissaire enquêteur.

Dans le délai de 8 jours après la clôture des registres, soit le 12 mars 2025, à 14 heures 30, à la mairie de Saint-Père Marc en Poulet, le procès-verbal de synthèse des observations du public, en date du 12 mars 2025 (voir annexe n° 2), a été remis et commenté par le commissaire enquêteur au maître d'ouvrage.

Le commissaire enquêteur a invité celui-ci à lui remettre son mémoire en réponse dans le délai de 15 jours.

Le maître d'ouvrage, par courrier en date du 26 mars 2025, a transmis ce mémoire au commissaire enquêteur (voir annexe n°2).

4 - Remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.

Le présent rapport et les conclusions, le registre d'enquête et le dossier d'enquête ont été remis par le commissaire enquêteur à l'autorité organisatrice, le 4 avril 2025 à la mairie de Saint-Père Marc en Poulet. Le rapport et les conclusions lui ont aussi été remis le même jour sous forme dématérialisée.

IV-SYNTHESE DE L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES, CONSULTEES ET DES COMMISSIONS CONSULTATIVES

1- **Pays de Saint-Malo** (avis du 20 décembre 2024)

Il considère que le projet de plan local d'urbanisme répond à un grand nombre d'orientations et d'objectifs du SCOT.

Cependant, il préconise de le compléter ou de le modifier sur les points suivants :

- la typologie diversifiée dans la production de logements programmée ;
- la réglementation du développement des commerces dans les villages ;
- la non-imposition de places de stationnement pour les implantations commerciales de moins de 300 m² en cœur de bourg ;
- le développement d'une liaison en mode doux vers la gare de La Gouesnière ;
- les contraintes et perspectives de développement des bâtiments et sites de production agricoles ;
- les conditions imposées aux changements de destination hors bâtiments patrimoniaux ;
- la localisation préférentielle des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- la prise en compte de l'impact paysager des développements de l'urbanisation envisagés sur les silhouettes urbaines et sur les lignes de crête ;
- la prise en compte des coupures d'urbanisation prévues par le SCoT ;
- la distinction des surfaces en densification des surfaces en renouvellement urbain ;
- l'intégration de la desserte en transports en commun ; le plafond de 300 m² de surface de plancher / bâtiment pour la vente directe de produits agricoles locaux ;
- la distinction des haies jouant un rôle pour la protection contre les crues ou la restauration de la qualité de l'eau ;
- la délimitation des coupures d'urbanisation littorales au plan de zonage.

Par ailleurs, il attire l'attention de la commune sur l'un des objectifs de la loi Climat et Résilience, qui vise, entre 2021 et 2031, à réduire de moitié la consommation foncière programmée à l'échelle de chaque Région (par

rapport à la consommation foncière réelle de la décennie qui précède). A ce titre, la Région Bretagne a arrêté un projet de modification du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) prévoyant 461 ha de surfaces potentielles d'extension urbaine pour le territoire du SCoT des Communautés du pays de Saint-Malo ; un SCOT qui fait lui-même l'objet d'une procédure de révision devant globalement conduire, avant 2026, à réduire très fortement les surfaces potentielles d'extension urbaines.

2- Chambre des métiers et d'artisanat d'Ille et Vilaine (avis du 6 janvier 2025)

La Chambre des métiers et d'artisanat souscrit aux orientations du projet d'aménagement et de développement durable :

- retrouver un cœur de bourg vivant, particulièrement en y concentrant les commerces.
- accueillir des espaces d'activités adaptés en cœur de bourg, et permettre le maintien des activités économiques isolés en campagne et sur le secteur de La Halte.

Concernant le plan et le règlement, la Chambre des métiers et d'artisanat émet un avis favorable au projet sous réserve de la prise en compte des remarques et réserves suivantes :

- autoriser la sous-destination « industrie » dans les zones UC, UE, CIL pour permettre aux artisans sans vitrine de s'implanter dans l'ensemble du tissu urbain.
- l'autorisation généralisée de la sous-destination "activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle" est prévue sur de nombreux zonages (UC, UE, UV, UL, IAUE, AE) ce qui va à l'encontre de la volonté de concentrer l'attractivité commerciale dans le centre-bourg.
- l'autorisation sans encadrement des cuisines professionnelles sans vitrine (« dark kitchens »), souvent dédiées à la livraison, dans les zonages UC, UL, UV, 1 AUE, entre en contradiction avec l'objectif du PADD visant à « Éviter la dispersion du commerce, des services, mais aussi des équipements structurants ».
- il en est de même en zone UL, destiné aux activités administratives, sportives et de loisirs, qui autorise des activités de services accueillant une clientèle ainsi que des cuisines dédiées à la vente en ligne.
- autoriser sans condition particulière le commerce et les activités de service en zone UV (on recense trois secteurs UV sur le territoire, dont deux situés à proximité immédiate du centre-bourg : Saint-Georges et Les Chênes) soulève des questions quant à la cohérence avec l'objectif du PADD visant à regrouper le commerce. Une régulation plus stricte semble nécessaire pour éviter une concurrence dispersée au sein du tissu urbain.
- l'autorisation des activités de services avec accueil de clientèle dans la zone UE située à la limite de la commune de Châteauneuf, a-t-elle été pensée en cohérence avec la stratégie de revitalisation et d'animation du centre bourg de cette commune voisine ?
- dans les zones UH, et UE certaines activités de services accueillant une clientèle et relevant de la catégorie des ICPE sont autorisées. Il serait pertinent d'apporter des précisions sur la nature exacte de ces activités afin d'en évaluer l'impact et la compatibilité avec les orientations générales du PADD.

La Chambre des métiers et d'artisanat émet un avis favorable au projet sous réserve de la prise en compte de ces remarques et réserves.

3- Commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) (avis du 7 janvier 2025)

STECAL

La commission émet un avis simple favorable pour 13 STECAL (9 activités ; 2 équipements de la carrière et de l'école Ste Marie ; 2 loisirs), dans la mesure où leur délimitation reste cantonnée aux stricts besoins des activités existantes et reste donc compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Elle émet un avis favorable pour le STECAL « équipement » de La Boulienne, sous réserve de réduire la surface du projet qui est 14 000 m² et d'en exclure les parties déclarées à la PAC (40% de la surface).

Elle émet un avis défavorable pour le STECAL « équipement » de co-voiturage, en soulignant sa grande superficie (11 000 m²) et la surface de stationnement déjà aménagée peut accueillir 60 véhicules et en raison de l'absence de projet défini.

Annexes et extensions en zone agricole et naturelle

Avis favorable.

4- Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)

Elle a émis son avis le 17 janvier 2025. Ses observations portent sur les éléments suivants :

1- Qualité de l'évaluation environnementale

- Le dossier comprend le zonage d'assainissement des eaux pluviales mais le dossier ne présente pas de réelle évaluation de ce zonage. La démarche de la présentation simultanée avec celle du PLU n'est donc pas aboutie.
- Il faudrait compléter l'état initial de l'environnement par un travail actualisé, plus prospectif et détaillé, en particulier sur les thématiques des impacts du changement climatique, sur le risque de submersion marine ou l'approvisionnement en eau potable.
- La commune se base sur une croissance démographique de 0,95 % par an d'ici 2034, soit près du double des tendances passées les plus favorables (-0,2 % par an entre 2010 et 2015 ; +0,5 % par an entre 2015 et 2021)
- Une des mesures de compensation prévue dans les OAP sectorielles indique « *qu'en cas d'abattage de haie autorisé, la création d'un talus et/ou la plantation d'une haie peut être exigée* ». Cette compensation mériterait d'être systématique pour constituer une véritable mesure de compensation et permettre la préservation du réseau bocager communal.
- L'autorité environnementale recommande de compléter le dispositif de suivi avec des éléments relatifs aux mobilités et à la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Le bilan du suivi devra être réalisé par la commune lors des prochaines modifications ou révisions du PLU.

2- Prise en compte de l'environnement dans le projet de PLU et de ZAEP

a) Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

- Au regard de l'objectif de la loi « zéro artificialisation nette » (ZAN), qui vise une réduction de 50 % (par rapport à la période 2011-2021) de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030, la commune disposerait d'une enveloppe foncière maximale de 7,7 hectares. Afin d'adapter l'extension de l'urbanisation à la capacité des réseaux, notamment ceux d'eaux usées (cf. partie 3.3), ainsi qu'à l'évolution réelle de la population, l'autorité environnementale recommande de justifier, voire de revoir à la baisse, le choix du scénario démographique au regard des tendances récentes observées et d'intégrer un phasage des opérations pour le secteur de la ZAC en extension urbaine.
- L'autorité environnementale recommande de réévaluer les densités et les typologies de logements du secteur E2 de la ZAC afin de minimiser la consommation d'ENAF en extension de l'urbanisation.

b) Préservation de la trame verte et bleue, de la biodiversité et du paysage

- La trame verte, bleue et noire est prise en compte au travers d'une cartographie détaillée. L'ensemble des éléments qui composent les réservoirs et les corridors écologiques (haies, bois, cours d'eau, zones humides) est protégé par des dispositions réglementaires (zonage naturel (N), espaces boisés classés, loi paysage, etc.). Le règlement du PLU intègre une marge de recul inconstructible de 10 m à partir des rives des cours d'eau. Il est cependant nécessaire que toutes

les zones humides soient classées en zone N. Autour des espaces boisés classés, une marge de recul de sept mètres est mise en place pour toutes les nouvelles constructions.

- Le règlement du PLU exige une compensation à fonctionnalité écologique équivalente et linéaire équivalent en cas de suppression d'éléments protégés (ex : haies). En zone urbanisée (U), le règlement du PLU impose des ratios minimaux d'espaces perméables, allant de 15 % pour les unités foncières de moins de 300 m² à 25 % pour les unités foncières de plus de 300 m². Les espaces non construits doivent être végétalisés à hauteur de 70 % de leur superficie.
- L'épandage des pesticides n'est pas abordé dans le dossier d'élaboration du PLU. Il est pourtant soumis à une réglementation spécifique qui impose des distances minimales en fonction des types de cultures, des moyens d'épandage utilisés et de la présence éventuelle d'une haie de protection. Des espaces tampons permettraient de limiter les risques d'exposition de la population riveraine aux pesticides. Ces espaces pourraient être traduits dans les OAP sectorielles.
- L'OAP thématique « trame verte et bleue » comprend de nombreuses recommandations visant la préservation du patrimoine environnemental. Elle intègre notamment une liste d'espèces végétales recommandées pour les boisements et haies. Certaines d'entre elles possèdent néanmoins de faibles capacités d'adaptation au changement climatique, comme le hêtre ou le chêne pédonculé. En complément, le règlement interdit la plantation d'espèces exotiques envahissantes.
- Dans un contexte de paysages agricoles ouverts, les constructions de lotissements en extension urbaine génèrent des impacts notables sur le paysage, notamment en termes de Co visibilité. Au-delà des orientations générales concernant la préservation et la valorisation du patrimoine naturel communal, les OAP sectorielles intègrent des aménagements paysagers (haies bocagères) pour réduire ces Co visibilité.

c) Préservation de la qualité des milieux aquatiques

- L'autorité environnementale recommande de conditionner l'accueil de nouveaux habitants aux capacités de traitement des eaux usées et ainsi éviter les incidences négatives du PLU sur les milieux aquatiques récepteurs.
- L'autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale par l'étude des effets, sur les milieux récepteurs, des rejets d'eaux pluviales et d'eaux usées, ce travail étant indispensable pour apporter une véritable démonstration de la compatibilité du projet avec la préservation de la qualité de ces milieux.

d) Autres thématiques

- Eau potable
Le projet de PLU prévoit la construction d'environ 111 logements pour les nouveaux habitants, générant un accroissement de la consommation en eau potable d'environ 8 900 m³ d'après le dossier. L'adéquation entre les besoins de la commune et la disponibilité de la ressource en eau potable, dans un contexte de changement climatique, n'a pas été suffisamment examinée dans le dossier d'évaluation environnementale. La démonstration de la suffisance de la ressource en eau devra donc être apportée.
- Mobilités
Le PLU présente comme un objectif le développement des modes actifs de mobilité et le maintien ou la création de pistes cyclables et de cheminements piétonniers. Plusieurs possibilités sont étudiées mais seul un test de fermeture de l'ancienne voie du petit Tram semble acté.
- Énergie
Le dossier comporte un état des lieux et quelques généralités sur les énergies renouvelables comme l'éolien, le photovoltaïque ou le bois-énergie, sans en tirer de conséquence particulière.
- Risques naturels
Il conviendrait d'intégrer l'évolution du risque de submersion marine dans le projet de PLU afin d'éviter d'éventuels projets dans les secteurs dont la sensibilité à la submersion augmente, mais aussi pour rendre plus résilientes les habitations existantes.

L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier sur les thématiques de l'eau potable, des mobilités, de l'énergie et des risques naturels, en particulier d'inondation par submersion marine et remontée de nappe.

3)- Conclusion

Le projet de développement communal semble s'appuyer sur une croissance trop élevée au regard des évolutions démographiques récentes. L'impact de l'augmentation de la population sur les enjeux d'assainissement des eaux usées reste insuffisamment pris en compte, alors même que les milieux aquatiques souffrent déjà de pressions multiples (assainissement, agriculture, etc.). Les incidences liées à la gestion des eaux pluviales n'ont pas été étudiées. Le rapport d'évaluation environnementale du PLU doit être complété sur ces sujets et proposer, en cas d'incidence sur l'environnement, des mesures d'évitement, de réduction et de compensation.

L'autorité environnementale recommande de reprendre le dossier afin de mener une démarche d'évaluation environnementale plus aboutie sur le zonage d'assainissement des eaux pluviales et le PLU, qui sera le premier pour la commune.

5- Saint-Malo agglomération (avis reçu le 28 janvier 2025)

A) - Analyse de la compatibilité avec les politiques communautaires

1- Les politiques de l'habitat - Programme Local de l'Habitat

Le nombre total de logements prévu au PLU est de 153 sur la période 2024-2034. Il peut être ramené à 91 sur la période du PLH 2023-2028, chiffre auquel il faut ajouter 59 logements qui ont été produits ou sont en construction dans les secteurs A2 et D2 de la ZAC Coeur de Village, depuis 2023, ce qui fait un total de 149. **Ce nombre est supérieur à l'objectif de 145 logements inscrit dans le PLH 2023-2028.**

Le PLH fixe à 66 le nombre de logements locatifs sociaux pour la commune pour la période 2023-2028. Les OAP du projet de PLU prévoient 36 logements locatifs sociaux auxquels il faut ajouter 41 ont été produits depuis 2023 dans le secteur D2 de la ZAC Coeur de Village, **ce qui fait un total de 77 logements soit un chiffre supérieur à l'objectif inscrit de 66 dans le PLH.**

Concernant le **Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage**, le projet de PLU devrait apporter des précisions sur les disponibilités en terrains d'accueil, sur la commune.

Le développement économique

Quelle est la raison pour laquelle le **STECAL de la zone d'activité économique**, classé Ae, s'étend sur un périmètre plus étendu que la zone d'activités.

B) Remarques sur la forme

Le règlement littéral

Dispositions générales

La **définition « du bâtiment »** du lexique national de l'urbanisme (« le bâtiment est une construction close et couverte ») semble plus appropriée que celle proposée au projet.

Une précision sur les **dimensions d'une place de stationnement** serait à apporter.

Au chapitre 2 du titre II du règlement, concernant la **suppression d'éléments paysagers**, préciser les critères suivant lesquels la compensation est réalisée en quantité ou en linéaire.

Préciser au chapitre 6 du titre II, si le règlement s'oppose ou non à l'application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme

Inclure les talus nus ou enherbés et les murets dans les éléments paysagers à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Dispositions relatives aux zones

Zone Ae : indiquer si les ICPE sont autorisées et sous quel régime, notamment au regard de la déchetterie en place.

Zone Nt : ajout la vocation « loisirs » et « culturelle » de cette zone.

Zones U - infiltration et gestion des eaux pluviales : préciser les critères rendant l'infiltration techniquement impossible.

Annexes du règlement : mettre à jour la liste des espèces invasives avérées (pages 166 à 168), suite à l'actualisation de la liste des plantes vasculaires envahissantes exotiques en Bretagne.

Le règlement graphique

Suivant la loi Paysage (L.151-23), l'intégration de l'ensemble des talus, haies et murets perpendiculaires à la pente, notamment en bord de Rance, sur des secteurs à forte pente et en bord de cours d'eau (conformément aux inventaires du bocage transmis au format SIG) semble intéressante à intégrer.

Adapter le classement des EBC le long de la route départementale n°4 en le décalant de 6 mètres par rapport au bord de la voirie afin de laisser la possibilité d'aménager une piste cyclable en site propre.

Les OAP

OAP Trame verte et bleue : les recommandations sur les clôtures ont bien été prises en compte pour le passage de la petite faune.

OAP n° 6 : Jean Monnet : elle nécessitera soit une servitude, soit l'installation d'un poste de relevage pour desservir une partie du lotissement.

OAP n° 7 : secteur de l'Ecluse : la desserte par les réseaux d'eaux usées n'est possible qu'au moyen d'une servitude sur parcelle privée.

OAP n° 10 : Saint-Georges —Secteur Clos du Rougent : la desserte par les réseaux d'eaux usées n'est possible qu'au moyen d'une servitude sur parcelle privée.

Le rapport de présentation

Page 82 : les éléments du réseau de transport en commun de l'Agglomération et le service de transport à la demande déployé à partir du 6 janvier 2025, semble pertinent à préciser.

Page 163 : le délégataire de la gestion de l'eau potable est Deux rectifications sont à apporter dans la formulation suivante : « Le délégataire est le groupe SUEZ et non Véolia.

Page 165 : préciser la date prévisionnelle des travaux sur la STEP de la Gouesnière en 2031 dans le cadre du schéma directeur d'assainissement.

Page 167 : préciser que le Programme Local de Prévention des Déchets Ménagers et Assimilés (PLPDMA) a été validé par Saint-Malo Agglomération en 2024.

Page 191 : une rectification est à apporter dans la formulation suivante : « Ce service (et non « ce syndicat ») regroupe actuellement 18 communes dont celle de Saint-Père-Marc-en-Poulet ».

6)- **Chambre d'agriculture** (avis du 28 janvier 2025)

Sous réserve de la prise en compte des quelques corrections mentionnées ci-après et notamment sur la nécessité d'agrandir les zones Agricoles, la Chambre émettons un avis favorable au projet.

Prise en compte de l'activité agricole

6.1.1- Rapport de présentation

Compléter le rapport de présentation, qui est très sommaire sur l'activité agricole, par -des précisions quant au nombre et à l'activité dominante de sièges d'exploitation et une carte de localisation des sièges et sites d'exploitation (bâties) en activité

6.1.2- PADD

Dans l'axe relatif au soutien du développement des activités économiques, culturelles et de loisirs, ajouter à l'objectif premier de l'activité agricole qui est la production de biens alimentaires

La diversification de l'activité agricole (transformation/vente à la ferme/accueil), serait également à faire apparaître dans le PADD

6.1.3- Règlement graphique

Seuls 922 ha sont qualifiés en zone A, au bénéfice des zones N, alors que la surface totale de la commune est de 1974 ha dont 1125 ha déclarés à la PAC 2021. Ce classement est bloquant pour l'évolution des exploitations agricole ou pour la création de nouveaux sièges ou sites d'exploitations.

L'avis de la Chambre est défavorable aux larges zones N et à la zone Ab (coupures d'urbanisation) qu'il conviendra de limiter à des espaces bien plus restreints. Cette requalification de l'espace agricole au bénéfice de la zone A n'empêche pas par ailleurs de préserver les boisements arbres et haies au titre d'éléments du paysage par ailleurs ni même de préserver les zones humides

6.1.4- STECAL

STECAL « AC » ancienne carrière de 5.5 ha

Ce STECAL est destiné à accueillir des installations photovoltaïques en espace naturel, agricole et forestier.

Un projet d'arrêté préfectoral d'Ille et Vilaine pour 2025 définit un certain nombre de règles concernant de telles installations, en prenant en compte notamment la compatibilité avec l'activité agricole.

Sur cette base, la Chambre demande expressément le retrait de ce STECAL. Il sera toujours possible d'amener le jour venu le projet d'installations solaires au titre de ces mesures dérogatoires. A défaut, notre avis sera considéré comme défavorable sur ce point.

STECAL « Aes » école privée Ste Marie – 4,5 ha

Au vu de l'urbanisation, une zone U est plus adaptée.

STECAL « Ad » - aire de co-voiturage – 1.2 ha

Il conviendra de réduire le STECAL, prévu pour 1,2 ha, à l'emprise existante de 1560 m² et de ses éventuels projets d'extension. A défaut, l'avis doit être considéré comme défavorable sur ce point.

STECAL « Ai » sur la ferme de la Boulienne – 1.2 ha

Il devra être réduit sur la partie sud-ouest pour rester sur le périmètre délimité par les haies. A défaut, l'avis devra être considéré comme défavorable sur ce point

STECAL « Nt » Fort St Père

Les délimitations d'urbanisme ne sont pas celles de la propriété foncière ni de celle de l'aire aménagée. Pourquoi prendre l'emprise des haies, qui exagère l'emprise du STECAL ?

6.1.5- Dispositions générales – partie « constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole »

Exploitation agricole : après fosses, sillons, ajouter « ... » afin de ne pas fermer la liste et éviter des soucis à l'occasion de l'instruction des dossiers (ex : silos tours, stockage fumier, station de lavage des légumes...)

Activités en continuité avec l'acte de production : la précision « produits issus majoritairement de l'exploitation agricole » est applicable également pour les locaux de transformation et de conditionnement (il n'est pas possible de créer par exemple une unité de production de type coopératif, voir jurisprudence existante).

Abris animaux liés à l'exploitation agricole : à supprimer car demandes instruites dans le cadre de « l'exploitation agricole ».

Le règlement littéral de la zone A

Zone Ab : la Chambre demande formellement la requalification de la zone Ab de protection du bourg en zone A (voir ceinture autour du bourg). A défaut, son avis est défavorable sur ce point de PLU.

Constructions /installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif Il conviendrait de réserver un paragraphe particulier pour les constructions /installations relevant de la catégorie « installations photovoltaïques.

Constructions agricoles : se référer à l'article L 121-10 du Code de l'urbanisme sans citer le L 121-8 afin d'éviter toute ambiguïté à l'occasion de l'instruction des demandes.

Diversification : citer la « transformation, conditionnement et commercialisation » pour de nouvelles constructions paraît hasardeux dans la mesure où la loi littoral ne prévoit pas ces dispositions spéciales. Idem pour la diversification. Les campings sont soumis aux dispositions spéciales de la loi littoral.

Les autorisations d'urbanisme liées aux constructions nécessaires à l'exploitation agricole en commune littoral sont soumises à avis de la CDPENAF et de la CDNPS.

Annexes aux habitations : elles doivent normalement être attenantes (loi littoral).

Hauteur des constructions agricoles : prévoir une dérogation pour les équipements techniques (rares au demeurant), tels que silos tours, cheminées...

Consommation d'espace agricole

6.2.1- Les objectifs de croissance démographique et les traductions en besoin de logements

6.2.1.1- Objectifs de croissance démographique

Entre 1999 et 2024, la population est passée de 1750 habitants à 2509 habitants, ce qui correspond à une augmentation annuelle moyenne de 1.45 % environ. Le projet retient une progression annuelle de

0.95 %. La population estimée à 2509 habitants en 2024 passerait ainsi à 2758 habitants en 2034. Pas de remarque à émettre sur le scénario retenu.

6.2.1.2- Traduction en nombre de logements et leur répartition

Le nombre de logements à produire est estimé à 150, correspondant à 111 logements pour accueillir la population supplémentaire et 39 logements pour compenser le point mort.

Pour satisfaire les besoins de 150 logements, le projet retient :

33 logements sur 6 secteurs en dents creuses au sein du bourg,

22 logements en secteur de renouvellement urbain,

6 logements en dents creuses type fonds de jardin,

10 logements en dents creuses des villages des Gâstines, Chênes et St George, soit un total de 71 logements sur 2.25 ha et une densité de 31.5 logements par hectare.

4 logements par changement de destination,

91 logements par réalisation de la dernière tranche de la ZAC d'une densité brute de 21.6 logements par hectare.

La Chambre n'a pas de remarque sur cette répartition et cette densification, qui participent bien à une gestion économe des ENAF et a bien noté que le projet ne nécessite aucune extension de l'urbanisation supplémentaire pour l'accueil d'habitats.

6.2.2- Gestion économe des sols

Sur les périodes 2011-2021 et 2022-2024 ont été respectivement consommés : 15.02 ha et 0.9 ha. Le projet retient sur 2024-2034 une consommation totale de 3.3 ha.

Par conséquent, le projet est bien économe en espace concernant l'accueil de population.

Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (avis du 28 janvier 2025)

Concernant les espaces boisés classés, la commission émet un avis favorable assorti des prescriptions suivantes :

les avenues plantées au lieudit « Launay-Ravilly » devront faire l'objet d'une protection paysagère en tant qu'alignement.

les limites des secteurs nord, ouest et nord-est seront réajustées, en s'appuyant sur les limites réelles des massifs boisés, tenant compte des caractéristiques physiques et écologiques du terrain en lieu et place des limites cadastrales.

l'îlot de chênes centenaires situés en entrée est de la commune sur la parcelle cadastrée C886 sera classé en raison de son intérêt paysager et écologique.

conformément à la réglementation, les plans d'eau seront supprimés des EBC.

Préfet (avis du 4 février 2025)

Il a émis un avis favorable, avec 21 réserves, sur le projet de PLU. Ces réserves sont les suivantes :

Besoins en matière d'habitat

Scénario démographique

Le scénario démographique de 0,95 %/an est ambitieux au regard des dynamiques récentes de la commune. Il s'inscrit cependant dans l'objectif du PLH de Saint-Malo Agglomération et permet de finaliser la ZAC « Coeur de Village » vieille de plus de quinze ans.

Besoins en logements

Le PLU n'apporte pas de garanties suffisantes afin d'assurer un accueil de population s'inscrivant dans le respect des objectifs du développement durable :

la capacité d'accueil du système de traitement des eaux usées à terme n'est pas démontrée ;

le parcours résidentiel des habitants actuels et futurs ne semble pas envisagé : pas de diversité dans les formes et types d'habitat, les tailles de logements.

les logements locatifs : le projet de PLU présente une incompatibilité avec le PLH de Saint-Malo Agglomération (rehausser le nombre de logements locatifs sociaux à produire dans les OAP afin de se mettre en compatibilité avec le PLH au titre de l'article L. 131-4 du Code de l'urbanisme).

Gestion économe de l'espace

Le projet est compatible avec l'enveloppe foncière de 9 ha fixée par le SCOT (enveloppe à confirmer dans le SCOT en cours de révision) : 5,1 ha consommés de 2018 à 2024 + 4,22 ha de l'extension urbaine de la ZAC (secteur E2).

Le rapport de présentation doit indiquer la consommation d'espaces intervenue dans la décennie précédant la date de l'arrêt du PLU (2014-2024), et la consommation effective réalisée depuis 2021.

Densité

La densité moyenne de 25,6 logements à l'hectare, prévue au projet est compatible avec le SCOT (24 ha). A noter que celle du secteur E2 de la ZAC est inférieure.

Préservation espaces agricoles

Le diagnostic agricole est inexistant.

L'extension de bâtiments autorisée dans le règlement de la zone Aes, jusqu'à 60% de l'emprise au sol, est excessive (maximum recommandé de 50%).

Les changements de destinations sont correctement établis.

En commune littorale, les annexes situées en zones A et N doivent être accolées au bâtiment principal. Le règlement du projet (qui prévoit une distance maximale de 15 mètres) doit être modifié.

Mixité sociale

Le projet présente un risque d'incompatibilité avec le PLH au niveau du nombre de logements locatifs sociaux.

Les OAP ne contiennent aucune objectif favorisant l'économie du foncier et le parcours résidentiel.

Protection espaces naturels

51- Trame verte et bleue / biodiversité

Le projet de PLU présente des dispositions parfois insuffisantes sur la trame verte et bleue : protection du bocage et des zones humides, compensation d'abattage d'arbres, engrièvement des zones naturelles, gestion des eaux pluviales des secteurs de ZAC E2 et E3.

52- Ressources en eau

Le sujet de la préservation de cette ressource en termes de quantité est à améliorer dans le PLU en s'appuyant minima sur les prescriptions proposées par le plan de résilience du Syndicat de distribution des Eaux de Beaufort pour ce qui concerne les économies d'eau, qui plus est au vu du scénario démographique élevé.

53- Paysages

Le PLU devrait mieux identifier les lignes de crêtes en compatibilité de l'objectif n°83 du SCOT du Pays de Saint-Malo.

Déplacements

Le diagnostic est succinct. Il n'y a pas d'analyse des conséquences du scénario démographique ambitieux sur les déplacements quotidiens.

Changement climatique

Les dispositions du plan climat-air-énergie territorial de Saint-Malo Agglomération sont insuffisamment traduites au sein du PLU pour qu'il soit considéré compatible à ce document.

Risques et nuisances

Pour l'assainissement des eaux usées, il convient de démontrer la capacité de traitement au regard du développement de l'urbanisation.

Littoral

Le projet de PLU doit être renforcé dans le cadre de la loi littoral afin de limiter les possibilités d'extension aussi bien en secteur UH, que dans le village Les Chênes, ou encore dans le village Les Gastines, ce dernier étant en espaces proches du rivage. Le report de la servitude de passage des piétons sur le littoral doit être complété au niveau du moulin de Boschet.

Le préfet précise que ces réserves devront être levées après l'enquête publique. A ces réserves, s'ajoutent 28 recommandations et 11 observations.

Département d'Ile et Vilaine

Lors de la séance du 20 janvier 2025, la Commission permanente a émis les recommandations suivantes:

- intégrer au rapport de présentation le Marais noir de Saint-Coulban récemment labellisé espace naturel sensible ainsi que les données du Groupe mammalogique breton dans le diagnostic de la trame verte et bleue ;
- énoncer clairement les enjeux de restauration d'éléments constitutifs de la trame verte et bleue dans l'ensemble du document ;
 - _ garantir la protection de la ressource en eau en veillant à réduire tous les ruissellements et écoulements de polluants vers les cours d'eau, pour toute opération d'aménagement sur la commune et notamment dans les orientations d'aménagement et de programmation.

V- SYNTHÈSE ET ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les observations du public n'ont pas fait apparaître d'opposition au projet. La majeure partie des observations du public portent sur la constructibilité ou le changement de destination de leur terrain. Cette synthèse et analyse est présentée par thème

Constructibilité

R1- **DUVAL André** 2 rue du Lavoir 35 La Gouesnière

Il demande que la parcelle B 397, au 1 rue de la Porconnière, classée en zone A au projet de PLU, soit constructible, comme la parcelle attenante n° 399.

Position du maître d'ouvrage

Cette parcelle s'inscrit en extension urbaine. La réponse en besoin en logement étant atteinte, ce secteur n'a pas pu être classé comme constructible au projet de PLU arrêté. On notera que la parcelle 399 est constructible et fait l'objet d'une OAP au projet de PLU arrêté.

C003 **SERVANT Denis** 9 Chemin du Parc 35 Saint-Père Marc en Poulet

Il demande que les parcelles E537, E47 et E778, situées 9 chemin du Parc, classées en Ab (coupures d'urbanisation) au projet de PLU soit classées constructibles.

Position du maître d'ouvrage

Cette demande ne s'intègre pas dans une logique de sobriété foncière portée à l'échelle nationale (parcelle de 700m² en extension urbaine).

@003 **LEPAIGNEUL Bernard** Les Castillons 35 Saint-Père Marc en Poulet

Demande que sa parcelle B852 de 2626 m², soit classée en zone constructible, car située en continuité de l'enveloppe urbaine.

Position du maître d'ouvrage

Une réponse sera apportée lors de l'approbation du PLU étant précisé qu'il faudra tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées et de la loi littorale.

C001- **VERGER-HIARD Guy** 15 quai Lamartine 35 Rennes

Demande que ses parcelles C 181 et C 182 soient classées en zone constructible car situées près de lotissements existants du bourg et desservies par un réseau d'égout, avec raccordement électrique possible. Ces terrains sont libres d'exploitation agricole.

Position du maître d'ouvrage

Une réponse sera apportée lors de l'approbation du PLU étant précisé qu'il faudra tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées et de la loi littorale.

C005- **POULAIN Jean-Pierre** 16 chemin du Parc St Père Marc en Poulet

Demande que les parcelles E 534, 745 et 333, situées chemin du Parc, en face de leur maison d'habitation, classées en Ab (coupures d'urbanisation) au projet de PLU soient classées en zone constructible.

Position du maître d'ouvrage

Une réponse sera apportée lors de l'approbation du PLU étant précisé qu'il faudra tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées et de la loi littorale.

C006- **CONTIN Pascal** Le Bas Marais St Père Marc en Poulet

Demande que ses parcelles 259 et 260 situées au Bas Marais, actuellement classées en zone A, soient rendues constructibles afin d'y réaliser un lotissement en écoconstruction. Elles sont desservies par tous les réseaux.

Position du maître d'ouvrage

Une réponse sera apportée lors de l'approbation du PLU étant précisé qu'il faudra tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées et de la loi littorale.

@004- **CONTIN Jean-Luc** 1 chemin du Vau Garni St Père Marc en Poulet

Demande que ses parcelles E533, E712 et E334, situées chemin du Parc pour 2928 m², soient constructibles.

Position du maître d'ouvrage

Une réponse sera apportée lors de l'approbation du PLU étant précisé qu'il faudra tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées et de la loi littorale.

@010- **LE CROIZIER Gaël** 6 chemin de Roz Ar Wern 22700 Perros Guirrec

Demande que les parcelles A29, A37, A84, F1262, F1263, F1566 soient classées en zone constructible.

Position du maître d'ouvrage

Ce secteur n'est pas classé comme constructible au titre de la loi littoral

R009- **BARRILIER Jean** 29 rue du Val St Père Marc en Poulet

Demande que sa parcelle F 1260, d'une superficie d'environ 400 m², soit constructible.

Position du maître d'ouvrage

Une réponse sera apportée lors de l'approbation du PLU étant précisé qu'il faudra tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées et de la loi littorale.

R 010- **MONTIER Danielle** St Jouan des Guérets

Demande que sa parcelle F 347, de 6570 m², située au Val, soit constructible en totalité ou au moins la partie qui borde la route, le réseau d'eaux usées y passant.

Position du maître d'ouvrage

Ce secteur n'est pas classé comme constructible au titre de la loi littoral

C009- **COTAI Joseph** Moulin du Champ Brisset St Père Marc en Poulet

Demande la possibilité de rénover le moulin du Champ Brisset et d'y adjoindre une véranda.

Position du maître d'ouvrage

Le moulin peut être rénové (identifié comme patrimonial au projet de PLU arrêté). Des extensions et des annexes sont possibles en zone A et N.

C 010- **MM CHESNOT et CHEVESTRIERL** Galonnais St Père Marc en Poulet
Demandent que leurs parcelles 101 et 105 soient constructibles, afin d'y réaliser des petits pavillons pour des personnes âgées et des personnes à mobilité réduite.

Position du maître d'ouvrage

Ce secteur est classé en EBC au projet de PLU arrêté.

Appréciation du commissaire enquêteur

La production des 150 logements nécessaire au maintien de la population (point mort) et à l'accroissement démographique prévu résulte, dans le projet de PLU, de l'extension urbaine du secteur 2 de la ZAC (zone 1AU1) et de la densification à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, des villages et du secteur déjà urbanisé.

Pour toutes ces raisons, sauf exception dûment justifiée par le maître d'ouvrage, de nouvelles constructions ponctuelles sur des terrains agricoles ou naturels ne trouvent pas de justification.

Il y a lieu par ailleurs de prendre en compte les exigences résultant de la loi littoral, des nécessités de sobriété foncière, de la protection des zones humides et des espaces boisés classés.

La demande concernant le Moulin du Champ Brisset, qui consiste à rénover un élément patrimonial, qui est répertorié comme tel au PLU, est naturellement out à fait recevable

Villages et Secteurs déjà urbanisés (SDU)

C002- LE GOALLEC Michel 41 rue Havelin St Père Marc en Poulet

Demande que sa parcelle située au Havelin soit constructible pour y faire 2 lots.

Position du maître d'ouvrage

Un arbitrage sera réalisé avant l'approbation du PLU en lien avec l'avis des personnes publiques associées.

R002 - BARTHELET David 86 rue des Antilles 35 St Malo

Demande que sa parcelle n° 2062 au 27 rue de la Lande aux Fées (village des Chênes) soit constructible pour y bâtir sa maison d'habitation. Le terrain est desservi par tous les réseaux.

Position du maître d'ouvrage

le projet de SCOT envisage le reclassement de ce secteur en SDU. Ce classement limite très fortement les droits à bâtir en extension urbaine. Un arbitrage sera réalisé par la commune avant l'approbation du PLU.

R003- BRINDEJONC Patricia 2 la Haye 35 Combourg

Demande que ses parcelles C3 et C15 situés au village de St Georges soient classés en zone UV, comme les biens C4 et C14,

Position du maître d'ouvrage

Ces parcelles sont situées en extension urbaine et en partie boisées. Un arbitrage sera réalisé avant l'approbation du PLU.

@007- Arhestia Cabinet avocat Rennes (pour M. le Guen de la Croix)

Demande que la parcelle F n° 1883, appartenant à M. Le Guen De La Croix, 11, passage de la rangée Monnet, soit classée en zone Uv et intégrée au secteur urbanisé des Gastines.

Position du maître d'ouvrage

Cette parcelle est concernée par le classement en Espace Naturel Sensible. Un arbitrage sera réalisé par la commune avant l'approbation du PLU.

@011- LEROY Florence St Jouan des Guérets- GAUDIN Mélissa Plerguer

Demande que les parcelles 485, 486, 487, 491, 924, situées à St Georges, soient constructibles ; la parcelle 491 pourrait n'être retenue que dans sa partie sud.

Position du maître d'ouvrage

Ces parcelles sont constructibles à l'exception du bâtiment agricole de la parcelle 491. Un arbitrage sera réalisé par la commune avant l'approbation du PLU.

R004- Mme CHAPON st Georges St Père Marc en Poulet

Demande la possibilité de réaliser une extension de la maison d'habitation (parcelle n°131 de sa mère, qui est en fauteuil roulant.

Position du maître d'ouvrage

le zonage défini au projet de PLU arrêté permet la réalisation d'une extension de la maison d'habitation (classement en zone UE).

R006- BONHOMME Raymond 20 rue St Georges St Père Marc en Poulet

Propriétaire des parcelles 504 et 642 à St Georges, souhaitent garder leur terrain pour y édifier une seule maison ou garder la possibilité de le diviser en vue de sa vente en terrain constructible.

Position du maître d'ouvrage

La parcelle 504 est classée en zone constructible et est concernée par l'OAP Clos de Rougent qui prévoit la réalisation de 4 logements soit une densité de 18.2 logements par hectare.

R008-M. CHOUIKHA 4 cour des Quesblais St Père Marc en Poulet

Demande que le fond de sa parcelle, classée en zone N au projet, située à St Georges, soit classée en zone Uv.

Position du maître d'ouvrage

La parcelle 504 est classée en zone constructible et est concernée par l'OAP Clos de Rougent qui prévoit la réalisation de 4 logements soit une densité de 18.2 logements par hectare.

R007- AUBAULT Madeleine 14 rue du Champ des Moulins St Georges St Père Marc en Poulet

Demande que sa parcelle C 948, située à St Georges, soit constructible, comme elle l'a été dans le passé.

Position du maître d'ouvrage

Cette parcelle est classée en zone N au projet de PLU arrêté et est déclarée à la PAC au RPG 2021. Un arbitrage sera réalisé par la commune avant l'approbation du PLU.

R008- M. CHOUIKHA 4 cour des Quesblais St Père Marc en Poulet

Demande que le fond de sa parcelle, classée en zone N au projet, située à St Georges, soit classée en zone Uv.

Position du maître d'ouvrage

Cette parcelle est classée en zone N au projet de PLU. Un arbitrage sera réalisé par la commune avant l'approbation du PLU.

C011- LE JOLIVET Christian 3 rue Pont de la Couaille Les Gastines St Père

Demande une prorogation du délai de validité du permis de construire une maison individuelle qui lui avait été délivré sur sa parcelle F 1602 située au 3 rue du Pont de la Couaille.

Position du maître d'ouvrage

Un permis de construire a été délivré en 2022. Ce dernier a fait l'objet d'une demande de prorogation qui a été acceptée par la commune. Ce terrain est concerné par la marge de recul le long de la RD. Le terrain est classé en zone A au projet de PLU arrêté.

Appréciation du commissaire enquêteur

Les quelques parcelles qui se situent à l'intérieur du périmètre du villages de St Georges qui ont, au SCOT, vocation à être densifiés globalement pourraient, à ce titre, devenir constructibles, s'ils sont viabilisés. Pour la demande située au Hervelin qui est classé en SDU, elle se situe en dehors du périmètre bâti existant.

Les limites du périmètre des espaces naturels sensibles aux Gastines pourraient être légèrement modifiés pour tenir compte de la proximité immédiate de maisons d'habitations.

Milieux naturels

C7- RICARD Bruno SAGE Rance- Frémur

Zones humides- Reporter en totalité sur le règlement graphique l'inventaire validé par la CLE en 2020
Inventaire à réaliser sur les zones urbanisées et à urbaniser. Le règlement littéral doit être conforme au règlement du SAGE.

Cours d'eau - Méthode de l'inventaire des cours d'eau à préciser. Prescriptions à ajouter à l'OAP secteur E2-ZAC prenant en compte le cours d'eau qui borde ce secteur.

Haies - L'enjeu bocager est correctement pris en compte.

Démontrer l'adéquation entre les perspectives démographiques et les capacités d'alimentation en eau potable.

Eaux usées - Incompatibilité entre perspectives démographiques et capacités épuratoires. Préciser la notion de "nouveaux dispositifs d'assainissement non collectif".

Eaux pluviales - L'enjeu de la gestion des eaux pluviales est correctement pris en compte.

Position du maître d'ouvrage

Après vérifications l'inventaire qui figure au projet de PLU arrêté est bien celui validé par la CLE. Il s'agit d'une superposition de zonage entre les EBC et les zones humides. Le règlement littéral sera complété pour prendre en compte les dispositions du SAGE.

L'inventaire des cours d'eau qui figure au règlement graphique est celui validé par la CLE.

Concernant le secteur E2, ce secteur est compris dans le périmètre de la ZAC. Des études ont été réalisées concernant la gestion hydraulique (DLE) et un reclassement en secteur U pourrait être envisagé par la commune avant l'approbation du PLU.

S'agissant de l'eau potable et des eaux usées des réponses ont été apportées par la commune en réponse aux observations du commissaire enquêteur.

@6- M et Mme BOUDIER 1 rue du Bourrelier St Père Marc en Poulet

Demandent de supprimer l'appellation "cours d'eau" dans le lotissement le Bignon 2, qui est en réalité un espace vert avec un fossé qui recueille épisodiquement des eaux de pluie.

L'écoulement important et anormal des eaux pluviales dans ce fossé, qui proviennent des lotissements situés en amont, causent une érosion de leur terrain et de celui de leurs voisins ; ils demandent que ces eaux de pluie provenant des autres lotissements ne passent plus dans ce fossé et que le chemin prévu dans le plan initial du lotissement soit rétabli.

Demandent la possibilité d'édifier une clôture d'au moins 1,70 m à 1,80 m pour remplacer la haie existante qu'ils vont devoir abattre à cause de l'érosion de leur terrain.

Position du maître d'ouvrage

D'après l'inventaire des cours d'eau validé par la CLE, il s'agit bien d'un cours d'eau et non d'un fossé. Il n'y a donc pas lieu d'apporter des modifications au dossier.

@9- PONDEMER BANLIAT 4 rue du Bourrelier St Père Marc en Poulet

1- Demandent de supprimer l'appellation "cours d'eau" dans le lotissement le Bignon 2, qui est en réalité un espace vert avec un fossé qui recueille épisodiquement des eaux de pluie. 2- L'écoulement important et anormal des eaux pluviales dans ce fossé, qui proviennent des lotissements situés en amont, causent une érosion de leur terrain et de celui de leurs voisins ; ils demandent que ces eaux de pluie provenant des autres lotissements ne passent plus dans ce fossé et que le chemin prévu dans le plan initial du lotissement soit rétabli. 3- Demandent la possibilité d'édifier une clôture d'au moins 1,70 m à 1,80 m pour remplacer la haie existante qu'ils vont devoir abattre à cause de l'érosion de leur terrain.

Position du maître d'ouvrage

D'après l'inventaire des cours d'eau validé par la CLE, il s'agit bien d'un cours d'eau et non d'un fossé. Il n'y a donc pas lieu d'apporter des modifications au dossier.

@12- MELLIER Patrick 50 Disgoville

S'étonne de ne pas avoir été informé du projet de réserve foncière de la commune sur les parcelles 443, 44 et 513, liée au développement du fort et de la création d'un nouveau cheminement doux, alors qu'il en existe déjà un.

Position du maître d'ouvrage

Le rapport de présentation du PLU comprend un état initial de l'environnement ainsi qu'une évaluation environnementale.

@16- LECOULANT Jean-Luc

Demande que sa parcelle située entre le garage et le rondpoint de l'entrée de Châteauneuf, côté fort, ne soit pas répertoriée en zone humide.

Position du maître d'ouvrage

L'inventaire ayant été validé par la CLE sera reporté au document graphique du PLU soumis à l'approbation.

Appréciation du commissaire enquêteur

Les thèmes abordés par la CLE du SAGE sont traités dans la partie conclusions.

Concernant le cours d'eau proche du secteur E2 de la ZAC, la demande renvoie à la question des incidences sur le milieu récepteur de l'écoulement des eaux pluviales, dont il est souhaité qu'elle soit réexaminée.

Loi littoral

@005- DAMAMME Alexis La Goutte St Père Marc en Poulet

Demande de sortir le hameau de la Goutte de la bande littorale des 100 mètres et de clarifier les règles de la zone NLT qui ne définissent pas la destination des constructions.

Position du maître d'ouvrage

Ce secteur est à priori concerné par la bande des 100 mètres. Ce point fera l'objet de vérifications auprès des services concernés avant l'approbation du PLU. Une modification du règlement graphique et littéral pourra être réalisée en fonction de ces retours.

@017- VERZAT Pierre Chemin de la Goutte St Père Marc en Poulet

Demande d'exclure les parcelles 147, 148 et 149 lui appartenant, ainsi que les autres parcelles du hameau de la Goutte, de la bande littorale. Il faudrait les classer en zone N

Position du maître d'ouvrage

Ce secteur est à priori concerné par la bande des 100 mètres. Ce point fera l'objet de vérifications auprès des services concernés avant l'approbation du PLU. Une modification du règlement graphique et littéral pourra être réalisé en fonction de ces retours.

Appréciation du commissaire enquêteur

Il s'agit pour ces demandes de faire vérifier les limites du domaine public maritime pour déterminer la bande de 100 mètres.

Changement destination

@-001 GAISLIN Jean-Luc et Marie-Luce 16 la Touraude 35 Saint-Père Marc en Poulet

Ils demandent le changement de destination à usage d'habitation d'un ancien bâtiment agricole, situé 16 rue de la Touraude, sur la parcelle cadastrée F n° 1006.

Position du maître d'ouvrage

Ce bâtiment sera ajouté dans l'inventaire s'il requiert les conditions définies dans le règlement du PLU arrêté.

@013- GEORGEAULT Maëva Marais noir de ST Coulban

Ajouter la destination "Equipements collectifs et de services publics".

Position du maître d'ouvrage

@013 : la destination citée est déjà autorisée en STECAL AI.

La commune souhaite donner une issue favorable à l'emplacement réservé défini pour la réalisation du cheminement présenté lors de l'enquête publique.

C012- LE JOLIVET Christian 3 rue Pont de la Couaille Les Gastines St Père

Demande que deux anciens bâtiments agricoles situés sur sa parcelle F 1691 puisse bénéficier d'un changement de destination.

Position du maître d'ouvrage

Ce bâtiment sera ajouté dans l'inventaire s'il requiert les conditions définies dans le règlement du PLU arrêté.

@-018 Indivision ROUSSEL Le Bois Martin 35 Saint-Père Marc en Poulet

Elle demande un changement de destination, à usage de logement, de la parcelle C 753, située au Bois Martin qui est incluse en zone Aes au projet.

Position du maître d'ouvrage

Ce bâtiment sera ajouté dans l'inventaire s'il requiert les conditions définies dans le règlement du PLU arrêté.

Appréciation du commissaire enquêteur

Deux demandes concernent le changement de destination d'anciens hangars agricoles et l'autre une ancienne grange. Le changement de destination de ces trois constructions ne compromettrait pas à priori l'activité agricole ou la qualité du paysage.

Le règlement du projet de PLU fixe comme l'une des conditions à un tel changement de destination que l'opération doit avoir pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité. Cette condition n'est plus imposée par les textes (loi ALUR de 2014).

Pour les anciens hangars agricoles la question de leur devenir se pose. Une reconversion de ces hangars, réalisée avec des conditions architecturales strictes, devrait pouvoir être envisagée à double titre : compensation de la diminution de l'artificialisation des sols et préservation de la qualité des paysages.

Le développement du secteur de la ferme de Boulienne est possible par le classement en AI

Qualité du projet

@002- PLANCON Jean-Roger, 1 rue des Ajoncs 35 Saint-Père Marc en Poulet

Habitat- Activités économiques et mobilités

Une urbanisation continue, des équipements insuffisants, une offre commerciale peu ambitieuse, des déplacements travail et loisirs nettement majoritaires vers les autres communes de l'agglomération et des transports en commun non adaptés, offrent un scénario d'avenir peu engageant d'une commune - dortoir. Quels équipements sont prévus pour développer le tourisme ?

Équipements et vie locale

Pas d'espaces réservés pour les équipements. Manques en termes de démocratie locale (maison de quartier, consultation de la population sur les projets, ...).

Rectifications

Page 75 du rapport : il y a une école publique et deux écoles privées, et non l'inverse.

La micro-crèche « Petits cocos du Fort » a fermé en janvier 2025. Envisager la création d'une crèche municipale. Il existe d'autres crèches privées sur la commune.

Page 78 : préciser la capacité d'accueil la nouvelle salle de spectacle « Le Garage ».

Orientations d'aménagement et de programmation

Quels logements et quelle maîtrise de la commune pour l'opération de la rue Raoulet Brindejonc, rue Monnet ? Quels types pour les 29 logements sociaux prévus dans le secteur E2 ? ? Aucun espace réservé aux équipements publics.

Densification trop élevée pour l'opération de la rue Vauban. Quels équipements publics ?

Quels moyens pour limiter l'imperméabilisation des sols ?

Incohérence entre le développement de nouveaux quartiers et la réduction de l'offre de transports sur la commune.

Position du maître d'ouvrage

Le PLU à travers les orientations définies dans le PADD et les justifications apportées dans le rapport de présentation font état du projet de territoire porté par la commune sur les 10 ans à venir. Pris note de la demande et des rectifications à apporter au dossier concernant le rapport de présentation.

C013- M RENARD Beaulieu St Père Marc en Poulet

1)- Besoins en logements : les 15 logements nouveaux à créer sur la période 2024-2034 ne prennent pas en compte 3 programmes immobiliers en cours (secteur D2 de la ZAC, rue Raoulet Brindejonc et rue des Prés Gaudin/ rue du Lavoir) qui totalisent 60 logements. Les besoins nouveaux pour la période 2024-2034, doivent donc être ramenés à 90.

2)- Eaux usées : un phasage de l'urbanisation 2024-2031 devra être opéré afin de conditionner l'accueil de nouvelles populations aux capacités épuratoires.

3)- L'extension de l'urbanisation devra être revue à la baisse en l'absence de diagnostic agricole et en fonction des besoins réels en logements qui n'excèdent pas 90 logements.

4)- Il est surprenant que l'extension de l'urbanisation prévue au PLU avec viabilisation en couts et permis de construire accordés soit en cours alors que le PLU n'est pas finalisé.

Position du maître d'ouvrage

Les programmes immobiliers dont il est fait mention sont déjà accordés et ne sont donc pas comptabilisés dans la réponse en besoin en logements pour les 10 années à venir. La programmation définie dans le PLU est en cohérence avec les objectifs supra communaux et notamment ceux du PLH qui prévoit la réalisation de 145 logements sur 6 ans.

Enfin, un phasage est bien prévu dans les OAP.

Appréciation du commissaire enquêteur

Les points présentés par ces deux demandes sont abordés dans la partie conclusions.

Règlement

@008- MOREAU Pierre

I)- Préserver la qualité de vie des maisons individuelles du bourg et des zones déjà urbanisées : contraindre les choix en matière d'implantation des constructions nouvelles pour limiter les effets d'ombres portées sur les bâtiments avoisinants ; augmenter les retraits de construction en limite de propriété lorsque des bâtiments existent à proximité, avoir des retraits proportionnels aux hauteurs des bâtiments.

II)- Nature en ville, adaptation aux changements climatiques et densification raisonnée :

a) réglementer et limiter les emprises au sol, particulièrement pour les zones UC et UE.

b) Contraindre les immeubles collectifs à consacrer des surfaces minimales destinées à la végétalisation des sols, la présence d'arbre et d'îlot de verdure au sein des habitations collectives.

c) Aérer les zones urbaines et encadrer la densification pour privilégier la qualité de vie.

Position du maître d'ouvrage

Pris note.

@014- RAYMOND Daniel 8 rue Raoulet Brindejonc St Père Marc en Poulet

Demande que la parcelle AB 0367 reste dans un taux de construction identique au secteur concerné.

Position du maître d'ouvrage

Ce secteur se situe en centralité et fait donc l'objet d'une densité minimum définie dans l'OAP.

R005- Ets Le Charpentier ZA de la Halte

Demande qu'il soit indiqué dans le règlement de la zone Ae que les extensions autorisées n'augmentent pas plus de 60 à 100 % l'emprise des bâtiments existants, au lieu de 30%, comme indiqué dans le projet.

Position du maître d'ouvrage

Cette demande rejoint la réponse formulée par le commissaire enquêteur

@019- Indivision ROUSSEL Le Bois Martin St Père Marc en Poulet

Demande que la parcelle B311, prévue en zone naturelle (N) au projet, soit classée en zone agricole (A).

Position du maître d'ouvrage

Cette demande sera prise en compte.

Appréciation du commissaire enquêteur

Au sujet des nuisances que peuvent apporter des constructions nouvelles aux maisons existantes. Les dispositions du règlement concernant les hauteurs des constructions et les reculs, notamment, devront être vérifiées par le maître d'ouvrage.

La densité est à privilégier dans les secteurs couverts par une OAP, sans créer de nuisances excessives pour les riverains.

Pour la zone d'activité de la Halte, le taux d'extension autorisé de 30% me paraît trop faible pour permettre le développement en densification des activités existantes et va à l'encontre des objectifs du PADD qui vise à soutenir le développement des activités économiques.

Equipements publics

@012- MELLIER Patrick 50 Disgoville

S'étonne de ne pas avoir été informé du projet de réserve foncière de la commune sur les parcelles 443, 44 et 513, liée au développement du fort et de la création d'un nouveau cheminement doux, alors qu'il en existe déjà un.

Position du maître d'ouvrage

Il s'agit d'un emplacement réservé défini au profit de la commune dans le cadre des développements de sentiers piétons prévus à l'échelle du territoire communal.

Appréciation du commissaire enquêteur

Un tel emplacement réservé semble adapté dans ce secteur boisé, proche du fort de St Père.

Risques

@015- GOGUEL Bernard Collectif Montée des Marées St Malo

L'impact du changement climatique sur les risques de submersion marine sont traités de manière trop lacunaire dans le projet. Les hypothèses prises pour l'établissement des PPRSM du marais de Dol (2016) et de St Malo (2017) sont obsolètes. Il conviendrait d'intégrer l'évolution du risque de submersion marine dans le projet de PLU afin d'éviter d'éventuels projets dans les secteurs dont la sensibilité à la submersion augmente, comme le recommande la MRAE.

Position du maître d'ouvrage

La commune étant en partie concernée par le PPRSM en partie Sud, le règlement littéral sera complété avec un renvoi vers le règlement de ce dernier pour les zones concernées

Appréciation du commissaire enquêteur

Le règlement du PLU devra naturellement être compatible avec le PPRSM.

10 Divers

C004- DOITEAU Bernard

Demande que la partie non bâtie de sa parcelle (environ 2500 m²), située 15 rue Raoulet Bridejenc, classée en 1AUE2 (OAP n°2) au projet de PLU, reste pour l'instant à usage d'arborétum. Celui-ci participe en effet au maintien de la nature en ville. Il ne souhaite pas, dans l'immédiat, que cette parcelle fasse l'objet d'un aménagement pour y créer 6 logements.

Position du maître d'ouvrage

L'aménagement de cette parcelle résulte de l'initiative privée. L'OAP a vocation à encadrer les droits à bâtir dans le cas où celle-ci serait bâtie.

C008- LAMY Yve 2 rue Vauban St Père Marc en Poulet

Demande de réaliser des aménagements pour réduire la vitesse des véhicules rue Vauban et d'organiser des réunions par quartiers concernés par le PLU.

Position du maître d'ouvrage

Des aménagements ont déjà été réalisés par la commune pour sécuriser ce secteur.

C014- APEME La Gaudichais Cancale

Demande de prolonger l'enquête, car l'association n'a pas pu consulter le dossier en ligne hier le 4 mars en après-midi et le 5 en début de matinée.

Position du maître d'ouvrage

Le dossier d'enquête publique était consultable en mairie de St Père Marc en Poulet pendant toute la durée de l'enquête.

O1- M. VAILLANT Ecole St Marie Le Bois Martin St Père Marc en Poulet

L'école souhaite toujours se porter acquéreur de l'ancien corps de ferme qui jouxte l'école, compte tenu des projets d'agrandissement qu'elle a.

Position du maître d'ouvrage

Pris note de cette demande.

Appréciation du commissaire enquêteur

La délimitation du STECAL Aes destiné à l'accueil des équipements scolaires de l'école Ste Marie devra concilier les intérêts de cette école avec ceux de l'indivision propriétaire des bâtiments attenants.

Sur la prolongation de l'enquête, la disponibilité d'un dossier papier à la Mairie de St Père Marc en Poulet durant toute la durée de l'enquête et sur le site internet dédié la majeure partie du temps de l'enquête ont fait que le public a pu prendre connaissance du dossier et formuler ces observations. Il n'y a donc pas eu lieu de prolonger cette enquête.

VI- ANALYSE COMPLEMENTAIRE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le commissaire enquêteur, en complément du procès-verbal des observations du public, et afin de donner un éclairage complémentaire au dossier, a posé quelques questions au maître d'ouvrage auxquelles celui-ci a répondu de la manière suivante.

Consommation foncière

La consommation foncière de la décennie 2011-2021 a été de 15,02 ha.

Question : Quel est celle qui couvre la période 2021-2031 ?

Réponse du maître d'ouvrage :

La consommation d'espace sur la période 2021-2031 est la suivante :

consommation secteur A2 = 0.9 ha en 2022

consommation secteur E2 = 4.22 ha en 2024/2025

Ainsi la consommation d'espace sur la période 2021-2031 est estimée à 5.12 ha.

Cette enveloppe est en cohérence avec les objectifs définis au PADD à savoir : « Prévoir une enveloppe foncière de 5 hectares environ en extension urbaine, essentiellement destinée à recevoir des logements dans la continuité du bourg de Saint-Père Marc en Poulet ».

Habitat social

Le projet de PLU prévoit la création de 24% de logements aidés, dont 32% pour le secteur E2 de la ZAC.

Question : Quel est le pourcentage demandé par la PLH ? Si le projet n'atteint pas ce pourcentage, comment l'expliquer ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Les objectifs du PLH de Saint-Malo Agglomération couvrent la période 2023/2028.

La commune est classée en péri-urbain résidentiel.

La commune doit réaliser 145 logements sur les 6 ans dont 66 logements locatifs sociaux et 5 logements en accession aidée soit 71 logements.

La déclinaison opérationnelle de ces chiffres concernant les logements sociaux est la suivante :

20 logements en juillet 2025 (secteur D2) – en cours

21 logements locatifs sociaux en 2026 (secteur D2) – en cours

29 logements locatifs sociaux sur le secteur E2 – PC obtenu – démarrage en avril

5 logements locatifs sociaux sur le secteur Vauban

2 logements locatifs sociaux sur le secteur Amour propre

On obtient ainsi 77 logements dont 7 logements qui pourraient se réaliser après 2028.

Les objectifs du PLH sont donc bien respectés grâce notamment à la réalisation de la ZAC. Aussi la commune participe pleinement à la production de logements sociaux sur le territoire.

N.B : Un projet de gendarmerie avec 10 logements devait se réaliser sur la commune. Celui-ci n'a pas été retenu par l'Etat ce qui vient diminuer de ce fait le nombre de logements à réaliser sur la période du PLH.

Densité

Si globalement le projet est compatible avec le SCOT (densité de 24), la densité de l'extension urbaine du secteur E2 de la ZAC (21,6) est inférieure, alors que celui-ci représente 70% des surfaces concernées par la production de logements. Une densité de 24 appliquée à ce secteur aurait permis la production d'environ 10 logements supplémentaires.

Question : Comment expliquer que la densité de 24 logements à l'hectare n'ait pas été retenue pour le secteur E2 de la ZAC ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Le secteur E2 s'intègre dans le périmètre de la ZAC Cœur de Village. Les élus en lien avec l'aménageur et les services de l'état ont travaillé ensemble pour relever la densité initiale (+ 10 logements sociaux par rapport au projet initial) étant précisé que la programmation de la ZAC ne peut pas être modifiée substantiellement par rapport au dossier de création et de réalisation de la ZAC. Le projet tend ainsi vers l'objectif des 24 logements par hectare sur ce secteur.

La commune tient à rappeler que, la densité des 24 logements par hectare est tenue à l'échelle de l'ensemble des opérations comme le demande le SCOT. En effet la commune affiche une densité de 25.6 logements par hectare à l'échelle de l'ensemble des opérations.

Le règlement des zones UC et UE dispose que « les opérations destinées à la production de logement, dont l'emprise foncière du projet est supérieure à 5000 m², devront respecter une densité minimale globale de 24 logements par hectare ».

Question : Qu'entend-on par opération ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Cette règle indique que pour tout projet d'aménagement d'ensemble de + de 5000 m², la densité de 24 logements par hectare doit être respectée. Cette règle est en cohérence avec les orientations du SCOT qui impose des densités minimums pour les terrains de + de 5000 m².

Coups d'urbanisation

Le règlement applicable à la zone Ab (coups d'urbanisation) interdit toute construction.

Question : Est-il envisagé de permettre, dans les coups d'urbanisation, l'évolution des constructions existantes agricoles, si cette évolution ne remet pas en cause le caractère de coupure d'urbanisation desdits espaces ? Il pourrait en être ainsi des extensions limitées ainsi que des constructions agricoles nécessaires à la mise aux normes des exploitations agricoles.

Réponse du maître d'ouvrage :

Les secteurs Ab ont été définis de façon à être éloigné des sièges d'exploitation et conformément aux orientations du SCOT.

La commune étant soumise aux dispositions de la loi littorale, les nouvelles constructions à vocation agricole dans ces secteurs sont encadrées.

Boisement et bocage

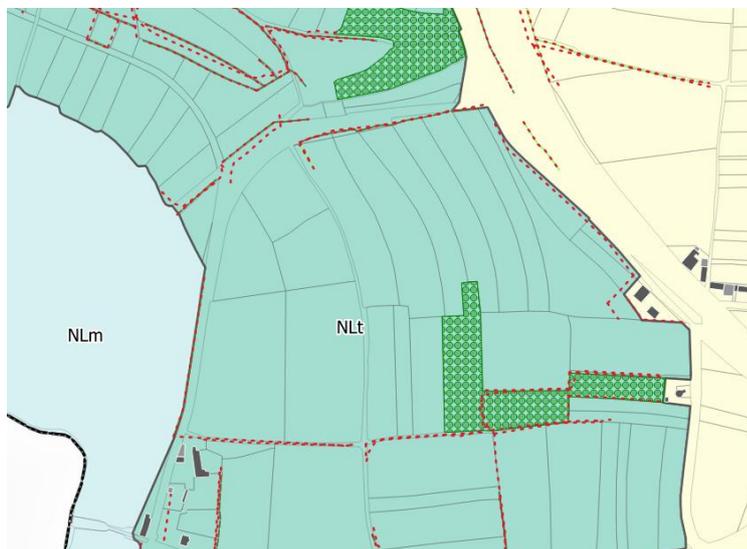
Les haies représentent 108 km ; 84 km ont fait l'objet d'une description détaillée par Breiz-Bocage. Le projet prévoit la protection de ce patrimoine bocager à hauteur de 58,2 km en EBC et 21,3 km au titre de la loi Paysage.

Question : Quelle est la raison pour laquelle la totalité des haies n'est pas protégée dans le projet ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Après vérifications, il apparaît que certaines haies n'existent plus à ce jour ce qui explique la différence entre ces 2 résultats.

De plus, plusieurs haies ayant été recensées dans l'inventaire breizh bocage ont été classées en Espaces Boisés Classés (cf. capture ci-dessous).



Eau potable

Le rapport indique qu'avec l'accroissement démographique, un des enjeux du plan local d'urbanisme sera de s'assurer de la disponibilité de la ressource en eau.

Question : Justifier la capacité de la fourniture en eau avec la création de 91 logements à court terme prévus dans le secteur E2 de la ZAC.

Réponse du maître d'ouvrage :

Courrier à obtenir des eaux du pays de Saint Malo et eaux du pays de Beaufort.

Eaux usées

Il est indiqué dans le rapport que la station par lagunage de la commune est saturée et que le schéma directeur d'assainissement de St Malo agglomération prévoit une optimisation de la station d'épuration de Saint-Père Marc en Poulet et la construction d'une nouvelle station à la Gouesnière. Celle-ci est programmée pour 2029.

Question : *De quelle manière les eaux usées provenant des 91 logements du secteur en extension E2 de la ZAC, qui seront réalisés bien avant la création de la nouvelle station, seront-elles épurées ?*

Réponse du maître d'ouvrage :

L'agglomération a engagé des travaux pour raccorder les habitations du secteur des Gâtines (104 branchements vers la STEP de SAINT JOUAN DES GUERETS). Ces travaux vont permettre d'accueillir de nouveaux effluents sur la STEP de la commune et notamment les 91 logements du secteur E2.

Un schéma directeur d'assainissement a été validé le 20 juin 2024. Ce schéma prévoit un transfert des effluents sur la nouvelle STEP de La Gouesnière à horizon 2030.

Par ailleurs, les conclusions de Saint-Malo Agglomération en 2024 font état d'un rejet conforme en matière de rejet ce qui montre que la situation tend à s'améliorer comme le montre les conclusions ci-dessous :

4.4. CONCLUSIONS ET PROPOSITIONS

Avis général sur le fonctionnement de la station :

Le rejet de la station est conforme aux normes de rejet. L'analyse bactériologique réalisée en avril est conforme à l'APR. La charge moyenne en entrée de station est de 74 kg DBO₅/jour soit 65% de la capacité de la station. Le réseau reste très sensible aux eaux parasites de nappe. Des investigations complémentaires vont être en gagée dans le cadre du nouveau contrat de DSP avec un diagnostic permanent.

NB : Conformément à la demande de la DDTM, en 2023, le programme d'analyse est doublé avec la réalisation de 4 bilans 24 heures afin de mesurer fidèlement la charge entrante.

Proposition d'amélioration :

Le Schéma Directeur d'assainissement de Saint-Malo Agglomération a démarré début 2021. Saint-Malo agglomération a confié cette mission au groupement SAFEGE/Cabinet Bourgois/HYDRACOS.

Cette étude générale englobe la réalisation de Schémas Directeurs sur les communes n'étant pas couvertes par un document de planification, mais également la réactualisation des Schémas Directeurs existants, ce afin de couvrir l'ensemble du territoire de Saint-Malo Agglomération pour une remise à plat des priorités d'investissement et de leur phasage en recherchant des éventuelles mutualisations intercommunales. Les conclusions générales de cette étude ont été rendues en juin 2024. Selon les conclusions du Schéma directeur d'assainissement, les effluents de ST PÈRE seront transférés vers la nouvelle station d'épuration de LA GOUESNIERE (échéance 2031). La création d'un poste de refoulement et d'une conduite de refoulement de 2600 ml seront nécessaire.

Enfin, la commune tient à rappeler que la délivrance des permis de construire est conditionnée à un avis favorable de SMA concernant les eaux usées. Les permis de construire qui pourraient être déposés avant 2030 pourront donc être refusés si la capacité de la STEP est limitante.

Eaux pluviales

Le plan de zonage des eaux pluviales fixe des coefficients d'imperméabilisation pour les zones agglomérées qui varient de 60% (zones U et AU) à 80% (zone UC).

Le règlement de la zone UC et de la zone UE dispose que chaque unité foncière devra à minima respecter le pourcentage de surfaces perméables indiqué ci-dessous :

15% de surfaces perméables pour les unités foncières < = à 300 m² ;

25% de surfaces perméables pour les unités foncières > à 300 m².

Question : Comment ces deux règles s'articulent elles ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Dans le cas du zonage pluvial, il s'agit d'un pourcentage maximal d'imperméabilisation fixé à 80% en zone UC (zone urbaine dense) alors que ce pourcentage est réduit à 60% dans les zones d'habitat pavillonnaire ou les jardins sont davantage présents.

Le règlement du PLU impose un pourcentage minimum de surfaces perméables en fonction de l'unité foncière concernée par le projet. Ces chiffres ont vocation à s'appliquer à chaque autorisation d'urbanisme.

Le zonage pluvial sera modifié pour mettre en cohérence les deux documents.

Le règlement de la zone UE sera également modifié pour atteindre les 40 % de surfaces perméables.

Extension des constructions

Le règlement prévoit un pourcentage d'extension autorisée par rapport aux constructions existantes de :

30% pour le secteur Ae ;

60% pour le secteur Aes ;

40% pour le secteur Al.

Question : Pour les secteurs Ae, et singulièrement pour celui de la zone d'activité de La Halte, cette règle serait motivée par leur non-classement en zone d'intérêt communautaire, par le SCOT.

Pour quelle raison un pourcentage de 30% serait admis et non un de 60 ? Dans les deux cas, il s'agit plus d'une différence de degré que de nature, laquelle seule pourrait justifier cette mesure.

Une telle règle ne serait-elle pas en contradiction avec la nécessité de densifier les secteurs bâtis existants et avec le souci de soutenir le développement des activités économiques existantes ?

Réponse du maître d'ouvrage :

La commune souhaitait autoriser des développements plus importants sur le secteur de La Halte.

Néanmoins, les réunions organisées avec les personnes publiques associées dans le cadre de la réalisation du PLU ainsi que l'armature retenue dans la version du future SCOT n'ont pas permis de maintenir des capacités de développement plus importantes sur le secteur de La Halte.

S'agissant du secteur Aes, un classement en zone urbaine aurait pu être réalisé ce qui explique la différence de traitement entre ces deux STECAL. Ces motivations ont d'ailleurs été reprises par la CDPENAF.

Par ailleurs, le secteur Aes accueille un équipement public et vise la mise aux normes des locaux pour recevoir du public. A l'inverse le STECAL Ae vise le développement économique des entreprises. Les développements importants doivent se réaliser selon les PPA dans les zones d'activités définies au SCOT ce qui n'est pas le cas du secteur de La Halte.

I- CONCLUSIONS

Chapitre 1- Rappel du contexte et des objectifs du projet

Je rappelle que l'objet de la présente enquête publique, concerne l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Père Marc en Poulet.

Cette Commune est en effet toujours soumise aux règles du règlement national d'urbanisme, malgré la prescription d'un PLU en 2012 qui n'a pas abouti. Des règles particulières ont néanmoins été établies avec la création d'une zone d'aménagement concerté, dont le dossier a été approuvé en 2006 ; 8,73 ha de cette zone ont déjà été aménagés. Reste un secteur (E2) d'une superficie de 4,2 ha qui est soumis à des règles d'un cahier des prescriptions urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE) approuvé par le conseil municipal de la commune le 2 octobre 2023. Celles-ci disparaîtront au profit des nouvelles règles du plan local d'urbanisme applicables à la zone UE.

A noter que la commune est classée commune littorale. A ce titre elle doit faire face à plusieurs contraintes d'ordre réglementaire et de protection d'espaces naturels sensibles

Elle est soumise au schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Saint-Malo, en cours de révision, et au programme local de l'habitat 2023-2038 de Saint-Malo agglomération.

Elle est concernée par deux schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE), celui de Rance-Frémur baie de Beaussais et celui des bassins côtiers de la région de Dol de Bretagne. La commune est aussi soumise au plan de prévention des risques et submersion marine PPRSM) du marais de Dol.

Les objectifs de l'élaboration du PLU sont les suivants :

- favoriser le renouvellement urbain et la densification du tissu urbanisé du centre-bourg - Diversifier le parc de logements pour répondre au parcours résidentiel et notamment attirer de jeunes ménages et répondre aux besoins des personnes âgées - Finaliser la ZAC « Cœur de village » ;
- intégrer les dispositions législatives de la loi Littoral ;
- préserver les zones humides et les cours d'eau ;
- identifier et protéger la trame verte et bleue et les continuités écologiques ;
- préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel de la commune ;
- protéger les espaces agricoles ;
- conforter la centralité du cœur de bourg et le dynamisme commercial ;
- poursuivre le développement touristique et balnéaire de la commune.

Chapitre 2- Conclusions du commissaire enquêteur

Au vu de l'examen du dossier, de l'avis des personnes publiques associées et consultées, des observations du public, et des réponses apportées par le maître d'ouvrage, je suis en mesure d'apporter les conclusions qui suivent.

Celles-ci peuvent s'articuler autour des thèmes suivants :

1. l'habitat
2. la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers
3. les activités économiques et équipements d'intérêt collectif
4. les milieux naturels
5. la qualité des milieux aquatiques
6. les ressources en eau
7. le littoral

1- Habitat

11- Prévisions démographiques

Je rappelle que le projet de PLU retient une hypothèse de croissance démographique de 0,95% en moyenne par an, située entre un taux de croissance volontariste de 1,45% (taux observé sur la commune entre 1999 et 2024) et un taux intermédiaire de 1,2%. Cette hypothèse de croissance correspond à une augmentation de 249 habitants, pour porter la population à 2758 habitants en 2034.

Cette hypothèse de croissance démographique de 0,95% n'est pas en réalité une hypothèse, dans la mesure où plus des 3/4 de l'augmentation de la population attendue pour la période 2024-2034 sont déjà acquis. La totalité du secteur 2 de la ZAC, classé en zone 1AUE1, avec 91 logements, est en effet en cours de viabilisation et tous les permis de construire sont accordés.

Il s'agit là de la finalisation de cette opération de ZAC qui date de plusieurs années (2006).

Par ailleurs, j'observe, que cette augmentation de la population pour la période 2024-2034 de 249 habitants, soit un taux d'augmentation de 9,92 %, est proche de celle qui a été constatée pour la décennie précédente de 2014 à 2024 (+ 225 habitants soit une progression de 9,85%).

12- Justificatif des besoins en logements

Besoins globaux

Le rapport de présentation indique que les besoins en logements sur la commune s'établissent à 39 logements (3,8 par an) pour maintenir le chiffre de la population (point mort) et à 111 logements correspondant à la croissance de la population de + 0,95% par an, soit un total de 150 logements.

Saint-Malo agglomération, qui a en charge le Programme Local de l'Habitat, précise que ce programme de la commune est supérieur à l'objectif de 145 logements inscrit dans le PLH 2023-2028.

Ces besoins sont couverts par l'extension urbaine du secteur 2 de la ZAC (111 logements) et 39 en densification et changement de destination, soit un total de 150 logements.

Logements locatifs sociaux

Le PLH demande, sur les 145 logements à produire, la réalisation 66 logements locatifs sociaux et 5 logements en accession aidée soit un total de 71 logements.

Le maître d'ouvrage a précisé, dans sa réponse à une question du commissaire enquêteur, le programme prévu :

- 20 logements en juillet 2025 (secteur D2) – en cours
- 21 logements locatifs sociaux en 2026 (secteur D2) – en cours
- 29 logements locatifs sociaux sur le secteur E2 – PC obtenu – démarrage en avril
- 5 logements locatifs sociaux sur le secteur Vauban
- 2 logements locatifs sociaux sur le secteur Amour propre,

On obtient ainsi 77 logements dont 7 logements qui pourraient se réaliser après 2028. Ces chiffres sont corroborés par Saint-Malo agglomération.

Au vu de ces chiffres, j'observe ainsi que les objectifs fixés par le PLH (période 2023-2028) pour la production de logements sont atteints.

Concernant les logements sociaux, le programme prévu par la commune pour la période 2023-2028, est de 77 logements, soit un chiffre supérieur à l'objectif inscrit de 66 dans le PLH pour la commune, pour la période 2023-2028.

Quant à la typologie diversifiée des logements (formes et types d'habitat, les tailles de logements...) permettant un parcours résidentiel, je constate que les OAP ne contiennent aucune disposition sur ce point, alors que le PADD précise que, pour assurer la croissance démographique prévue, la production de 150 logements diversifiée en matière de typologie et d'accession, est programmée. Il conviendrait que des précisions soient apportées sur ce point.

Sur les changements de destination de constructions à des fins de logement, la problématique du devenir des anciens hangars agricoles se pose. Une reconversion de ces hangars, naturellement dans la mesure où ils sont en bon état, et réalisée dans des conditions architecturales strictes, devrait être envisagée à

double titre : compensation à la diminution de l'artificialisation des sols et préservation de la qualité des paysages.

Je précise que la condition fixée par le projet de règlement du PLU qu'un tel changement de destination doit avoir pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité, n'est plus exigée par les textes.

2- Consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Gestion économe des espaces

Il est prévu que la production de 150 logements prévue au projet résulte de la densification et du changement de destination à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et des villages pour 1,78 ha et de l'extension urbaine en centre bourg correspondant à la zone E2 de la Zac sur une surface de 4,2 hectares.

De 2011 à 2021, la consommation foncière sur la commune a été de 15,02 hectares (11,6 hectares dans le bourg, dont 8,84 dans la ZAC + 3,42 hors bourg). Pour la période 2021-2031, le maître d'ouvrage a précisé que la consommation foncière est de 5,12 ha.

Je constate ainsi que pour la période 2021-2031, la consommation foncière prévue de 5,12 ha est en diminution de 66% par rapport à la décennie précédente 2011-2021 qui était de 15,02 ha, soit un taux bien supérieur à la diminution de 50% à l'échéance de 2031 demandé par la loi Climat et résilience de 2021.

Il conviendrait que le rapport de présentation du PLU indique bien ce chiffre de consommation foncière de 5,12 ha afférent à la période 2021-2031 et précise la consommation d'espaces intervenue dans la décennie précédant la date de l'arrêt du PLU (2014-2024).

Cette consommation foncière est aussi compatible avec le SCOT qui a fixé une enveloppe foncière pour la commune de 9 ha pour la période 2018 à 2032, la commune ayant déjà consommé 5,1 hectares de 2018 à 2024 auxquels il faut ajouter 4,22 ha correspondant à l'extension urbaine de la ZAC (secteur E2).

Densification et densité

Neuf OAP, en dehors de l'extension urbaine, sont créées : 8 en centre bourg (7 en densification et 1 en renouvellement urbain) et 3 en densification dans les villages.

La répartition des 150 logements est la suivante :

- 55 logements en densification ;
- 4 logements par changement de destination ;
- 91 logements en extension urbaine.

Une densité moyenne de 25,6 logements à l'ha, figure au projet. Pour le secteur en extension urbaine E2 de la ZAC, elle est de 21,6. Le SCOT prévoit une densité minimale de 24 ha.

La production des 150 logements nécessaires au maintien de la population (point mort) et à l'accroissement démographique prévu résulte, dans le projet de PLU, de l'extension urbaine du secteur 2 de la ZAC (zone 1AU1) et de la densification à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, des villages et du secteur déjà urbanisé.

Les orientations d'aménagement et de programmation contribuent bien à la nécessité d'optimiser le foncier à l'intérieur des enveloppes bâties. La densification et les changements de destination permettent la production de 59 logements, soit environ 40% des surfaces concernées par l'accueil de nouvelles constructions, ce qui représentent une bonne proportion.

Je note que les quelques parcelles qui se situent à l'intérieur du périmètre du villages de St Georges qui, au SCOT, a vocation à être densifié globalement, pourraient, à ce titre, devenir constructibles, dans la mesure bien sûr où ils sont desservis par des voies et réseaux.

Par contre, je considère que toute nouvelle extension urbaine, sauf exception dûment justifiée par le maître d'ouvrage, entraînant de nouvelles constructions ponctuelles sur des terrains agricoles ou naturels, n'ont pas de justification.

Concernant la densité des logements, j'observe que, si globalement le projet est compatible avec le SCOT, celle de l'extension urbaine du secteur E2 de la ZAC (21,6) est inférieure, alors que celle-ci représente 70% des surfaces concernées par la production de logements. Une densité de 24 appliquée à ce secteur aurait permis la production de 10 logements supplémentaires.

Le maître d'ouvrage a indiqué sur ce point que la programmation de la ZAC ne peut pas être modifiée substantiellement par rapport au dossier de création et de réalisation de celle-ci. Il précise que la densité

initiale a déjà été relevée au niveau des logements sociaux (+ 10 logements sociaux par rapport au projet initial).

Je considère, au total, que la répartition des logements entre densification et extension urbaine et la densité moyenne de 25,6 logements à l'hectare, participent bien à une gestion économe des espaces naturels agricoles et forestiers.

3- Activités économiques et équipements d'intérêt collectif

21- Agriculture

Le PADD indique que l'une des orientations du projet à retenir est conforter la place de l'agriculture.

Le projet prévoit un certain nombre de mesures qui vont dans ce sens :

- classement de 1161 ha en zone agricole A, sur une superficie totale de la commune de 1974 ha.
- limitation de la consommation d'espaces agricoles en extension urbaine à 4,2 ha (secteur 2 de la ZAC) et mitage proscrit qui visent à maintenir les espaces agglomérés à l'écart des exploitations agricoles.
- diversification des activités agricoles autorisée (transformation, conditionnement et commercialisation de produits agricoles ; accueil touristique.
- identification des bâtiments susceptibles de changer de destination.
- adaptation et la mise aux normes des bâtiments d'exploitation agricole existants sont autorisées.
- conditions de distance imposées à des tiers pour des constructions ou extensions par rapport à des bâtiments agricoles

J'estime que le rapport de présentation devrait être complété concernant l'activité agricole, (avec notamment une carte de localisation des sièges et sites d'exploitation bâtis en activité), dont il est dit dans le PADD que le projet de PLU doit la conforter et qui représente une grande partie du territoire communal. Je considère que la limitation de l'extension urbaine à 4,2 ha ne porte pas une atteinte excessive à l'activité agricole. Le projet de PLU reste somme toute sobre en matière de consommation d'espace et d'étalement urbain et fait une part très correcte (40% des logements) à la densification et au renouvellement urbain, comme on l'a vu plus haut.

Pour ce qui concerne le classement en zone Ab des coupures d'urbanisation, si elles présentent un intérêt certain pour éviter la constitution de continuités urbaines, elles peuvent freiner le développement des activités agricoles, dans la mesure où aucune construction, y compris des extensions ou des mises aux normes, n'est admise dans ces zones. Ceci étant, le maître d'ouvrage a précisé que les secteurs Ab ont été définis de façon à être éloignés des sièges d'exploitation et sont conformes aux orientations du SCOT.

Pour ce qui est de l'étendue des zones naturelles qui serait trop large, ce classement en zone N me paraît tout fait justifié, le classement en zone A ne permettant pas une protection suffisante des milieux naturels sensibles.

22- Commerce, artisanat et tourisme et loisirs

Le PADD affirme la volonté de concentrer les commerces au cœur du bourg.

Concernant l'artisanat, un zonage spécifique (Ae) est prévu pour le développement de la zone d'activité de la Halte d'activités et pour les quelques activités artisanales isolées. Un secteur Nch est réservé pour les activités conchyliques.

Pour le tourisme et les activités culturelles, un secteur Nt est créé pour permettre le développement des activités sur le site du Fort de Saint Père et un secteur Nc pour le camping.

L'ensemble de ces mesures est de nature à conforter le développement des activités économiques, culturelles et de loisirs sur la commune.

Il conviendrait cependant de mettre en cohérence certaines dispositions du règlement littéral (autorisation d'ouvrir des commerces dans les villages notamment) avec l'ambition affirmée dans le PADD de concentrer les commerces dans le cœur du bourg.

Concernant les zones Ae réservées à l'accueil d'activités économiques, les possibilités d'extension des bâtiments existants en zone est limitée à 30%, alors qu'elles sont de 60% pour le secteur Aes (STECAL école Sainte Marie) et de 40% pour le secteur Ai (STECAL ferme de Boulienne).

Le maître d'ouvrage a répondu à une question du commissaire enquêteur sur ce point en indiquant que, selon les personnes publiques associées et le Pays de Saint-Malo, les développements économiques importants des entreprises doivent se réaliser dans les zones d'activités définies au SCOT, ce qui n'est pas le cas du secteur de La Halte.

Je considère que si la non extension des zones d'activités non définies au SCOT est fondée, la quasi impossibilité pour les entreprises existantes de se développer en densification à l'intérieur de l'enveloppe de la zone est difficilement compréhensible.

Cette limitation de l'extension possible à 30% me paraît beaucoup trop faible pour permettre le développement en densification des activités existantes et va à l'encontre des objectifs du PADD qui vise à soutenir le développement des activités économiques.

Pour les activités de tourisme, le classement particulier du fort de Saint-Père en zone Nt participe bien au souci de conservation de ce patrimoine historique et de son inscription dans une logique culturelle et de loisirs à l'échelle du territoire.

4- Milieux naturels

Zones humides

Les zones humides ont été inventoriées en 2017. Elles représentent une surface de 128,33 ha, soit 11,14% de la superficie de la commune. Des zones humides figurent sur les documents graphiques. Elles font aussi l'objet de dispositions particulières dans le règlement littéral. Elles sont en partie classées en zone N.

Le maître d'ouvrage a précisé que l'inventaire qui figure au projet de PLU arrêté est bien celui qui a été validé par la CLE du SAGE) et que le règlement littéral sera complété pour prendre en compte les dispositions du SAGE.

J'estime que si le projet identifie bien des zones humides, l'inventaire qui date de 2017, devrait quand même être actualisé. Par ailleurs, les protections de ces zones, prévues au règlement littéral, sont à mon sens insuffisantes. Le principe de l'interdiction de toute zone humide n'est pas affirmé. Il devrait l'être dans le règlement littéral, conformément à l'article 3 du règlement du SAGE.

Boisement et bocage

L'inventaire des boisements et du bocage, avec des trames spécifiques, est intégré au zonage réglementaire du projet. Le règlement littéral prévoit des dispositions pour la protection des espaces boisés classés et des éléments paysagers identifiés (haies, arbres, alignements d'arbres et boisement remarquables) qui sont identifiés sur les documents graphiques.

Autour des espaces boisés classés, une marge de recul de sept mètres est mise en place pour toutes les nouvelles constructions

Le règlement précise qu'en cas de suppression de tels éléments paysagers, il sera exigé une replantation d'essences locales, en quantité et/ou en linéaire équivalent. Le rapport de présentation, dans les mesures de compensation, précise indique lui, qu'en cas d'abatage autorisé, une création d'un talus ou la plantation d'une haie pourra être exigée.

J'estime que ces mesures sont globalement adaptées à la protection des boisements et du bocage. Ceux-ci contribuent bien au maintien de réservoirs et de corridors de biodiversité.

Sur les 108 km de haies, 80 km sont protégés. L'instauration d'une marge de recul de sept mètres autour des espaces boisés classés est aussi à souligner.

Il conviendrait cependant d'actualiser le linéaire de haies et talus, le maître d'ouvrage ayant indiqué que certaines haies comptabilisées au projet n'existent plus à ce jour. Il y a lieu aussi de protéger toutes les haies identifiées et de prévoir une compensation, en cas d'abatage, supérieur au linéaire abattu. La fonctionnalité écologique d'une haie demande en effet des années à se constituer et nous assistons à une quantité de haies et de talus abattus toujours bien supérieures à celle qui est replanté.

Enfin, le rapport de présentation qui présente comme une possibilité la plantation d'arbres ou de talus en cas d'abatage devra être mis en concordance avec et le règlement qui lui parle d'une obligation.

Cours d'eau

La commune compte 43 km de cours d'eau. Elle est aussi concernée par la présence de deux grandes masses d'eaux superficielles : l'estuaire de la Rance, en état écologique médiocre, et le cours d'eau du Meleuc, en mauvais état écologique d'après l'état des lieux du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Loire Bretagne, notamment en raison des pressions exercées par les pesticides et les rejets de stations de traitement des eaux usées.

Le maître d'ouvrage a précisé, en référence notamment à l'observation de deux personnes durant l'enquête, que l'inventaire des cours d'eau qui figure au règlement graphique est celui validé par la CLE.

Le zonage réglementaire du projet intègre bien l'inventaire des cours d'eau. Ceux-ci sont protégés dans le règlement graphique par une trame spécifique avec une marge inconstructible de recul de 10 mètres à partir des rives et la définition d'une protection, notamment de l'intégralité des berges. Mais, le bon état des cours d'eau nécessite naturellement des mesures qui vont bien au-delà de ce que peut prévoir un PLU.

Je considère ainsi que la trame verte et bleue qui compose les réservoirs et les corridors écologiques (haies, bois, cours d'eau, zones humides,) est correctement protégée par des dispositions réglementaires qui sont reprises dans le projet de PLU : espaces boisés classés, loi paysage, éléments d'intérêt écologique (L151-23). Une OAP thématique « Trame verte et bleue », bien que contenant de dispositions assez générales, vient préciser les orientations du PADD.

Cependant il conviendrait :

- pour les zones humides, d'en actualiser l'inventaire, de les classer en totalité en zone N, et aussi de mettre le règlement littoral en conformité avec l'article 3 du règlement du SAGE, qui affirme clairement le principe que la destruction de zones humides est interdite.
- de renforcer la protection concernant les haies et les talus, dont l'intérêt écologique, de lutte contre l'érosion des sols et la pollution n'est plus à démontrer, particulièrement ceux qui sont positionnés perpendiculairement à la pente aux abords de cours d'eau.

5- Qualité des milieux aquatiques

421- Eaux pluviales

Les eaux pluviales de la zone agglomérée aboutissent principalement dans le ruisseau de la Goutte puis dans la Rance.

Les mesures prévues au projet pour pallier l'imperméabilisation des sols résultant de l'urbanisation sont les suivantes :

- le schéma directeur des eaux pluviales de la commune fixe des coefficients d'imperméabilisation pour les zones agglomérées qui varient de 60% (zones U et AU) à 80% (zone UC).
- en zone urbanisée (U), le règlement du PLU impose des ratios minimaux d'espaces perméables, allant de 15 % pour les unités foncières de moins de 300 m² à 25 % pour les unités foncières de plus de 300 m².
- les espaces non construits doivent être végétalisés à hauteur de 70 % de leur superficie.
- pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier (recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...).

Par ailleurs, neuf bassins d'orage ont été créés pour réguler l'écoulement des eaux pluviales.

J'estime ainsi que le projet intègre bien la nécessité de privilégier le traitement des eaux pluviales à la parcelle en favorisant leur infiltration, avec un plan de zonage et des dispositions du règlement qui viennent fixer des contraintes aux constructeurs en la matière.

Le maître d'ouvrage a précisé, concernant les coefficients d'imperméabilisation, que le zonage pluvial sera modifié pour le mettre en cohérence avec le règlement du PLU.

Toutefois, je considère que les incidences sur le milieu récepteur n'ont pas été suffisamment abordées, particulièrement en ce qui concerne le secteur E2 de la ZAC, qui vient s'ajouter à d'autres secteurs

récemment construits (E2). Les mesures pour préserver la qualité des milieux récepteurs n'apparaît pas ainsi suffisamment.

422- Eaux usées

Concernant l'assainissement collectif, les eaux usées sont raccordées à la station d'épuration communale de type lagunage située au SE du bourg. Le rejet se fait dans le ruisseau de la Fontaine aux Lièvres, puis la Rance. La capacité de traitement de la station est de 1900 équivalents habitants. Le rapport de présentation indique que, depuis 2018, les bilans réalisés révèlent une saturation des ouvrages. Les charges mesurées en 2019 et 2020 sont de 100 à 110% de la capacité de traitement de la station.

En 2021, les eaux usées des secteurs des Gastines et du Val ont été transférées vers la station de St Jouan des Guérets.

Le schéma directeur d'assainissement de St Malo agglomération prévoit une optimisation de la station d'épuration de Saint-Père Marc en Poulet et la construction d'une nouvelle station à la Gouesnière.

En réponse à une question du commissaire enquêteur, le maître d'ouvrage précise que « St Malo agglomération a engagé des travaux pour raccorder les habitations du secteur des Gâtines (104 branchements) vers la STEP de Saint Jouan des Guérets. Ces travaux vont permettre d'accueillir de nouveaux effluents sur la station d'épuration de la commune et notamment les 91 logements du secteur E2 de la ZAC. Le schéma directeur d'assainissement de l'agglomération, validé le 20 juin 2024, prévoit un transfert des effluents sur la nouvelle STEP de la Gouesnière à horizon 2030. Par ailleurs, les conclusions de Saint-Malo Agglomération en 2024 font état d'un rejet conforme en matière de rejet ce qui montre, que la situation tend à s'améliorer. Enfin, la commune tient à rappeler que la délivrance des permis de construire est conditionnée à un avis favorable de Saint-Malo agglomération concernant les eaux usées. Les permis de construire qui pourraient être déposés avant 2030 pourront donc être refusés si la capacité de la STEP est limitante ».

Je constate que la synthèse annuelle sur le fonctionnement de la station de la commune établi par St Malo agglomération pour l'année 2024, si elle conclut que le rejet de la station est conforme aux normes, le débit du rejet autorisé lui n'est pas toujours respecté. Ce rapport pointe aussi des surcharges hydrauliques constatées en entrée de station.

J'estime que l'adéquation entre l'accueil à court terme de nouveaux habitants, particulièrement ceux des 91 logements du secteur E2 de la ZAC, et les capacités à épurer leurs eaux usées dans des conditions conformes à la réglementation, doit être clairement démontrée dans le rapport de présentation, ce qui n'est pas le cas dans le dossier soumis à enquête.

Certes, le schéma directeur d'assainissement 2025-2034 de l'agglomération de St Malo, prévoit bien la construction d'une nouvelle station d'épuration à la Gouesnière, à laquelle les réseaux de St Père seraient raccordée, mais elle n'est pas programmée avant 2029.

Concernant les effets des rejets d'eaux usées, il conviendrait qu'une évaluation de leurs effets, sur les milieux récepteurs, soit réalisée.

Il s'agit là en effet d'un enjeu crucial pour préserver la qualité de l'eau et des milieux aquatiques, ceux-ci souffrant déjà de pressions multiples.

6- Ressource en eau

Le rapport de présentation indique que la production d'eau potable est actuellement suffisante pour répondre aux besoins de la population actuelle. Il ajoute qu'avec l'accroissement démographique, un des enjeux du plan local d'urbanisme, sera de s'assurer de la disponibilité de la ressource en eau.

L'accroissement démographique prévu à l'horizon 2034 va occasionner une augmentation des consommations en eau potable de 8 900 m³/an : près de 150 nouveaux logements sont prévus sur les 10 prochaines années, soit environ 338 nouveaux habitants à l'horizon 2034. L'usine de Beaufort, qui alimente la commune, sera en mesure de satisfaire l'augmentation de cette demande en eau potable.

Le PADD fixe comme objectif d'assurer la concordance entre le développement démographique et le niveau d'équipement, notamment vis-à-vis de l'adduction en eau potable.

J'observe que le dossier soumis à enquête se limite à affirmer que l'usine de Beaufort sera en mesure d'absorber une augmentation des consommations en eau potable de 8 900 m³/an à l'horizon 2034, résultant de l'apport d'environ 338 nouveaux habitants, sans que la démonstration de la suffisance de la ressource en eau soit apportée.

Toutefois, le maître d'ouvrage, à une question du commissaire enquêteur sur ce sujet, produit un courrier en date du 31 mars 2025 (voir annexe 3) de l'exploitant du service de production d'eau potable, qui indique que la production de 91 logements sur la commune ne lui apparaît pas incompatibles avec la préservation de la ressource en eau à l'horizon 2034, si elle est assortie d'objectifs complémentaires d'économies d'eau, notamment par des prescriptions d'équipements des logements en matériels hydro-économiques et en réducteurs de pression là où cela est possible.

Il me paraît donc indispensable, à la lumière des éléments fournis par Eau de Saint-Malo, que le rapport de présentation démontre l'adéquation entre la disponibilité de la ressource en eau potable, et les besoins de la commune engendrés par la création de 150 logements d'ici 2034. Des objectifs de réduction de la consommation d'eau dans les programmes urbains devraient aussi être pris en compte.

L'enjeu de la disponibilité de la ressource en eau potable, devient en effet crucial dans un contexte de changement climatique que nous connaissons.

7- Le littoral

Le PADD fixe comme objectif de préserver la façade littorale de la commune, qui borde la Rance. La commune étant classée littorale, le projet de PLU vise à ce titre à intégrer les dispositions législatives de la loi Littoral.

Il prévoit notamment en compatibilité avec le SCOT :

- une extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées sur l'ensemble du territoire communal : le secteur E2 de la ZAC.
- un classement de secteurs urbanisés en villages (Les Gastines, St Georges, Les Chênes) et un secteur déjà urbanisé (Le Hervelin), identifiés comme tels au SCOT.
- une extension limitée justifiée et motivée dans les espaces proches du rivage, qui ont été délimités par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) et qui figurent au règlement graphique.
- une interdiction de l'urbanisation dans la bande littorale de 10 mètres reportée sur le document graphique.
- la mise en place de trois coupures d'urbanisation identifiées au règlement graphique, afin d'éviter les phénomènes de conurbation entre entités bâties.
- la protection des espaces remarquables qui ont été classés au projet en zone Nlt (espaces terrestres inscrits en espaces remarquables) et Nm (espaces maritimes inscrits en espaces remarquables), assortis des règles conformes à la loi littoral.

Je considère que ces dispositions prévues au projet intègrent l'impératif de protection de la façade littorale de l'urbanisation, qui est une zone particulièrement sensible au niveau des espaces naturels, des sites, des paysages et de l'équilibre écologique.

Pour le secteur des Gastines, il est considéré en village au projet de PLU conformément au SCOT. C'est un secteur qui fait partie de l'espace proche du rivage, et qui est classé au SCOT en « Frange d'espace urbanisé en milieu sensible ». A ce titre, il mérite une protection plus importante que celle qui est prévue au projet. Le règlement devra spécifier que seules des opérations de constructions limitées ne pourront y être admises.

Concernant la question de savoir si le hameau de la Goutte doit être sorti de la bande des 100 mètres, comme il a été demandé par deux habitants du secteur, il appartiendra aux autorités compétentes de se prononcer sur ce point.

* *

*

Mes conclusions peuvent se résumer de la manière suivante.

Habitat

Les perspectives d'**évolution démographique** prévues au projet, qui conditionnent les besoins en logements, m'apparaissent fondées pour deux raisons :

- plus des 3/4 de l'augmentation de la population attendue d'ici 2034, résultant de l'extension urbaine du secteur 2 de la ZAC, est déjà acquise, puisque celui-ci est totalement viabilisé et la totalité de permis de construire accordés.
- l'augmentation de la population pour la période 2024-2034 de 249 habitants est proche de celle qui a été constatée pour la décennie précédente de 2014 à 2024 (+ 225 habitants).

Le nombre de **logements** prévus (150), est compatible avec les objectifs fixés par le PLH (145 pour la période (2023-2028). La mixité sociale est recherchée dans la mesure où le projet comporte la réalisation de 77 logements, soit un chiffre supérieur à l'objectif inscrit de 66 dans le PLH pour la commune, pour la période 2023-2028.

Par contre, des précisions devront être apportées au dossier quant à la typologie diversifiée des logements (formes et types d'habitat, tailles de logements, ...) permettant un parcours résidentiel.

Sur les **changements de destination** de constructions, la problématique du devenir des anciens hangars agricoles se pose. Une reconversion de ces hangars, naturellement dans la mesure où ils sont en bon état, et réalisée dans des conditions architecturales strictes, devrait être envisagée.

Consommation foncière

Sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, le projet affiche une certaine sobriété foncière puisque la consommation foncière prévue de 5,12 ha est en diminution de 66% par rapport à la décennie précédente 2011-2021 qui était de 15,02 ha. Elle affiche donc une diminution bien supérieure à celle de 50%, à l'échéance de 2031, qui est demandée par la loi Climat et Résilience de 2021. Il conviendrait cependant que le rapport de présentation du PLU indique bien ce chiffre de la consommation foncière prévue pour la période 2021-2031 et précise la consommation d'espaces intervenue dans la décennie précédant la date de l'arrêt du PLU (2014-2024).

Par ailleurs, la répartition des logements entre densification (59 logements) et extension urbaine (91 logements) et la densité moyenne de 25,6 logements à l'hectare (24 au SCOT), participent bien à une gestion économe des espaces naturels, agricoles et forestiers.

En matière de densification, les quelques parcelles qui se situent à l'intérieur du périmètre du villages de St Georges qui a, au SCOT, vocation à être densifié globalement, pourraient, à ce titre, devenir constructibles, dans la mesure bien sûr où ils sont desservis par des voies et réseaux.

Par contre, je considère que toute nouvelle extension urbaine, sauf exception dûment justifiée par le maître d'ouvrage, entraînant de nouvelles constructions ponctuelles en dehors des zones urbanisées sur des terrains agricoles ou naturels, n'ont donc pas de justification.

Activités

L'**agriculture** est protégée notamment par le blocage de toute urbanisation en milieu agricole et par les possibilités de diversification qui lui sont offertes. L'extension urbaine limitée à 4,2 ha ne porte pas une atteinte excessive à l'activité agricole. Le projet de PLU reste somme toute sobre en matière de consommation d'espace et d'étalement urbain (40% des logements en densification et en renouvellement urbain).

Pour le classement en zone Ab de certaines coupures d'urbanisation situées dans des secteurs éloignés du rivage de la mer, qui peuvent être pénalisantes pour l'activité agricole (aucune construction, y compris des extensions ou des mises aux normes, n'y est admise), le maître d'ouvrage a précisé que ces secteurs Ab ont été définis de façon à être éloignés des sièges d'exploitation.

Les changements de destination de bâtiments situés en zone agricole sont identifiés et encadrés. Ils ne doivent pas notamment compromettre l'exercice des activités agricoles.

Le rapport de présentation devrait toutefois être complété concernant l'activité agricole, (avec notamment une carte de localisation des sièges et sites d'exploitation bâtis en activité).

Le projet comporte un certain nombre de mesures qui sont de nature à favoriser le développement des **activités économiques, culturelles et de loisirs** sur la commune : dispositions réglementaires sur le commerce, l'artisanat

et les services, création de STECAL pour les zones d'activités économiques, pour le Parc Naturel régional de la Rance, pour le fort de St Père, pour le camping, les activités conchyliques, ...

Pour le commerce, il conviendrait de mettre en cohérence certaines dispositions du règlement littéral (autorisation d'ouvrir des commerces dans les villages notamment) avec l'ambition affirmée dans le PADD de concentrer les commerces dans le cœur du bourg.

Concernant les zones Ae réservées à l'accueil d'activités, le taux d'extension des bâtiments existants de 30% me paraît trop faible pour permettre le développement en densification des activités existantes et va à l'encontre des objectifs du PADD qui vise à soutenir le développement des activités économiques et la sobriété foncière.

Milieux naturels

La trame verte et bleue qui compose les réservoirs et les corridors écologiques (haies, bois, cours d'eau, zones humides) est correctement protégée par des dispositions réglementaires : espaces boisés classés, loi paysage, éléments d'intérêt écologique (L151-23). Une OAP thématique « Trame verte et bleue », bien que contenant de dispositions assez générales, vient préciser les orientations du PADD.

Cependant il conviendrait :

- pour les zones humides, d'en actualiser l'inventaire, de les classer en totalité en zone N, et aussi de mettre le règlement littéral en conformité avec l'article 3 du règlement du SAGE, qui affirme clairement le principe que la destruction de zones humides est interdite.
- de renforcer la protection concernant les haies et les talus, dont l'intérêt écologique, de lutte contre l'érosion des sols et la pollution n'est plus à démontrer, particulièrement ceux qui sont positionnés perpendiculairement à la pente aux abords de cours d'eau.

Qualité des milieux aquatiques

Le projet intègre bien la nécessité de privilégier le traitement des **eaux pluviales** à la parcelle en favorisant leur infiltration, avec un plan de zonage et des dispositions du règlement qui viennent fixer des contraintes aux constructeurs en la matière.

Le maître d'ouvrage a précisé, concernant les coefficients d'imperméabilisation, que le zonage pluvial sera modifié pour le mettre en cohérence avec le règlement du PLU.

Cependant je considère que les incidences sur le milieu récepteur n'ont pas été suffisamment abordés, particulièrement en ce qui concerne le secteur E2 de la ZAC, qui vient s'ajouter à d'autres secteurs récemment construits (E2). Les mesures pour préserver la qualité des milieux récepteurs n'apparaît pas suffisamment.

Pour les **eaux usées**, l'adéquation entre l'accueil à court terme de nouveaux habitants, particulièrement ceux des 91 logements du secteur E2 de la ZAC, et les capacités à épurer leurs eaux usées dans des conditions conformes à la réglementation, doit être clairement démontrée dans le rapport de présentation, ce qui n'est pas le cas dans le dossier soumis à enquête.

Ressource en eau

Le rapport de présentation doit démontrer l'adéquation entre la disponibilité de la ressource en eau potable, et les besoins de la commune engendrés par la création de 150 logements d'ici 2034. L'enjeu de la disponibilité de la ressource en eau potable, devient en effet crucial dans un contexte de changement climatique que nous connaissons. Des objectifs de réduction de la consommation d'eau dans les programmes urbains devraient aussi être pris en compte.

Le littoral

Globalement les dispositions prévues au projet prennent en compte l'impératif de protection de la façade littorale de l'urbanisation et de préservation de cette zone particulièrement sensible au niveau des espaces naturels, des sites, des paysages et de l'équilibre écologique.

Au règlement graphique, la délimitation des villages (Gastines, Saint Georges et les Chênes) et du secteur déjà urbanisé du Havelin est globalement bien circonscrite aux limites effectives des propriétés déjà bâties, ceci au plus près du bâti existant.

Cependant, le secteur des Gastines qui est situé dans un espace proche du rivage, et qui est classé au SCOT en « Frange d'espace urbanisé en milieu sensible », mérite une protection plus importante que celle qui est prévue au projet.

Enfin, concernant la question de savoir si le hameau de la Goutte doit être sorti de la bande des 100 mètres, comme il a été demandé par deux habitants du secteur, il appartiendra aux autorités compétentes de se prononcer sur les limites domaine public maritime, pour déterminer cette bande de 100 mètres.

* *
*

En conclusion, je considère, pour les raisons que je viens de développer, que le projet de PLU de la commune de Saint-Père Marc en Poulet est recevable.

J'émetts cependant les **réserves** suivantes :

- classer l'intégralité des zones humides en zone N et intégrer l'article 3 du règlement du SAGE, pour affirmer clairement le principe que la destruction de zones humides est interdite ;
- démontrer l'adéquation entre l'accueil de nouveaux habitants et les capacités à épurer leurs eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation ;
- démontrer l'adéquation entre la disponibilité de la ressource en eau potable, et les besoins de la commune engendrés par la création de 150 logements d'ici 2034, et fixer des prescriptions relatives à la réduction de la consommation d'eau.
- renforcer les règles de protection du littoral dans le secteur des Gastines, qui est situé dans l'espace proche du rivage.

J'émetts, par ailleurs, les **recommandations** suivantes :

- des précisions devront être apportées dans le dossier quant à la typologie diversifiée des logements (formes et types d'habitat, les tailles de logements...) permettant un parcours résidentiel ;
- indiquer dans le rapport de présentation le montant de la consommation foncière pour la période 2021-2031 et pour la décennie précédant la date de l'arrêt du PLU (2014-2024) ;
- le rapport de présentation devrait être complété concernant l'activité agricole, (avec notamment une carte de localisation des sites d'exploitation bâtis en activité) ;
- envisager une reconversion possible des anciens hangars agricoles au titre des changements de destination ;
- relever substantiellement le taux d'extension de bâtiments en zone Ae (activités économiques) ;
- pour la compensation en cas d'abatage des haies et talus, mettre en concordance le rapport de présentation et le règlement, étant entendu que la compensation doit être systématique et non éventuelle ;
- préciser les mesures à prendre pour préserver la qualité des milieux récepteurs des eaux pluviales, particulièrement en ce qui concerne les secteurs E2 de la ZAC, qui vient s'ajouter à d'autres secteurs récemment construits (E2).

II- AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Au vu de mes conclusions, et sous les réserves développées ci-dessus, j'émetts, en ce qui concerne le projet d'élaboration du PLU de la commune de Saint-Père Marc en Poulet, un **avis favorable**.

Fait, en deux exemplaires, à Saint-Samson-sur- Rance le 3 mars 2025

Le commissaire enquêteur.

Michel Fromont

ANNEXES

1. Arrêté du 13 janvier 2025 du maire de Saint-Père Marc en Poulet, prescrivant l'enquête publique
2. Procès-verbal de synthèse et questions du commissaire enquêteur du 12 mars 2025 et réponse du maître d'ouvrage en date du 26 mars 2025.
3. Courrier d'Eau de Saint-Malo du 31 mars 2025

Arrêté prescrivant l'enquête publique du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Père Marc en Poulet

Le Maire,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment, ses Articles L. 153-19 et R 153-8 et suivants ; Vu le Code de l'Environnement et notamment les Articles L 123-1 et suivants et R 123-9 et suivants ;

Vu la délibération en date du 8 mars 2012 prescrivant la réalisation du Plan Local d'Urbanisme ; Vu la délibération en date du 7 décembre 2017 portant sur le débat du projet d'aménagement et de développement durable ;

Vu la délibération en date du 22 novembre 2021 arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme ; Vu la délibération du 21 novembre 2022 portant sur le recrutement d'un nouveau cabinet d'étude ;

Vu la délibération du 30 mai 2024 portant sur la définition des modalités de concertation et sur les objectifs poursuivis ;

Vu la délibération du 10 juillet 2024 approuvant le nouveau débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ; Considérant la délibération en date du 14 octobre 2024 du conseil municipal arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant les pièces du dossier de Plan Local d'Urbanisme soumis à l'enquête publique ; Considérant les avis des différentes personnes publiques consultées ;

ARRETE

Article 1^{er} : Objet et dates de l'enquête publique

Il sera procédé à une enquête publique portant sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Père Marc en Poulet pour une durée de 31 jours, du lundi 3 février 2025, à 8 h 30, au mercredi 5 mars 2025, 12 h 30.

Article 2 : Désignation du commissaire enquêteur

Monsieur Michel FROMONT, a été désigné commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Rennes (Ille et Vilaine), par décision en date du 25 novembre 2024.

Article 3 : Modalités de mise à disposition du dossier au public

Pendant toute la durée de l'enquête, les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront mis à la disposition du public à la Mairie, aux heures habituelles d'ouverture de celle-ci, soit : _ du lundi au jeudi : 8 h 00 à 12 h 30 _ le vendredi : 8 h 00 à 12 h 30 / 13 h 30 - 16 h 30

du commissaire enquêteur », Mairie, 6 Rue Jean Monnet, 35430 SAINT-PERE MARC EN POULET, ou encore sur l'adresse électronique suivante, toujours en précisant : « A l'attention du commissaire-enquêteur » : plusaintpere-enquetepublique2025@orange.fr

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra également prendre connaissance du dossier soumis à enquête public sur le site : <https://www.ville-saint-pere.fr/>.

Pour être prises en compte, les observations devront être déposées entre le lundi 3 février 2025 à 8 h 30 et le mercredi 5 mars 2025, à 12 h 30.

Pendant toute la durée de l'enquête, les observations déposées seront consultables par le public et communicables.

Article 4 : Permanences du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur recevra le public au Centre Technique et Urbanisme communal aux dates suivantes : lundi 3 février 2025 de 8h30 à 12h30 ; _ vendredi 14 février 2025 de 8h30 à 12h30 ; _samedi 22 février 2025 de 8h30 à 12h30 ; _mercredi 5 mars 2025 de 8h30 à 12h30.

Article 5 : Mesures de publicité

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique et ses modalités d'exécution, notamment son objet, le lieu et les dates des permanences, sera publié quinze jours avant le début de celle-ci, et rappelé dans

les huit premiers jours de l'enquête en caractères apparents, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le Département : Ouest France et le Pays Malouin
Cet avis sera affiché à la mairie et au Centre Technique Urbanisme communal au moins quinze jours avant le début de l'enquête publique. L'avis sera également publié sur le site internet de la commune.

Article 6 : Clôture de l'enquête publique

A l'expiration du délai de l'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur.
Dans le délai de 8 jours, le commissaire enquêteur rencontrera le Maire pour lui remettre le procès-verbal de synthèse des observations du public. Celui-ci disposera d'un délai de 15 jours pour présenter son éventuel mémoire en réponse.

Article 7 : Rapport et conclusions du commissaire enquêteur

Dans un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra au Maire l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées, pour y être sans délai tenue à la disposition du public date de clôture de l'enquête.

Article 8 : Approbation du P.L.U

Au terme de l'enquête, et au vu des conclusions émises par le commissaire enquêteur, le Conseil Municipal se prononcera par délibération sur l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Envoyé en préfecture le 15/01/2025
Reçu en préfecture le 15/01/2025
Publié le 15/01/2025
ID : 035-213503063-20250114-
ARRETE0125-AR

Article 10 : Notification

Une copie du présent arrêté sera adressée à :
M. le Préfet d'Ille et Vilaine,
M. le Président du Tribunal Administratif de Rennes,
M. le Commissaire Enquêteur.
Fait à Saint-Père Marc en Poulet, Le 13 janvier 2025.

Le Maire,
Jean-François RICHEUX



Département d'Ille et Vilaine

Commune de Saint-Père Marc en Poulet

ENQUÊTE PUBLIQUE

CONCERNANT L'ELABORATION DU PLU DE SAINT-PERE MARC EN POULET

Du 3 février au 5 mars 2025

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.

Par arrêté en date du 13 janvier 2025, M. le maire de Saint-Père Marc en Poulet a prescrit la présente enquête publique, relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Père Marc en Poulet, devant se dérouler pendant 31 jours consécutifs, du lundi 3 février 2025, 8 heures 30, au mercredi 5 mars 2025, 12 heures 30.

Cet arrêté avait prévu que le public pouvait, pendant toute la durée de l'enquête, formuler ses observations et propositions de la manière suivante :

soit sur le registre d'enquête prévu à cet effet ;

ou les adresser, par écrit, au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : « A l'attention du commissaire enquêteur », Mairie, 6 Rue Jean Monnet, 35430 SAINT-PERE MARC EN POULET ;

ou encore sur l'adresse électronique suivante, toujours en précisant : « A l'attention du commissaire-enquêteur » : plusaintpere-enquetepublique2025@orange.fr

Le commissaire enquêteur a tenu 4 permanences à la mairie de Saint-Père Marc en Poulet, telles qu'elles étaient prévues dans l'arrêté de mise à enquête : le lundi 3 février 2025 de 8h30 à 12h30 ; le vendredi 14 février 2025 de 8h30 à 12h30 ; le samedi 22 février 2025 de 8h30 à 12h30 ; le mercredi 5 mars 2025 de 8h30 à 12h30.

Il a reçu 36 personnes lors de ces trois permanences.

Durant l'enquête publique, 45 observations ont été déposées :

soit 10 sur le registre papier ;

20 par voie électronique ;

14 par courrier postal au commissaire enquêteur

1 oralement.

SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les observations ont été classées selon les thèmes suivants, avec le nombre :

Constructibilité : 12

Villages et Secteurs déjà urbanisés (SDU) : 10

Milieu naturel : 5

Loi littoral : 2

Changement de destination : 4

Qualité du projet : 2

Règlement : 4

Divers : 4

Equipements publics : 1

Risques : 1

La synthèse de chaque observation figure sur le tableau qui suit.

<i>Référence</i>	<i>Déposant</i>	<i>commune concernée</i>	<i>observations</i>
------------------	-----------------	--------------------------	---------------------

Constructibilité			
R-001	DUVAL André 1 rue de la porconnière St Père Marc en Poulet	St Père	Demande que la parcelle B 397, au 1 rue de la Porconnière, classée en zone A au projet de PLU, soit constructible, comme la parcelle attenante n° 399.
C-003	SERVANT Denis 9 chemin du Parc St Père Marc en Poulet	St Père	Demande que les parcelles E537, et E544, situées 9 chemin du Parc, classées en Ab (coupures d'urbanisation) au projet de PLU soient classées en zone constructible, pour y réaliser 2 lots de 700 m ² chacun et d'y construire un garage pour leur maison.
@-003	LEPAIGNEUL Bernard Les Castillons 35 Saint- Père Marc en Poulet	St Père	Demande que sa parcelle B852 de 2626 m ² , soit classée en zone constructible, car située en continuité de l'enveloppe urbaine
C-001	VERGER-HIARD Guy 15 quai Lamartine Rennes	St Père	Demande que ses parcelles C 181 et C 182 soient classées en zone constructible car situées près de lotissements existants du bourg et desservies par un réseau d'égout, avec raccordement électrique possible. Ces terrains sont libres d'exploitation agricole.
C-005	POULAIN Jean- Pierre 16 chemin du Parc St Père Marc en Poulet	St Père	Demande que les parcelles E 534, 745 et 333, situées chemin du Parc, en face de leur maison d'habitation, classées en Ab (coupures d'urbanisation) au projet de PLU soient classées en zone constructible.

C-006	CONTIN Pascal Le Bas Marais St Père Marc en Poulet	St Père	Demande que ses parcelles 259 et 260 situées au Bas Marais, actuellement classées en zone A, soient rendues constructibles afin d'y réaliser un lotissement en éco-construction. Elles sont desservies par tous les réseaux.
@-004	CONTIN Jean-Luc 1 chemin du Vau Garni St Père Marc en Poulet	St Père	Demande que ses parcelles E533, E712 et E334, situées chemin du Parc pour 2928 m ² , soient constructibles.
@-010	LE CROIZIER Gaël 6 chemin de Roz Ar Wern 22700 Perros Guirec	St Père	Demande que les parcelles A29, A37, A84, F1262, F1263, F1566 soient classées en zone constructible.
R-009	BARRILIER Jean 29 rue du Val St Père Marc en Poulet	St Père	Demande que sa parcelle F 1260, d'une superficie d'environ 400 m ² , soit constructible.
R-010	MONTIER Danielle St Jouan des Guérets	St Père	Demande que sa parcelle F 347, de 6570 m ² , située au Val, soit constructible en totalité ou au moins la partie qui borde la route, le réseau d'eaux usées y passant.
C-009	COTAIS Joseph Moulin du Champ Brisset St Père Marc en Poulet	St Père	Demande la possibilité de rénover le moulin du Champ Brisset et d'y adjoindre une véranda.
C-010	MM CHESNOT et CHEVESTRIERL Galonnais St Père Marc en Poulet	St Père	Demandent que leurs parcelles 101 et 105 soient constructibles, afin d'y réaliser des petits pavillons pour des personnes âgées et de spersonne sà mobilité réduite,

R001 : : Cette parcelle s'inscrit en extension urbaine. La réponse en besoin en logement étant atteinte, ce secteur n'a pas pu être classé comme constructible au projet de PLU arrêté. On notera que la parcelle 399 est constructible et fait l'objet d'une OAP au projet de PLU arrêté.

C003 : Cette demande ne s'intègre pas dans une logique de sobriété foncière portée à l'échelle nationale (parcelle de 700m² en extension urbaine).

@003 / C001 / C005 / C006 / @004 / R009 : Un arbitrage sera réalisé par le conseil municipal avant l'approbation du PLU étant précisé que ces arbitrages devront également tenir compte des avis des PPA et de la loi littorale.

@010 et R010 : Ce secteur n'est pas classé comme constructible au titre de la loi littoral

C009 : Le moulin peut être rénové (identifié comme patrimonial au projet de PLU arrêté). Des extensions et des annexes sont possibles en zone A et N.

C010 : ce secteur est classé en EBC au projet de PLU arrêté.

Villages et SDU

C-002	LE GOALLEC Michel 41 rue Hervelin St Père Marc en Poulet	St Père	Demande que sa parcelle située au Hervelin soit constructible pour y faire 2 lots.
R-002	BERTHELOT David 86 rue des Antilles 35 St Malo	St Père	Demande que sa parcelle n° 2062 au 27 rue de la Lande aux Fées (village des Chênes) soit constructible pour y bâtir sa maison d'habitation. Le terrain est desservi par tous les réseaux.
R-002	BRINDEJONC Patricia 2 la Haye 35 Combourg	St Père	Demande que ses parcelles C3 et C15 situés au village de St Georges soient classés en zone UV, comme les biens C4 et C14,
@-007	Arhestia Cabinet avocat Rennes (pour M. le Guen de la Croix)	St Père	Demande que la parcelle F n° 1883, appartenant à M. Le Guen De La Croix, 11 passage de la rangée Monnet, soit classée en zone Uv et intégrée au secteur urbanisé des Gastines.
@-011	LEROY Florence St Jouan des Guérets- GAUDIN Mélissa Plerguer	St Père	Demande que les parcelles 485, 486, 487, 491, 924, situées à St Georges, soient constructibles ; la parcelle 491 pourrait n'être retenue que dans sa partie sud.
R-004	Mme CHAPON st Georges St Père Marc en Poulet	St Père	Demande la possibilité de réaliser une extension de la maison d'habitation (parcelle n) 131 de sa mère, qui est en fauteuil roulant.
R-006	BONHOMME Raymond 20 rue St Georges St Père Marc en Poulet	St Père	Propriétaire des parcelles 504 et 642 à St Georges, souhaitent garder leur terrain pour y édifier une seule maison ou garder la possibilité de le diviser en vue de sa vente en terrain constructible.
R-007	AUBAULT M 14 rue Champ des Moulins St Père	St Père	Demande que sa parcelle C 948, située à St Georges, soit constructible, comme elle l'a été dans le passé.
R-008	M. CHOUIKHA 4 cour des Quesblais St Père Marc en Poulet	St Père	Demande que le fond de sa parcelle, classée en zone N au projet, située à St georgzs, soit classée en zonr Uv.

C002 : Un arbitrage sera réalisé avant l'approbation du PLU en lien avec l'avis des personnes publiques associées.

R002 : le projet de SCOT envisage le reclassement de ce secteur en SDU. Ce classement limite très fortement les droits à bâtir en extension urbaine. Un arbitrage sera réalisé par la commune avant l'approbation du PLU.

R002 bis : Ces parcelles sont situées en extension urbaine et en partie boisées. Un arbitrage sera réalisé avant l'approbation du PLU.

@007 : Cette parcelle est concernée par le classement en Espace Naturel Sensible. Un arbitrage sera réalisé par la commune avant l'approbation du PLU.

@011 : Ces parcelles sont constructibles à l'exception du bâtiment agricole de la parcelle 491. Un arbitrage sera réalisé par la commune avant l'approbation du PLU.

R004 : le zonage défini au projet de PLU arrêté permet la réalisation d'une extension de la maison d'habitation (classement en zone UE).

R006 : la parcelle 504 est classée en zone constructible et est concernée par l'OAP Clos de Rougent qui prévoit la réalisation de 4 logements soit une densité de 18.2 logements par hectare.

R007 : cette parcelle est classée en zone N au projet de PLU arrêté et est déclarée à la PAC au RPG 2021. Un arbitrage sera réalisé par la commune avant l'approbation du PLU.

R008 : cette parcelle est classée en zone N au projet de PLU. Un arbitrage sera réalisé par la commune avant l'approbation du PLU.

C011 : Un permis de construire a été délivré en 2022. Ce dernier a fait l'objet d'une demande de prorogation qui a été acceptée par la commune. Ce terrain est concerné par la marge de recul le long de la RD. Le terrain est classé en zone A au projet de PLU arrêté.

C-011	LE JOLIVET Christian 3 rue Pont de la Couaille Les gastines St Père	St Père	Demande une prorogation du délai de validité du permis de construire une maison individuelle qui lui avait été délivré sur sa parcelle F 1602 située au 3 rue du Pont de la Couaille.
-------	---	---------	---

Milieu naturel			
C-007	RICARD Bruno SAGE Rance- Frémur	St Père	1- Zones humides- Reporter en totalité sur le règlement graphique l'inventaire validé par la CLE. Inventaire à réaliser sur les zones urbanisées et à urbaniser. Le règlement littéral doit être conforme au règlement du SAGE. 2- Cours d'eau - Méthode de l'inventaire des cours d'eau à préciser. Prescriptions à ajouter à l'OAP secteur E2-ZAC prenant en compte le cours d'eau qui borde ce secteur. 3- Haies - L'enjeu bocager est correctement pris en compte. 4 - Eau potable : démontrer l'adéquation entre les perspectives démographiques et les capacités d'approvisionnement en eau potable ; 5- Eaux usées - Incompatibilité entre prospectives démographiques et capacités épuratoires. Préciser la notion de "nouveaux dispositifs d'assainissement non collectif". 6- Eaux pluviales - L'enjeu de la gestion des eaux pluviales est correctement pris en compte.
@-006	M et Mme BOUDIER 1 rue du Bourrelrier St Père Marc en Poulet	St Père	1- Demandent de supprimer l'appellation "cours d'eau" dans le lotissement le Bignon 2, qui est en réalité un espace vert avec un fossé qui recueille épisodiquement des eaux de pluie. 2- L'écoulement important et anormal des eaux pluviales dans ce fossé, qui proviennent des lotissements situés en amont, causent une érosion de leur terrain et de celui de leurs voisins ; ils demandent que ces eaux de pluie provenant des autres lotissements ne passent plus dans ce fossé et que le chemin prévu dans le plan initial du lotissement soit rétabli. 3- Demandent la possibilité d'édifier une clôture d'au moins 1,70 m à 1,80 m pour remplacer la haie existante qu'ils vont devoir abattre à cause de l'érosion de leur terrain.

C007 : après vérifications l'inventaire qui figure au projet de PLU arrêté est bien celui validé par la CLE. Il s'agit d'une superposition de zonage entre les EBC et les zones humides.

Le règlement littéral sera complété pour prendre en compte les dispositions du SAGE. L'inventaire des cours d'eau qui figure au règlement graphique est celui validé par la CLE.

Concernant le secteur E2, ce secteur est compris dans le périmètre de la ZAC. Des études ont été réalisées concernant la gestion hydraulique (DLE) et un reclassement en secteur U pourrait être envisagé par la commune avant l'approbation du PLU.

S'agissant de l'eau potable et des eaux usées des réponses ont été apportées par la commune en réponse aux observations du commissaire enquêteur.

@006 et @009 : d'après l'inventaire des cours d'eau validé par la CLE, il s'agit bien d'un cours d'eau et non d'un fossé. Il n'y a donc pas lieu d'apporter des modifications au dossier.

@012 : le rapport de présentation du PLU comprend un état initial de l'environnement ainsi qu'une évaluation environnementale.

@016 : L'inventaire ayant été validé par la CLE sera reporté au document graphique du PLU soumis à l'approbation.

@005 et @017 : ce secteur est à priori concerné par la bande des 100 mètres. Ce point fera l'objet de vérifications auprès des services concernés avant l'approbation du PLU. Une modification du règlement graphique et littéral pourra être réalisé en fonction de ces retours.

@001 C012 @0018 : Ce bâtiment sera ajouté dans l'inventaire s'il requiert les conditions définies dans le règlement du PLU arrêté.

@013 : la destination citée est déjà autorisée en STECAL AI.

La commune souhaite donner une issue favorable à l'emplacement réservé défini pour la réalisation du cheminement présenté lors de l'enquête publique.

@-009	PONDEMER BANLIAT 4 rue du Bourrelier St Père Marc en Poulet	St Père	1- Demandent de supprimer l'appellation "cours d'eau" dans le lotissement le Bignon 2, qui est en réalité un espace vert avec un fossé qui recueille épisodiquement des eaux de pluie. 2- L'écoulement important et anormal des eaux pluviales dans ce fossé, qui proviennent des lotissements situés en amont, causent une érosion de leur terrain et de celui de leurs voisins ; ils demandent que ces eaux de pluie provenant des autres lotissements ne passent plus dans ce fossé et que le chemin prévu dans le plan initial du lotissement soit rétabli. 3- Demandent la possibilité d'édifier une clôture d'au moins 1,70 m à 1,80 m pour remplacer la haie existante qu'ils vont devoir abattre à cause de l'érosion de leur terrain.
@-012	MELLIER Patrick 50 Disgoville	St Père	Le dossier est léger sur l'approche faunistique et floristique.
@-016	LECOULANT Jean- Luc	St Père	Demande que sa parcelle située entre le garage et le rond point de l'entrée de Châteauneuf , côté fort, ne soit pas répertoriée en zone humide.

loi littoral

@-005	DAMAMME Alexis La Goutte St Père Marc en Poulet	St Père	Demande de sortir le hameau de la Goutte de la bande littorale des 100 mètres et de clarifier les règles de la zone NLT qui ne définissent pas la destination des constructions.
@-017	VERZAT Pierre Chemin de la Goutte St Père Marc en Poulet	St Père	Demande d'exclure les parcelles 147, 148 et 149 lui appartenant, ainsi que les autres parcelles du hameau de la Goutte, de la bande littorale. Il faudrait les classer en zone N

Chang. destination

@-001	GAISLIN Jean-Luc et Marie-Luce 16 Touraude St Père Marc en Poulet	St Père	Demandent le changement de destination à usage d'habitation d'un ancien bâtiment agricole, situé 16 rue de la Touraude, sur la parcelle cadastrée F n° 1006.
-------	--	---------	--

@-013	GEORGEAULT Maëva Marais noir de ST Coulban	St Père	Ajouter la destination "Equipements collectifs et de services publics".
C-012	LE JOLIVET Christian 3 rue Pont de la Couaille Les gastines St Père	St Père	Demande que deux anciens bâtiments agricoles situés sur sa parcelle F1691 puisse bénéficier d'un changement de destination.
@-018	Indivision ROUSSEL Le Bois Martin St Père Marc en Poulet	St Père	Demande la possibilité de changement d'affectation d'une ancienne grange qui est située sur la parcelle C 753, au Bois Martin, en vue de la transformer en habitation.

Qualité projet

Réponses aux observations :

@002 : Le PLU à travers les orientations définies dans le PADD et les justifications apportées dans le rapport de présentation font état du projet de territoire porté par la commune sur les 10 ans à venir. Pris note de la demande et des rectifications à apporter au dossier concernant le rapport de présentation.

C013 : les programmes immobiliers dont il est fait mention sont déjà accordés et ne sont donc pas comptabilisés dans la réponse en besoin en logements pour les 10 années à venir. La programmation définie dans le PLU est en cohérence avec les objectifs supra communaux et notamment ceux du PLH qui prévoit la réalisation de 145 logements sur 6 ans.

Enfin, un phasage est bien prévu dans les OAP.

@-002	PLANCON Jean-Roger	St Père	<p>1-Habitat- Activités économiques et mobilités : Une urbanisation continue, des équipements insuffisants, une offre commerciale peu ambitieuse, des déplacements travail et loisirs nettement majoritaires vers les autres communes de l'agglomération et des transports en commun non adaptés, offrent un scénario d'avenir peu engageant d'une commune -dortoir. Quels équipements sont prévus pour développer le tourisme ? 2-Equipements et vie locale : Pas d'espaces réservés pour les équipements. Manques en termes de démocratie locale (maison de quartier, consultation de la population sur les projets, ...).3- Rectifications : Page 75 du rapport : il y a une école publique et deux écoles privées, et non l'inverse. La micro-crèche « Petits cocos du Fort » a fermé en janvier 2025. Envisager la création d'une crèche municipale. Il existe d'autres crèches privées sur la commune. Page 78 : préciser la capacité d'accueil la nouvelle salle de spectacle « Le Garage ».4- Orientations d'aménagement et de programmation : Quels logements et quelle maîtrise de la commune pour l'opération de la rue Raoulet Brindejonc, rue Monnet ? Quels types pour les 29 logements sociaux prévus dans le secteur E2 ? ? Aucun espace réservé aux équipements publics. Densification trop élevée pour l'opération de la rue Vauban. Quels équipements publics ? Quels moyens pour limiter l'imperméabilisation des sols ?Incohérence entre le développement de nouveaux quartiers et la réduction de l'offre de transports sur la commune.</p>
C-013	M RENARD Beaulieu St Père Marc en Poulet	St Père	<p>1)- Besoins en logements : les 15 logements nouveaux à créer sur la période 2024-2034 ne prennent pas en compte 3 programmes immobiliers en cours (secteur D2 de la ZAC, rue Raoulet Brindejonc et rue des Prés Gaudin/ rue du Lavoir) qui totalisent 60 logements. Les besoins nouveaux pour la période 2024-2034, doivent donc être ramenés à 90. 2)- Eaux usées : un phasage de l'urbanisation 2024-2031 devra être opéré afin de conditionner l'accueil de nouvelles populations aux capacités épuratoires. 3)- L'extension de l'urbanisation devra être revue à la baisse en l'absence de diagnostic agricole et en fonction des besoins réels en logements qui n'excèdent pas 90 logements. 4)- Il est surprenant que l'extension de l'urbanisation prévue au PLU avec viabilisation en coûts et permis de construire accordés soit en cours alors que le PLU n'est pas finalisé.</p>

Règlement

@-009	MOREAU Pierre	St Père	I)- Préserver la qualité de vie des maisons individuelles du bourg et des zones déjà urbanisées : contraindre les choix en matière d'implantation des constructions nouvelles pour limiter les effets d'ombres portées sur les bâtiments avoisinants ; augmenter les retraits de construction en limite de propriété lorsque des bâtiments existent à proximité, avoir des retraits proportionnels aux hauteurs des bâtiments. II)-Nature en ville, adaptation aux changements climatiques et densification raisonnée : a) règlementer et limiter les emprises au sol, particulièrement pour les zones UC et UE. b) Contraindre les immeubles collectifs à consacrer des surfaces minimales destinées à la végétalisation des sols, la présence d'arbre et d'ilot de verdure au sein des habitations collectives.3) Aérer les zones urbaines et encadrer la densification pour privilégier la qualité de vie.
@-014	RAYMOND Daniel 8 rue raoulet Brindejonc St Père	St Père	Demande que la parcelle AB 0367 reste dans un taux de construction identique au secteur concerné.
R-005	Ets Le Charpentier ZA de la Halte	St Père	Demande qu'il soit indiqué dans le règlement de la zone Ae que les extensions autorisées n'augmentent pas plus de 60 à 100 % l'emprise des bâtiments existants, au lieu de 30%, comme indiqué dans le projet,
@-019	Indivision ROUSSEL Le Bois Martin St Père Marc en Poulet	St Père	Demande que la parcelle B311, prévue en zone naturelle (N) au projet, soit classée en zone agricole (A).

Divers

C-004	DOITEAU Bernard	St Père	Demande que la partie non bâtie de sa parcelle (environ 2500 m ²), située 15 rue Raoulet Bridejonc, classée en 1AUE2 (OAP n°2) au projet de PLU, reste pour l'instant à usage d'arborétum . Celui-ci participe en effet au maintien de la nature en ville. Il ne souhaite pas, dans l'immédiat, que cette parcelle fasse l'objet d'un aménagement pour y créer 6 logements.
-------	-----------------	---------	---

Réponses aux observations :

@009 : pris note.

@014 : Ce secteur se situe en centralité et fait donc l'objet d'une densité minimum définie dans l'OAP.

R005 : cette demande rejoint la réponse formulée par le commissaire enquêteur.

@019 : cette demande sera prise en compte.

C004 : l'aménagement de cette parcelle résulte de l'initiative privée. L'OAP a vocation à encadrer les droits à bâtir dans le cas où celle-ci serait bâtie.

C008 : des aménagements ont déjà été réalisés par la commune pour sécuriser ce secteur.

C014 : le dossier d'enquête publique était consultable en mairie de ST PERE MARC EN POULET pendant toute la durée de l'enquête.

M001 : pris note de cette demande.

@012 : il s'agit d'un emplacement réservé défini au profit de la commune dans le cadre des développements de sentiers piétons prévus à l'échelle du territoire communal.

@015 : la commune étant en partie concernée par le PPRSM en partie Sud, le règlement littéral sera complété avec un renvoi vers le règlement de ce dernier pour les zones concernées.

C-008	LAMY Yve 2 rue Vauban St Père Marc en Poulet	St Père	Demande de réaliser des aménagements pour réduire la vitesse des véhicules rue Vauban et d'organiser des réunions par quartiers concernés par le PLU.
C-014	APEMELa Gaudichais Cancale	St Père	Demande de prolonger l'enquête, car l'association n'a pas pu consulter le dossier en ligne hier le 4 mars en après-midi et le 5 en début de matinée,
M-001	M. VAILLANT Ecole St Marie Le Bois Martin St Père Marc en Poulet	St Père	L'école souhaite toujours se porter acquéreur de l'ancien corps de ferme qui jouxte l'école, compte tenu des projets d'agrandissement qu'elle a.

Equipements publics

@-012	MELLIER Patrick 50 Disgoville	St Père	S'étonne de ne pas avoir été informé du projet de réserve foncière de la commune sur les parcelles 443, 44 et 513, liée au développement du fort et de la création d'un nouveau cheminement doux, alors qu'il en existait déjà un.
-------	-------------------------------	---------	--

Risques

@-015	GOGUEL Bernard Collectif Montée des Marées St Malo	St Père	L'impact du changement climatique sur les risques de submersion marine sont traités de manière trop lacunaire dans le projet. Les hypothèses prises pour l'établissement des PPRSM du marais de Dol (2016) et de St Malo (2017) sont obsolètes. Il conviendrait d'intégrer l'évolution du risque de submersion marine dans le projet de PLU afin d'éviter d'éventuels projets dans les secteurs dont la sensibilité à la submersion augmente, comme le recommande la MRAE.
-------	--	---------	--

QUESTIONS COMPLEMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Consommation foncière

La consommation foncière de la décennie 2011-2021 a été de 15,02 ha.

Question : *Quel est celle qui couvre la période 2021-2031 ?*

La consommation d'espace sur la période 2021-2031 est la suivante :

Consommation secteur A2 = 0.9 ha en 2022

Consommation secteur E2 = 4.22 ha en 2024/2025

Ainsi la consommation d'espace sur la période 2021-2031 est estimée à 5.12 ha. Cette enveloppe est en cohérence avec les objectifs définis au PADD à savoir :

- > **Prévoir une enveloppe foncière de 5 hectares environ en extension urbaine essentiellement destinée à recevoir des logements dans la continuité du bourg de Saint-Père Marc en Poulet.**

Habitat social

Le projet de PLU prévoit la création de 24% de logements aidés, dont 32% pour le secteur E2 de la ZAC.

Question : *Quel est le pourcentage demandé par la PLH ? Si le projet n'atteint pas ce pourcentage, comment l'expliquer ?*

Les objectifs du PLH de Saint-Malo Agglomération couvrent la période 2023/2028.

La commune est classée en péri-urbain résidentiel.

La commune doit réaliser 145 logements sur les 6 ans dont 66 logements locatifs sociaux et 5 logements en accession aidée soit 71 logements.

La déclinaison opérationnelle de ces chiffres concernant les logements sociaux est la suivante :

20 logements en juillet 2025 (secteur D2) – en cours

21 logements locatifs sociaux en 2026 (secteur D2) – en cours

29 logements locatifs sociaux sur le secteur E2 – PC obtenu – démarrage en avril

5 logements locatifs sociaux sur le secteur Vauban

2 logements locatifs sociaux sur le secteur Amour propre

On obtient ainsi 77 logements dont 7 logements qui pourraient se réaliser après 2028.

Les objectifs du PLH sont donc bien respectés grâce notamment à la réalisation de la ZAC. Aussi la commune participe pleinement à la production de logements sociaux sur le territoire.

N.B : Un projet de gendarmerie avec 10 logements devait se réaliser sur la commune. Celui-ci n'a pas été retenu par l'Etat ce qui vient diminuer de ce fait le nombre de logements à réaliser sur la période du PLH.

Densité

Si globalement le projet est compatible avec le SCOT (densité de 24), la densité de l'extension urbaine du secteur E2 de la ZAC (21,6) est inférieure, alors que celui-ci représente 70% des surfaces concernées par la production de logements. Une densité de 24 appliquée à ce secteur aurait permis la production d'environ 10 logements supplémentaires.

Question : *Comment expliquer que la densité de 24 logements à l'hectare n'ait pas été retenue pour le secteur E2 de la ZAC ?*

Le secteur E2 s'intègre dans le périmètre de la ZAC Cœur de Village. Les élus en lien avec l'aménageur et les services de l'état ont travaillé ensemble pour relever la densité initiale (+ 10 logements sociaux par rapport au projet initial) étant précisé que la programmation de la ZAC ne peut pas être modifiée substantiellement par

rapport au dossier de création et de réalisation de la ZAC. Le projet tend ainsi vers l'objectif des 24 logements par hectare sur ce secteur.

La commune tient à rappeler que, la densité des 24 logements par hectare est tenue à l'échelle de l'ensemble des opérations comme le demande le SCOT. En effet la commune affiche une densité de 25.6 logements par hectare à l'échelle de l'ensemble des opérations.

Le règlement des zones UC et UE dispose que « les opérations destinées à la production de logement, dont l'emprise foncière du projet est supérieure à 5000 m², devront respecter une densité minimale globale de 24 logements par hectare ».

Question : *Qu'entend-on par opération ?*

Cette règle indique que pour tout projet d'aménagement d'ensemble de + de 5000 m², la densité de 24 logements par hectare doit être respectée. Cette règle est en cohérence avec les orientations du SCOT qui impose des densités minimums pour les terrains de + de 5000 m².

Coupures d'urbanisation

Le règlement applicable à la zone Ab (coupures d'urbanisation) interdit toute construction.

Question : *Est-il envisagé de permettre, dans les coupures d'urbanisation, l'évolution des constructions existantes agricoles, si cette évolution ne remet pas en cause le caractère de coupure d'urbanisation desdits espaces ? Il pourrait en être ainsi des extensions limitées ainsi que des constructions agricoles nécessaires à la mise aux normes des exploitations agricoles.*

Les secteurs Ab ont été définis de façon à être éloigné des sièges d'exploitation et conformément aux orientations du SCOT.

La commune étant soumise aux dispositions de la loi littorale, les nouvelles constructions à vocation agricole dans ces secteurs sont encadrées.

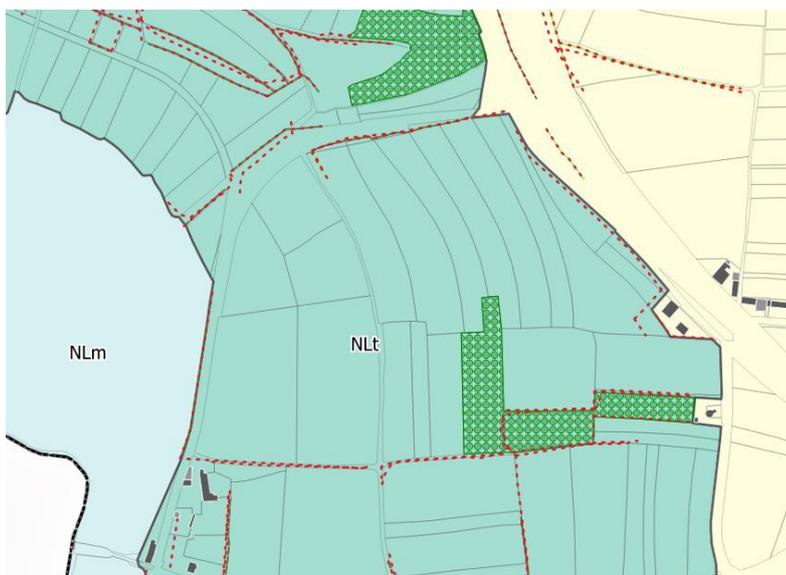
Boisement et bocage

Les haies représentent 108 km ; 84 km ont fait l'objet d'une description détaillée par Breiz-Bocage. Le projet prévoit la protection de ce patrimoine bocager à hauteur de 58,2 km en EBC et 21,3 km au titre de la loi Paysage.

Question : *Quelle est la raison pour laquelle la totalité des haies n'est pas protégée dans le projet ?*

Après vérifications, il apparaît que certaines haies n'existent plus à ce jour ce qui explique la différence entre ces 2 résultats.

De plus, plusieurs haies ayant été recensées dans l'inventaire breizh bocage ont été classées en Espaces Boisés Classés (cf. capture ci-dessous).



Eau potable

Le rapport indique qu'avec l'accroissement démographique, un des enjeux du plan local d'urbanisme sera de s'assurer de la disponibilité de la ressource en eau.

Question : Justifier la capacité de la fourniture en eau avec la création de 91 logements à court terme prévus dans le secteur E2 de la ZAC.

Courrier à obtenir des eaux du pays de Saint Malo et eaux du pays de Beaufort.

Eaux usées

Il est indiqué dans le rapport que la station par lagunage de la commune est saturée et que le schéma directeur d'assainissement de St Malo agglomération prévoit une optimisation de la station d'épuration de Saint-Père Marc en Poulet et la construction d'une nouvelle station à la Gouesnière. Celle-ci est programmée pour 2029.

Question : De quelle manière les eaux usées provenant des 91 logements du secteur en extension E2 de la ZAC, qui seront réalisés bien avant la création de la nouvelle station, seront-elles épurées ?

L'agglomération a engagée des travaux pour raccorder les habitations du secteur des Gâtines (104 branchements vers la STEP de SAINT JOUAN DES GUERETS). Ces travaux vont permettre d'accueillir de nouveaux effluents sur la STEP de la commune et notamment les 91 logements du secteur E2. Un schéma directeur d'assainissement a été validé le 20 juin 2024. Ce schéma prévoit un transfert des effluents sur la nouvelle STEP de La Gouesnière à horizon 2030. Par ailleurs, les conclusions de Saint-Malo Agglomération en 2024 font état d'un rejet conforme en matière de rejet ce qui montre que la situation tend à s'améliorer comme le montre les conclusions ci-dessous :

4.4. CONCLUSIONS ET PROPOSITIONS

Avis général sur le fonctionnement de la station :

Le rejet de la station est conforme aux normes de rejet. L'analyse bactériologique réalisée en avril est conforme à l'APR. La charge moyenne en entrée de station est de 74 kg DBO₅/jour soit 65% de la capacité de la station. Le réseau reste très sensible aux eaux parasites de nappe. Des investigations complémentaires vont être en gagée dans le cadre du nouveau contrat de DSP avec un diagnostic permanent.

NB : Conformément à la demande de la DDTM, en 2023, le programme d'analyse est doublé avec la réalisation de 4 bilans 24 heures afin de mesurer fiablement la charge entrante.

Proposition d'amélioration :

Le Schéma Directeur d'assainissement de Saint-Malo Agglomération a démarré début 2021. Saint-Malo agglomération a confié cette mission au groupement SAFEGE/Cabinet Bourgois/HYDRACOS.

Cette étude générale englobe la réalisation de Schémas Directeurs sur les communes n'étant pas couvertes par un document de planification, mais également la réactualisation des Schémas Directeurs existants, ce afin de couvrir l'ensemble du territoire de Saint-Malo Agglomération pour une remise à plat des priorités d'investissement et de leur phasage en recherchant des éventuelles mutualisations intercommunales. Les conclusions générales de cette étude ont été rendues en juin 2024. Selon les conclusions du Schéma directeur d'assainissement, les effluents de ST PÈRE seront transférés vers la nouvelle station d'épuration de LA GOUESNIERE (échéance 2031). La création d'un poste de refoulement et d'une conduite de refoulement de 2600 ml seront nécessaire.

Enfin, la commune tient à rappeler que la délivrance des permis de construire est conditionnée à un avis favorable de SMA concernant les eaux usées. Les permis de construire qui pourraient être déposés avant 2030 pourront donc être refusés si la capacité de la STEP est limitante.

Eaux pluviales

Le plan de zonage des eaux pluviales fixe des coefficients d'imperméabilisation pour les zones agglomérées qui varient de 60% (zones U et AU) à 80% (zone UC).

Le règlement de la zone UC et de la zone UE dispose que chaque unité foncière devra à minima respecter le pourcentage de surfaces perméables indiqué ci-dessous :

15% de surfaces perméables pour les unités foncières < = à 300 m² ;

25% de surfaces perméables pour les unités foncières > à 300 m².

Question : Comment ces deux règles s'articulent elles ?

Dans le cas du zonage pluvial, il s'agit d'un pourcentage maximal d'imperméabilisation fixé à 80% en zone UC (zone urbaine dense) alors que ce pourcentage est réduit à 60% dans les zones d'habitat pavillonnaire ou les jardins sont davantage présents.

Le règlement du PLU impose un pourcentage minimum de surfaces perméables en fonction de l'unité foncière concernée par le projet. Ces chiffres ont vocation à s'appliquer à chaque autorisation d'urbanisme.

Le zonage pluvial sera modifié pour mettre en cohérence les deux documents.

Le règlement de la zone UE sera également modifié pour atteindre les 40 % de surfaces perméables.

Extension des constructions

Le règlement prévoit un pourcentage d'extension autorisée par rapport aux constructions existantes de :

30% pour le secteur Ae ;

60% pour le secteur Aes ;

40% pour le secteur Al.

Question : Pour les secteurs Ae, et singulièrement pour celui de la zone d'activité de la Halte, cette règle serait motivée par leur non-classement en zone d'intérêt communautaire, par le SCOT.

Pour quelle raison un pourcentage de 30% serait admis et non un de 60 ? Dans les deux cas, il s'agit plus d'une différence de degré que de nature, laquelle seule pourrait justifier cette mesure.

Une telle règle ne serait-elle pas en contradiction avec la nécessité de densifier les secteurs bâtis existants et avec le souci de soutenir le développement des activités économiques existantes ?

La commune souhaitait autoriser des développements plus importants sur le secteur de La Halte. Néanmoins, les réunions organisées avec les personnes publiques associées dans le cadre de la réalisation du PLU ainsi que l'armature retenue dans la version du future SCOT n'ont pas permis de maintenir des capacités de développement plus importantes sur le secteur de La Halte.

S'agissant du secteur Aes, un classement en zone urbaine aurait pu être réalisé ce qui explique la différence de traitement entre ces deux STECAL. Ces motivations ont d'ailleurs été reprises par la CDPENAF.

Par ailleurs, le secteur Aes accueille un équipement public et vise la mise aux normes des locaux pour recevoir du public. A l'inverse le STECAL Ae vise le développement économique des entreprises. Les développements importants doivent se réaliser selon les PPA dans les zones d'activités définies au SCOT ce qui n'est pas le cas du secteur de La Halte.

REMISE DU PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le présent procès-verbal, suivant les dispositions de l'article R123-18 du code de l'environnement, est remis par le commissaire enquêteur au maître d'ouvrage à la mairie de Saint Père Marc en Poulet, dans le délai de 8 jours courant à compter, à la fin de l'enquête, de la réception par le commissaire enquêteur du registre d'enquête, soit le mercredi 12 mars 2025.

Le maître d'ouvrage dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses éventuelles observations.

Fait à Saint-Samson sur Rance le 12 mars 2025

Le commissaire enquêteur
Michel Fromont



ANNEXE N° 3– Courrier d'Eau de Saint Malo du 31 mars 2025



N/Réf : FOH/43.2025

Objet : PLU Saint-Père – réponse au courriel du 26/03/2025

Dossier suivi par Franck-Olivier HENRY

Saint-Malo, le 31 mars 2025

**Le Président
d'Eau du Pays de Saint-Malo**

à

**M. Le Maire
Saint-Père-Marc-en-Poulet
CENTRE TECHNIQUE URBANISME ET
ENVIRONNEMENT
16 rue Vauban
35430 SAINT-PERE MARC EN POULET**

A l'attention de M. Jérôme CARIO

Monsieur Le Maire,

En réponse à votre courriel reçu par mes services le 26 mars 2025 relatifs à la révision du PLU de la Commune de Saint-Père-Marc-en-Poulet, je vous prie de bien vouloir trouver, ci-après, quelques éléments d'appréciation relatifs à la capacité de fourniture de 91 logements.

Comme vous le savez, le territoire d'Eau du Pays de Saint-Malo se trouve dans une situation de déficit structurel de ressources en eau potable qui trouve son origine dans trois facteurs explicatifs principaux :

- ⇒ Les évolutions réglementaires qui ont imposé la mise en place débits réservés sur des barrages qui n'avaient pas été conçus en tenant compte de ce paramètre de dimensionnement ;
- ⇒ Le dynamisme démographique du Pays de Saint-Malo ;
- ⇒ Les changements climatiques.

Aussi, Eau du Pays de Saint-Malo travaille actuellement sur des solutions permettant de solliciter de nouvelles ressources en eau qui permettront de sécuriser la ressource en eau potable. Ces solutions ne verront, néanmoins, pas le jour avant plusieurs années.

Néanmoins, les perspectives de création de 91 logements prévues par le PLU de votre commune, ne m'apparaissent pas incompatibles avec la préservation de la ressource en eau à l'horizon 2035, s'ils sont assortis d'objectifs complémentaires d'économies d'eau.

En effet, la demande en eau de la Ville de Saint-Père-Marc-en-Poulet est aujourd'hui proche de 94 000 m³ (2023) pour 1190 abonnés soit 80 m³/abonné/an. Ainsi, en considérant le même ratio de demande en eau, les 91 logements se traduiraient par une demande en eau supplémentaire de 7 200 m³/an soit 7,7 % d'augmentation. En assurant la promotion des économies d'eau potable, il serait possible de réduire la consommation d'eau d'environ 15% ce qui offrirait, à terme, un gain de 8 000 m³/an par rapport à la situation actuelle.

Cet objectif de réduction des consommations en eau peut être poursuivi notamment par :

- ⇒ Des prescriptions d'équipements des logements en matériels hydro-économes et en réducteurs de pression là où cela est possible ;

Espérant vous avoir apporté les réponses souhaitées, je vous prie de recevoir, Monsieur le Maire, mes chaleureuses salutations.

**Pour Le Président et par délégation,
M. Michel PENHOUE.**

