

Département d'Ille et Vilaine

Commune de La Richardais

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA RICHARDAIS

Arrêté municipal en date du 19 septembre 2022

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 PROCÉDURE.....	3
1- Objet de l'enquête et cadre général du projet.....	3
2- Maître d'ouvrage du projet et autorité organisatrice de l'enquête	3
3- Cadre réglementaire.....	3
II –PROJET SOUMIS A ENQUÊTE PUBLIQUE	3
Chapitre 1- Composition du dossier.....	3
Chapitre 2- Présentation du projet	4
1)- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)	4
2)- Le rapport de présentation	5
a) - Démographie et habitat	5
b) - Projet urbain et foncier	5
c)- Economie et équipements	5
d)- Les déplacements	6
e) - Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.....	6
f) – Environnement	6
III – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	8
IV-SYNTHESE DE L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES, CONSULTEES ET DES COMMISSIONS CONSULTATIVES.....	10
V– SYNTHSE ET ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	11
 2ème PARTIE – CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	33
I- CONCLUSIONS	33
1- Rappel du projet et de ses objectifs	33
2- Sur l'établissement du projet et le déroulement de l'enquête publique.....	33
3- Sur les observations du public.....	34
4- Sur le contenu projet	34
II- AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	38
 ANNEXES	39

I- OBJET DE L'ENQUÊTE ET PROCÉDURE

1- Objet de l'enquête et cadre général du projet

Le projet consiste en la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Richardais, commune du département d'Ille et Vilaine, située sur la rive gauche de l'embouchure de la Rance. D'une superficie de 314 hectares, elle compte une population de 2349 habitants (recensement au 1^{er} janvier 2018). Elle fait partie de la communauté de communes de la côte d'Emeraude.

Le PLU de la commune, approuvé par le conseil municipal le 20 février 2014, a fait l'objet, depuis cette date, de trois modifications (17 décembre 2015, 12 juillet 2018, 18 juillet 2019).

La présente révision a été prescrite par délibération du conseil municipal de la commune en date du 6 février 2020. Celle-ci fixait un certain nombre d'objectifs à la révision du PLU et déterminait les modalités de la concertation avec le public. Le 28 janvier 2021, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a fait l'objet d'une présentation et d'un débat au conseil municipal. Le 30 juin 2022, celui-ci a dressé le bilan de la concertation, et arrêté le projet de révision. Enfin par arrêté en date du 19 septembre 2022, le Maire a prescrit l'ouverture d'une enquête publique

La présente révision du PLU de La Richardais est motivée par la prise en compte des objectifs suivants :

- mettre en œuvre localement les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du pays de Saint-Malo ;
- intégrer les évolutions législatives intervenues depuis l'élaboration du PLU (lois ALUR, ELAN, ...), notamment sur l'aménagement et la protection du littoral, sur la consommation d'espaces et l'étalement urbain, sur la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, ou encore sur les continuités écologiques ;
- redéfinir une stratégie globale d'aménagement et de développement durable ;
- favoriser une production résidentielle maîtrisée (ouverture progressive à l'urbanisation des zones à urbaniser, renouvellement urbain dans le bourg, une production diversifiée de logements pour l'accueil de jeunes ménages, faire face au vieillissement de la population, prendre en compte le phénomène de décohabitation,)
- encourager le développement des mobilités douces ;
- réorganiser le centre bourg, afin d'y maintenir une activité commerciale et du stationnement.

2- Maître d'ouvrage du projet et autorité organisatrice de l'enquête

La maîtrise d'ouvrage du projet et l'organisation de l'enquête publique sont assurées par la commune de La Richardais.

3- Cadre réglementaire

La révision du PLU est régie notamment par les articles L.103-2 à L103-6, L.111-3, L.132-7, L. 153-19, L.153-31 à L.153-35 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 :

- 1° La délibération du conseil municipal n° 20-02-02 du 06 février 2020, Prescription de la révision Générale du PLU ;
- 2° La délibération du conseil municipal n° 21-01-01 du 28 janvier 2021, Présentation et Débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU ;

- 3° La délibération du conseil municipal n° 22-06-55 du 30 juin 2022, Bilan de concertation dans le cadre de la révision du PLU et Arrêt du projet de plan local d'urbanisme ;
- 4° Le bilan de la concertation ;
- 5° Le projet de plan local d'urbanisme, comprenant :
- I - Rapport de présentation, justifications dont évaluation Environnementale
 - I.1 - Rapport de présentation, Diagnostic
 - I.2 - Rapport de présentation, Etat initial de l'Environnement
 - II - Projet d'Aménagement et de Développement Durables
 - III - Orientations d'Aménagement et de Programmation
 - IV.1 - Pièces Réglementaires, Règlement écrit
 - IV.2.1 - Pièce Réglementaire, Règlement graphique, planche commune Zonage et Prescriptions
 - IV.2.2 - Pièce Réglementaire, Règlement graphique, planche commune Zonage uniquement
 - IV.2.3 - Pièce Réglementaire, Règlement graphique, planche commune Prescriptions et informations
 - V.1 - Annexes, liste des annexes
 - V.2.1 - Servitudes, Liste des servitudes
 - V.2.2 - Servitudes, Plan des servitudes d'utilité publique
 - V.3.1 - Plan Réseaux eaux pluviales
 - V.3.2 - Plan Réseaux assainissement
 - V.4 - Autres annexes
- 6° Les avis émis par les personnes publiques associées ;
- 7° L'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- 8° L'avis de l'autorité environnementale
- 9° L'arrêté municipal de mise à enquête en date du 20 septembre 2022
- 10° L'avis d'enquête et l'attestation de parution dans les journaux

Chapitre 2- Présentation du projet

Le projet de révision du PLU de La Richardais se développe dans les documents suivants :

- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
- le rapport de présentation comprenant : un diagnostic, l'état initial de l'environnement, les justifications des choix retenus, dont évaluation environnementale ;
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- le règlement écrit et le règlement graphique.

1)- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

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

Il se décline en trois grands axes :

A) - La Richardais, maillon incontournable au cœur d'un territoire intercommunal

- a- Enjeux démographiques et sociaux
 - Vieillesse de la population, l'augmentation des résidences secondaires, offre limitée pour les jeunes ménages impliquent des réponses sur mesure pour éviter une baisse de la démographie.
 - Objectif démographique : assurer un maintien de la population en veillant à renforcer l'accueil des jeunes ménages.
 - Objectif nombre de logements : 16 par an, avec 30% de logements sociaux
 - dans les constructions nouvelles.
- b- Mobilités
 - Pôle d'échange multimodal, circulations douces
- c- L'Hermitage, un pôle tertiaire en devenir

B) - La Richardais, un écrin naturel tourné vers la Rance

- Préserver les espaces naturels et les valoriser par un tour de bourg (itinéraires de promenade) ; modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels : maxi 16 ha prévus au SCOT de 2018 à 2032 ; la commune veillera à en artificialiser moins.
- Projet de renaturation de l'étang de la garde.
- La Rance : organiser la cohabitation des activités en lien avec la mer.
- Paysage de campagne à soigner.

C)- La Richardais, un cœur dynamique qui porte l'exemplarité communale

- Conforter le centre bourg : production de petits logements et confortation de sa centralité commerciale (type halles).
- Equilibre à trouver entre le centre bourg et l'Hermitage.
- Exemplarité dans le développement urbain : limiter l'étalement urbain avec une densité moyenne supérieure à 31 logements à l'hectare ; densification près du centre bourg à privilégier ; la production de logements par grandes opérations, si c'est nécessaire, devra être exemplaire ; divisions parcellaires à faire aussi.
- Programmation résidentielle qui permette le maintien des résidents à l'année : production de logements locatifs sociaux, baux réels solidaires

2)- Le rapport de présentation

Celui-ci peut être synthétisé autour des thèmes suivants :

a) - Démographie et habitat

La population actuelle au 1^{er} janvier 2018 est de 2349 habitants, soit un gain de 37 habitants depuis 2013. La croissance de la population que la commune a connue les années passées ralentit. La population vieillit et la taille des ménages diminue : 2,1 personnes par ménage (3 dans les années 70 à 80). Si le solde naturel est à l'équilibre, le solde migratoire, lui, est négatif.

L'objectif est de maintenir le niveau de la population actuelle, d'accueillir des jeunes ménages, assurer la mixité sociale, et assurer un parcours résidentiel.

Pour cela, il faut produire 154 logements sur 10 ans, soit 80 pour compenser le phénomène de décohabitation, 80 pour compenser la transformation de résidences principales en résidences secondaires. De ce chiffre, il faut déduire la remise sur le marché de 6 logements vacants.

b) - Projet urbain et foncier

La production de ces 154 logements se répartit ainsi :

- 110 en densification à l'intérieur du tissu urbain existant (terrains non bâtis, divisions parcellaires, renouvellement urbain) ;
- et 44 en extension urbaine, avec une densité de 31 logements à l'hectare, ce qui nécessite un besoin de 1,8 hectare.

S'y ajoutent une augmentation de 80 résidences secondaires.

L'extension urbaine de 50 logements se situe sur le secteur de Malabry.

c)- Economie et équipements

L'essentiel des commerces se situe en centre bourg. Il y a la volonté de conforter cette centralité commerciale

Il existe 4 parcs d'activités au nord et au sud de la RD 168. Le parc de l'Hermitage, au sud, a vocation à se tourner vers le tertiaire, depuis notamment l'installation d'un collège, avec la possibilité d'accueillir des bureaux et des équipements, notamment sportifs (secteur L'Hermitage/Bois de la Motte)

Le secteur de la Ville Billy, à proximité du bowling et du cinéma est appelé à devenir un pôle ludique.

A noter la présence sur la commune d'une partie des équipements de l'usine marémotrice de la Rance, avec la présence de lignes à haute tension qui traverse son territoire.

L'activité agricole est limitée : 8% du territoire (26,39 ha). Il n'y a pas de siège d'exploitation agricole sur la commune.

d)- Les déplacements

- Voiture : 86% ; transports en commun : 2% ; vélo : (2%).
- Pôle d'échange multimodal (aire de covoiturage, arrêt de bus, stationnement vélos) situé dans le parc d'activités de l'Hermitage

e) - Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

L'artificialisation des sols sur la période 2012-2021 a porté sur 14,2 ha (2,7 ha dans l'enveloppe urbaine et 11,5 en dehors de cette enveloppe).

Le SCOT du Pays de Saint-Malo limite l'artificialisation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à 16 ha pour la période 2018 à 2032. A noter que 7,6 ha ont déjà fait l'objet d'une artificialisation entre 2018 et 2021.

Pour les 10 ans à venir, les surfaces à artificialiser sont de 5,4 ha (Malabry : 1,6 ha ; La Théaudais : 1,6 ha ; L'Hermitage bois de la Motte : 1,7 ha ; sud cinéma : 1,6 ha).

f) – Environnement

- **Eléments constitutifs**

La commune se caractérise par une forte identité naturelle de par l'estuaire de la Rance, mais aussi par la vallée de la rivière l'Etanchet et les vallons de Hourdel.

Les principaux espaces naturels se répartissent ainsi :

- Les boisements : 62 ha (20% du territoire), dont 35,5 en espaces boisés classés (EBC) ; le bocage : 22 ha de haies bocagères (7% du territoire) sur 9 km, dont 6 km sont protégés.
- Cours d'eau : 7,5 km (l'Etanchet, le Pontimaron et le Crévelin.)
- Zones humides : 17 ha (3% du territoire) : la Mare, la Villais, la vallée de la Hourdel, la Motte, la vallée de l'Etanchet.
- Espaces naturels sensibles : 4 zones de préemption du département sur la Commune (le barrage, la Villais, Suet, la Cale).

Compte tenu de la surface limitée du territoire de la commune et des enjeux environnementaux importants, les possibilités d'extension de l'urbanisation sont limitées. Il convient alors de passer par la densification, la mutation, le renouvellement urbain.

- **Rapports de compatibilité avec les documents cadre.**

- Le projet est compatible avec le SCOT du pays de St Malo, approuvé le 8 décembre 2017.
- SDAGE et SAGE Rance Frémur et baie de Beaussais : le projet est compatible.
- Plan de gestion des risques d'inondation Loire-Bretagne (PGRI). La commune n'est pas identifiée dans ce plan. Néanmoins, les services de l'Etat indiquent que la commune est concernée par un risque d'inondation par submersion marine.
- SRADDET : compte tenu de l'existence d'un SCOT le PLU n'a pas obligatoirement à être compatible avec le SRADDET. Mais il l'est.
- Parc naturel régional vallée de la Rance-Côte d'Emeraude. En cours. Non opposable
- Zone Natura 2000 sur tout l'estuaire de la Rance.
- Deux ZNIEFF : anse de la Richardais et estuaire de la Rance
- Sites classés et inscrits : estuaire de la Rance (classé) ; pointe de la brebis et littoral d'estuaire de la Rance (inscrits).
- Espaces naturels sensibles : 4 zones de préemption du département existent sur la Commune (le barrage, la Villais, Suet, la cale).

- **Loi littoral**

L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité des agglomérations et des villages existants. Dans les secteurs urbanisés, autres que les agglomérations et les villages, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale des cent mètres et des espaces proches du rivage, à des fins

exclusives d'amélioration de l'offre de logement et d'implantation de services publics, à condition de ne pas étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.

Le SCOT du Pays de St Malo identifie, pour la commune de la Richardais, une agglomération (le bourg), aucun village et un secteur déjà urbanisé (la Motte).

Par ailleurs, le projet reporte sur le règlement graphique la bande littorale de 100 mètres, à l'intérieur de laquelle les constructions sont interdites en dehors des espaces urbanisés. Les espaces proches du rivage, dans lesquels l'urbanisation est limitée, sont aussi identifiés sur ce plan. Il n'y a pas de coupures d'urbanisations de prévues sur la commune par le SCOT.

- Impact du projet sur l'environnement
 - Pour faire face à l'augmentation de logements et d'équipements prévus, la production en eau potable et la capacité de la station d'épuration de La Richardais sont suffisantes. Reste néanmoins à régler le problème de l'infiltration d'eaux pluviales parasites dans le réseau d'assainissement des eaux usées.
 - Les consommations nouvelles d'espaces naturels ou agricoles est limitée (diminution du secteur à urbaniser de Malabry ; consommation nouvelle de 7ha par rapport aux 9 ha ; la densification, le renouvellement urbain sont privilégiés par rapport à l'extension de l'urbanisation.
 - Les éléments constitutifs de la trame verte et bleue sont préservés ; en cas d'abattage d'arbres ou de suppression de haies, ceux-ci pourront être replantés ou reconstitués.
 - Le projet relatif à l'aménagement de l'étang de la garde devrait rétablir une continuité écologique.

3)- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

a) - Les OAP thématiques

Elles sont au nombre de trois :

- Qualité et optimisation du foncier.
- Cheminements.
- Nature en ville.

b) - Les OAP Sectorielles

- Secteur 1 – La Théaudais 0,9 ha, dont 0,5 ha opérationnels ; 15 logements de prévus.
- Secteur 2 – Malabry : 50 logements de programmés sur 1,6 ha.
- Secteur 3 – L'Hermitage/Bois de la Motte : 2,2 ha consacrés à des équipements sportifs pour les habitants et le pôle scolaire sur 1,7 ha et conservation de 0,5 ha de zone humide
- Secteur 4 – Secteur sud du cinéma (1,6 ha) destinés à l'accueil d'activités de loisirs et d'équipements complémentaires au pôle existant.

4)- Le règlement écrit et le règlement graphique

a) - Les différentes zones du PLU

- Zones Urbaines (U) : 188,5 ha soit 43,10%
 - UC : zone urbaine centrale
 - UE : zone urbaine résidentielle
 - Uh : secteur de la Motte
 - UAa : zone d'activités économiques
 - UAi : zone d'équipements et de services
 - Up : zone portuaire
 - UL : zone ludique
- Zones à urbaniser (AU) : 6,2 ha soit 1,41%
 - AUE : zone à urbaniser résidentielle
 - AUs : zone à urbaniser à vocation d'équipements
 - Zone AUI : zone à urbaniser à vocation d'équipements ludiques
- Zones agricoles (zone A) : 41,7 ha soit 9,53%
- Zones naturelles et forestières : 201,ha soit 45,96%
 - N : zone naturelle
 - Nh : zone de hameau

- NL : zone naturelle de loisirs
- NLt : espace remarquable du littoral

Ces zones figurent sur un plan de zonage qui est le règlement graphique.

Y figurent aussi des prescriptions telles que les espaces boisés classés (EBC), les emplacements réservés, les OAP, ... L'évolution des surfaces des zones entre le PLU de 2014 et le projet figure dans le tableau ci-dessous :

Zones	PLU 2014	PLU 2021	Evolution en surface (ha)
U	181,6	188,5	+ 6,9
AU	16,5	6,2	- 10,3
A	37,9	41,7	+3,8
N	200,2	201	- 0,78
Total	436,20	437,4	+1,1

b) - Le règlement écrit

Il comprend des dispositions générales et des dispositions relatives à chaque zone (destination des constructions, usage des sols et natures d'activités ; caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ; équipements et réseaux).

5)- Les annexes

Elles concernent les servitudes d'utilité publique (monuments historiques, sites naturels, servitude de passage le long du littoral, canalisations de gaz et électriques, centre de réception radioélectrique), le plan d'exposition au bruit des aérodromes, le droit de préemption urbain, les secteurs relatifs à la taxe d'aménagement et aux conventions de projet urbain partenarial, les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre, les annexes sanitaires.

Figurent aussi différentes délibérations du conseil municipal de La Richardais relatives à la taxe d'aménagement et au plan de partenariat urbain de l'Hermitage.

III – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

A) - Organisation de l'enquête

1- Désignation du commissaire enquêteur.

Par décision n° E22000094/ 35 en date du 5 août 2022, Monsieur 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 19 septembre 2022, le maire de La Richardais a prescrit la présente enquête publique, relative à la révision du plan local d'urbanisme de la commune de La Richardais, se déroulant pendant 34 jours consécutifs, du lundi 17 octobre 2022 au samedi 19 novembre 2022 inclus, 12 heures. (voir annexe n°1).

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

Le 8 septembre 2022, à la mairie de La Richardais, le commissaire enquêteur a rencontré M l'adjoint à l'urbanisme ainsi que la secrétaire générale de la mairie, concernant les modalités de déroulement de l'enquête et la présentation du projet. Un dossier papier a été remis au commissaire enquêteur.

Le 14 octobre 2022, en mairie de La Richardais, le commissaire enquêteur a paraphé et signé le registre d'enquête et paraphé les pièces du dossier. Il s'est rendu ensuite dans divers lieux de la commune, en compagnie de l'adjoint à l'urbanisme, ceci pendant deux heures.

4-Mesures de publicité

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

- avis au public publié dans le journal Ouest France et dans le Pays Maloin (éditions du 29 septembre et 20 octobre 2022) ;
- affichage de l'avis d'enquête à la Mairie, dans les 6 boîtes d'affichage de la commune, et sur le terrain (Anse des grandes rivières, avenue de la Rance, parc d'activités de l'Hermitage, cale du port et rue de Dinard ; un procès-verbal attestant de la réalisation de ces mesures a été dressé par un agent assermenté de la commune le 14 octobre 2022.
- sur le site internet de la commune de La Richardais et sur le registre dématérialisé ;
- un flyer a été distribué, dans les jours précédant le début de l'enquête, dans les boîtes aux lettres des habitants de la Richardais annonçant les dates de l'enquête, celles des permanences du commissaire enquêteur et les modalités de consultation du dossier et de formulation des observations du public.

B) Déroulement de l'enquête

1- Permanences du CE

Le commissaire enquêteur a tenu 5 permanences, telles qu'elles étaient prévues dans l'arrêté de mise à enquête : le 17 octobre 2022, de 9h à 12h ; le 26 octobre 2022, de 9h à 12h ; Le 04 novembre 2022, de 9h à 12h ; le 10 novembre 2022, de 14 h à 17h ; le 19 novembre 2022, de 9h à 12h.

2- Comptabilisation des observations du public

Le commissaire enquêteur a reçu 48 personnes lors de ses quatre permanences en mairies, soit :

- le 17 octobre 2022 : 5 personnes et 1 par téléphone,
- le 26 octobre 2022 : 13 personnes
- le 04 novembre 2022 : 8 personnes
- le 10 novembre 2022 : 9 personnes
- le 19 novembre 2022 : 12 personnes

Le nombre total des observations présentées par le public durant l'enquête publique s'est élevé à 77, soit

- 5 observations sur le registre papier ;
- 37 observations portées sur le registre d'enquête dématérialisé ;
- 22 courriers papier ;
- 13 observations orales.

A noter que le registre dématérialisé a comptabilisé 257 téléchargements, pour 820 visiteurs.

3- Clôture de l'enquête

L'enquête publique s'est terminée le samedi 19 novembre 2022, à 12 heures. 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 mardi 22 novembre 2022, à la mairie de La Richardais, le procès-verbal de synthèse des observations du public, en date du 21 novembre 2022 (voir annexe n° 2), a été remis et commenté par le commissaire enquêteur au maître d'ouvrage.

Il 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 24 novembre 2022, a transmis ce mémoire au commissaire enquêteur (voir annexe n°3).

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 vendredi 16 décembre, à 10 heures, à la Mairie de La Richardais. 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- Commune de Pleurtuit

Par courrier du 29 juillet 2022, elle informe que le dossier n'appelle aucune observation de sa part.

2- Chambre des métiers et de l'artisanat

Par courrier en date du 11 août 2022, elle signale qu'elle n'a pas d'observations particulières à formuler sur le projet.

3- La commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)

Elle a émis le 6 septembre 2022 un avis favorable.

4- Région Bretagne

Par lettre du 7 septembre 2022, le président de la Région Bretagne invite à intégrer d'ores et déjà, et même si cela n'est pas encore réglementairement obligatoire, les objectifs et les règles générales du SRADDET, dans l'élaboration et la révision des PLU, dans l'attente de l'élaboration ou la révision des SCOT.

5- Institut national de l'origine et de la qualité (INAO)

Par courrier en date du 28 septembre 2022, cet organisme indique ne pas avoir de remarque formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les signes de qualité concernés.

6- Commune de Saint-Malo

Par délibération en date du 29 septembre 2022, le conseil municipal a émis un avis favorable au projet.

7- Communauté de communes Côte d'Emeraude (CCCE)

Par lettre du 30 septembre 2022, elle fait part des réserves suivantes :

a- Développement économique

La CCCE demande, concernant la zone de l'Hermitage :

- le reclassement du reliquat (1,5 ha) de la zone Uai (zone d'équipements collectifs et d'activités tertiaires) en zone Uaa (activités économiques) et la modification de l'emplacement réservé n°3, correspondant ;
- la conservation du classement en Uaa (activités économiques) du secteur (2,2 ha) prévu en AUs (équipements d'intérêt collectif) et de prévoir une OAP à cette fin.

b- Aménagement de l'espace et mobilités :

La CCCE demande, concernant l'OAP n° 4, que l'accès à la zone AUL (accueil d'activités de loisirs et d'équipements complémentaires au pôle existant), soit réalisé directement depuis la voie publique et non en traversant l'aire de covoiturage, et que le stationnement des véhicules soit prévu à l'intérieur de la zone.

8- Département d'Ille et Vilaine

Par courrier du 3 octobre 2022, le président du conseil départemental indique que la commission permanente a émis un avis favorable au projet le 26 septembre 2022, avec les recommandations de supprimer les quatre zones de préemption environnementales prévues au projet, et de reprendre en intégralité l'ensemble des liaisons inscrites au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnées (PDIPR).

Il recommande également :

- d'inscrire dans le règlement du PLU des prescriptions réglementaires exigeant des compensations obligatoires en cas de destruction, à minima pour les destructions de haies, afin de préserver les continuités écologiques.
- de bien préserver les éléments naturels identifiés par les OAP et le règlement graphique (linéaires bocagers et zones humides) et de prévoir des mesures de compensation au regard de l'artificialisation des sols prévue (en particulier sur les prairies).
- afin de préserver la qualité des cours d'eaux de prévoir dans les OAP des mesures pour éviter le ruissellement des polluants vers les cours d'eau (zones tampon, restauration de zones humides, de haies, déconnexion de fossés circulants), pour réduire l'imperméabilisation des sols, pour renaturer les cours

d'eau ; l'OAP n°3 L'Hermitage/Bois de la Motte devra prévoir une distance à respecter entre la zone humide et les futures constructions.

9- Préfet d'Ille et Vilaine (DDTM)

Par courrier du 6 octobre 2022, le Préfet fait part d'un avis réservé sur le projet, comportant 10 demandes, 24 recommandations et 12 observations, essentiellement pour les motifs suivants :

- la commune de La Richardais propose de maintenir sa population jusqu'à 2032, tout en consommant des espaces naturels, agricoles et forestiers, pour l'habitat, les équipements et des emplacements réservés, ceci pour faire face à la décohabitation et à la production de résidences secondaires. Il aurait pu être proposé une croissance de population modérée avec un dispositif favorisant la réalisation de résidences principales (logements locatifs sociaux, bail réel solidaire), dans le cadre d'un parcours résidentiel, facilitant notamment et l'accueil de jeunes ménages.
- les OAP doivent contenir un échéancier prévisionnel à l'urbanisation des zones à urbaniser.
- la soutenabilité du projet par rapport au potentiel de la ressource en eau potable n'est pas démontrée dans le projet.
- le programme de travaux prévus pour pallier les dysfonctionnements du système d'assainissement des eaux usées sur la commune doit être davantage mis en cohérence avec l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation à produire (rendu obligatoire par la loi Climat et résilience) afin de prévenir l'impact sur le milieu récepteur, dont l'état écologique est médiocre.
- une OAP thématique « continuités écologiques » devrait être prévue pour l'ensemble du territoire (obligation de par la loi climat et résilience).
- les prescriptions du règlement visant à assurer la préservation de la trame verte et bleue sont à compléter pour les cours d'eau, les zones humides, les boisements et le bocage. En cas d'impact sur le bocage, les modalités de compensation prévues devront être renforcées.
- concernant la protection paysagère, l'emprise des cônes de visibilité doivent être clairement définis.
- au titre de la loi littoral, le choix d'intégrer le secteur de Malabry en tant que zone Ue, comme partie intégrante de l'agglomération, interroge au regard des caractéristiques du secteur ; par ailleurs, le projet doit proposer un zonage spécifique pour le domaine public maritime, ou notamment les extensions de constructions existantes et le stationnement sont interdits.

10- MRAE Bretagne

Par lettre en date du 7 octobre 2022, elle indique qu'elle n'a pas pu étudier le dossier dans le délai de trois mois qui lui était imparti et, qu'en conséquence, elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler.

11- Pays de Saint-Malo

Par lettre en date du 7 octobre 2022, le président indique que le projet a été examiné en commission permanente le 9 septembre 2022 qui a demandé :

- que le projet soit complété sur les points suivants : la démonstration de la tenue de l'objectif de densité fixé par le SCOT ; la traduction réglementaire des objectifs inscrits au DOO et dans le DAC, pour l'aménagement commercial.
- l'ajout de précisions concernant : la démonstration de la tenue de l'objectif relatif aux surfaces potentielles d'extension urbaine à vocation résidentielle et mixte ; les besoins en logements pour les gens du voyage ; les limites de l'urbanisation durable à long terme ; le phasage temporel du développement du secteur en extension de Malabry ; l'identification des secteurs privilégiés pour le développement des activités économiques au cœur de la centralité ; les logements de gardiennage dans les sites d'activités économique structurants ; l'impact des projets en extension sur l'activité agricole ; les besoins en stationnement pour les vélos ; la délimitation des espaces littoraux remarquables.

V- SYNTHÈSE ET ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Nota – Dans les développements qui suivent, les observations sont répertoriées de la manière suivante : @ (observation numérique) R (observation registre papier), C (courrier), O (observation orale).

Les observations du public ont porté essentiellement sur les points suivants :

- des craintes se sont exprimées sur les extensions urbaines, essentiellement les riverains de la zone AUe de Malabry (12 observations).

- la densification envisagée dans l'enveloppe urbaine, particulièrement par des immeubles de plusieurs étages, inquiètent là aussi les riverains (privation d'ensoleillement, atteintes à la tranquillité, ...) (11 observations).
- des demandes pour rendre leur terrain constructible ou pour le diviser (14 observations).
- les questions environnementales (14 observations).
- le bruit pour les riverains de la RD 168 (21 observations).

Trois associations se sont manifestées :

- l'association La Richardais Village (ADCEE) s'inquiète de la densification et de la hauteur des constructions qui auront une incidence sur la qualité du patrimoine architectural et urbain, sur la tranquillité des riverains, sur les paysages et sur le risque qu'elle aboutisse à transférer des équipements sportifs du centre vers la périphérie au profit d'immeubles collectifs de grande hauteur ; elle préconise plutôt un secteur d'habitation dans le secteur de la Ville Billy, l'Hermitage.
- l'association Dinard Côte d'Emeraude Environnement demande notamment de la mixité sociale, que les projets densification fassent l'objet de concertation avec les riverains et s'inquiète de la capacité du réseau d'assainissement des eaux usées.
- l'association Les Voies vertes de la Côte d'Emeraude (CCEV) regrette les consommations nouvelles de terres agricoles (Malabry, secteur du cinéma) et se prononce sur des cheminements piétons préférentiels au nord de la zone de Malabry.

Le détail et l'analyse de ces observations peuvent être organisée selon les thèmes suivants :

- l'urbanisation.
- foncier, constructibilité, division de terrains
- densification, hauteur des constructions
- règlement du PLU
- zone de l'Hermitage
- environnement
- assainissement eaux usées et eaux pluviales – alimentation en eau potable
- circulation-mobilités
- patrimoine-paysages
- risques et nuisances
- divers

URBANISATION

Zone AUe de Malabry et emplacement réservé n° 6

Des observations du public portent sur le projet d'urbanisation de 1,6 ha de terres agricoles au lieudit Malabry. Elles expriment des craintes face à ce projet :

- des troubles de jouissances pour les riverains de la zone pavillonnaire située à l'Est du projet (bruit des voitures et des habitants, privation d'ensoleillement, trop grande proximité du projet par rapport à leur propriété). Il est proposé de reculer de 15 mètres vers l'ouest les constructions et d'implanter les immeubles collectifs au nord de la zone AUe (@4, C3, C12)
- une atteinte à l'environnement et à la biodiversité sanctuaire d'espèces comme les biches, lièvres, faisans, écureuils roux et de très nombreuses espèces d'oiseaux et insectes variés. Concernant le bassin versant de La Motte/Malabry, il faut préserver les espaces naturels et cultivés pour leur valeur écologique, agricole, paysagère et leur bienfait pour le climat. (@1, @4, @17, C3,
- des problèmes de circulation automobile accrus sur la rue de Malabry, déjà dangereuse @1, @4, @6, C3
- des nuisances de toutes sortes : visuelles, sonores et matérielles, déchets en tout genre (papiers, mégots, canettes...) @4
- Il faut tenir compte des capacités d'assainissement des eaux usées et d'alimentation en eau potable (@6, @17
- Une consommation de plus de 2 ha terres agricoles (@6, @16, @17 Une personne suggère de n'urbaniser que le Centre et le nord du site @16,
- L'accroissement de la population de la commune ne peut pas être infinie et doit tenir compte des limites de l'espace disponible. Il y a aussi des interrogations sur la pertinence d'artificialiser ces sols compte tenu qu'il y a eu 6 lotissements de réalisés depuis 2019 pour un total de 216 logements auxquels on en s'ajouterait 5. (@17, C3)

Concernant l'emplacement réservé n°6, créé pour relier la zone Aue au cheminement de Belle Entrée, des riverains contestent formellement sa mise en place pour plusieurs raisons : il couperait deux parcelles agricoles exploitées dans sa partie sud, rendant le reliquat difficile à exploiter ; il créerait des nuisances pour les riverains, du fait du passage du public. (O10, O1). ils ne sont pas opposés à l'emplacement réservé n°7 sous réserve d'en connaître les conditions de réalisation (O12)

Avis des personnes publiques consultées

- Préfet (DDTM)

Au titre de la loi littoral, le choix d'intégrer le secteur de Malabry en zone Ue, comme faisant ainsi partie intégrante de l'agglomération interroge au regard des caractéristiques du secteur. En conséquence la sécurité juridique de son zonage, ainsi que du secteur en extension de Malabry en 1AUe qui lui est accolé, n'est pas garantie.

- Département

Il demande de bien préserver les éléments naturels identifiés par les OAP et le règlement graphique (linéaires bocagers et zones humides) et de prévoir des mesures de compensation au regard de l'artificialisation des sols prévue (en particulier sur les prairies). Il considère le secteur de Malabry (et de la Théaudais) présente un intérêt écologique et paysager.

- Pays de St Malo

Il suggère d'ajouter une précision sur le phasage temporel du développement du secteur en extension de Malabry.

Position du maître d'ouvrage

1- La commune a reçu les riverains de ce secteur et il leur a été précisé que :

- aucun projet ne se fera sans que la rue de Malabry ne soit en recalibrée à la livraison de ce nouveau quartier.
- que tout projet se fera en concertation avec les riverains mais en respectant les contraintes communales (Densité, logements sociaux, préservation des haies existantes...).
- ce projet d'extension préservera une zone tampon naturelle entre la zone d'habitat de Moulin de Huet et Malabry et permettra également de mettre en œuvre de nouveaux cheminements piétons.
- en ce qui concerne les ER 6 et 25 : l'ER6 concerne la réactivation d'un chemin agricole en une liaison douce entre le chemin de Belle Entrée et le secteur Malabry (pour partie ce chemin est actuellement privé à usage agricole).
- ER25 : cet emplacement réservé concerne l'ensemble de l'OAP Malabry est laisserait la possibilité à la commune de porter le projet si des divergences apparaissaient avec des aménageurs privés.

2-Concernant l'observation de L'association La Richardais Village de fusionner la Motte avec le centre Urbain grâce à l'extension Malabry, ceci est impossible car il nous faut maintenir la trame verte et bleue.

3-Les remarques des VVCE ont bien entendu été prises en compte. L'association VVCE a participé à la balade « urbaine » en vue d'identifier les haies et les cheminements à préserver et à recréer. La zone de Malabry est le complément indispensable à la densification urbaine qui ne pourra pas à elle seule satisfaire à la demande de logements. Cette zone a fait l'objet d'esquisses qui permettent de garantir les haies existantes. Elle a été volontairement réduite par rapport au PLU de 2014 pour justement préserver les parcelles AL58 à 62 qui ont vocation à faire des zones de verdure et de boisement tampons entre les zones habitées auxquelles il faudra y ajouter les parcelles AL 50 et 54.

Quant aux espaces agricoles à ce jour seules les « grandes parcelles » sont cultivées par un Gaec situés à plus de 11km de la Richardais.

Cheminement Champ Mignon / Huet : Ce cheminement est bien identifié dans le PLU et permettra une liaison douce entre la zone d'habitat du Champ Mignon et le secteur Nord.

4- Concernant l'observation de M et Mme Mailler : ce projet tiendra compte du paysage existant. Des esquisses ont déjà été réalisées afin d'en connaître la faisabilité.

Les parcelles AL66 ou AL 67 étant pour partie identifiées comme réserve pour la trame Verte et Bleue.

Il est bien entendu que tout projet est suspendu à l'aménagement de la rue de Malabry.

Appréciation du commissaire enquêteur

Ce projet d'urbanisation d'un secteur de 1,6 ha qui fait l'objet de l'OAP sectorielle n° 2, pour une création de 50 logements, présente, suivant les observations du public reçues, des incidences à plusieurs niveaux :

- la proximité avec une zone pavillonnaire existant à l'Est du projet ; les habitants craignent ainsi des désagréments (bruit, incidences sur l'ensoleillement...).
- l'environnement naturel et la biodiversité seraient impactés.
- la circulation automobile serait accrue sur la rue de Malbry.
- l'emplacement réservé n°6 (cheminement piéton Malbry-Belle Entrée) coupe, dans sa partie sud, une parcelle agricole exploitée.

Il convient d'apprécier la portée de ces éléments.

- 1- en bordure Est du projet, se situe une zone pavillonnaire. Les habitants dont les terrains donnent directement sur ce futur projet s'inquiètent de cette proximité qui pourrait leur créer des désagréments (bruit, incidences sur l'ensoleillement,). L'OAP prévoit que la partie est du projet fera l'objet d'un traitement végétalisé privilégié qui assurera une bande d'inconstructibilité de 5 mètres. Les riverains demandent qu'elle soit portée à 15 mètres. Les éventuels immeubles collectifs occuperaient plutôt la partie nord, la plus éloignée des habitations existantes.
- 2- Les terrains prévus pour l'opération sont essentiellement utilisés en prairie et en culture, avec au milieu, du nord au sud, un talus planté de grands arbres. L'OAP prévoit de préserver, au maximum, les talus arborés. L'évaluation environnementale envisage des mesures d'évitement suivantes : "Conservation et valorisation de haies bocagères et d'arbres isolés existants". La partie Est (prairie et la partie centrale bocagère prolongée au nord par un petit bois) constituent un espace naturel favorable à la biodiversité et la lutte contre le réchauffement climatique (capteur de carbone). Il présente aussi un intérêt paysager.
- 3- La création de 50 logements dans cette zone Aue de Malbry entraînera certainement, à terme, un accroissement du trafic automobile dans ce secteur. Des aménagements de la rue de Malbry sont prévus (ER n° 08) ainsi que du carrefour du sud du secteur.
- 4- l'emplacement réservé n°6 est prévu pour assurer une liaison piétonne entre ce futur quartier d'habitation et le chemin de Belle Entrée. Son tracé morcelle le sud des parcelles agricoles 64 et 67.
Un autre tracé en limite sud ne présenterait plus cet inconvénient mais se rapprocherait des habitations existantes.

Au-delà de ces incidences, se pose la question de l'opportunité de cette nouvelle extension urbaine, de cette nouvelle artificialisation des sols, prise sur des terrains agricoles et naturels, au regard des besoins en logements exprimés dans le projet.

Zone AUL (sud cinéma)

Trois personnes considèrent que la consommation d'un 1,6 ha de terres agricoles dans ce secteur est en contradiction avec les orientations agro-environnementales actuelles et avec l'objectif de diminution de la consommation de terres agricoles. Ils remettent en cause ou s'interrogent sur l'utilité de la destination prévue de cette zone (loisirs et équipement) (@16, @22, @36).

Position du maître d'ouvrage

Dans le but de densifier en centre bourg, il est envisagé de délocaliser certaines infrastructures, notamment la salle polyvalente (la salle des fêtes est actuellement dans les mêmes locaux que la mairie, d'où problème de nuisances en plein centre), le stade d'entraînement, les terrains de tennis au plus près des voies de desserte. Cette zone pourra éventuellement être utile pour ce genre d'activités ou une autre activité de loisirs répondant au règlement de la zone.

Cette réserve constructible permettra utilement d'envisager un projet de résidence Senior, Maison médicale, logement aux plus proches des commerces sur le terrain d'entraînement de football. Cela permettra de revoir l'aménagement du centre bourg, dans un plus ou moins long terme.

Appréciation du commissaire enquêteur

Il n'y a pas d'incidences particulières de relevées autres que cette consommation nouvelle de terres agricoles. Il convient de mettre ce projet de création de cette zone AUI en corrélation avec les équipements de loisirs et d'animation du centre bourg qui pourraient y trouver leur place.

Mixité sociale

C22- Association Dinard Côte d'Emeraude Environnement (ADCEE) 32 rue de la Machine 35111 La Fresnais (représentées par Mme GUILLORET Françoise, présidente)

- Pour maintenir le nombre d'habitants, il faut construire des logements sociaux, typer BRS et location, pour faire venir des jeunes ménages sur la commune.
- Intégrer des petits collectifs dans les lotissements.
- Faire de la mixité sociale dans tous les nouveaux projets ; pour des programmes promoteurs, le règlement du PLU doit comporter un pourcentage de logements sociaux.
- L'objectif de 31 logements à l'hectare nécessite une diversité et une mixité comparativement à la majeure partie du parc résidentiel qui est essentiellement constitué en pavillonnaire.
- Les objectifs de la commune ne tiennent pas compte des réalisations effectuées depuis 2 ou 3 ans.
- Niveau des eaux de la Rance : ce ne sont pas les submersions marines qui sont à craindre mais le relèvement des eaux au niveau du barrage de la Rance (amplitude du marée). L'urbanisation en bord de Rance doit en conséquence être maîtrisée.

Position du maître d'ouvrage

Il est prévu dans chaque opération immobilière 30% de logement sociaux. Le BRS est un outil que nous ne connaissons pas jusqu'à l'année dernière. Nous avons d'ailleurs demandé à la CCCE dans le cadre du PLH d'intégrer cette notion.

Il est préférable d'avoir des petits collectifs, type maison de ville divisée en plusieurs logements que plusieurs pavillons sur de tout petit terrain provoquant des contraintes de vis-à-vis non négligeable.

Appréciation du commissaire enquêteur

Concernant les logements sociaux, si les OAP sectorielles prévoient bien 30% de logements locatifs sociaux, ceci en conformité avec les dispositions du SCOT, le règlement écrit applicable à ces zones ne prévoit que 20%. Il y aurait lieu de mettre le règlement en conformité sur ce point.

Si la densification dans les secteurs déjà urbanisés répond bien à l'objectif de modération de la consommation de terres agricoles et naturelles, il n'en faut pas moins tenir compte des intérêts des habitants riverains.

FONCIER- CONSTRUCTIBILITE – DIVISION DE TERRAINS

Division de terrains

M. et Mme BRACQUE 1 bis impasse de la butte 35780 La Richardais (@2)

Propriétaire de la parcelle n° 14, d'une superficie d'environ 2000 m², classée en zone Ue dans le projet de PLU, il estime que l'OAP thématique « Qualité et optimisation du foncier », dans ses dispositions relatives à la densité, l'empêche de réaliser son projet, dans la mesure où il impose une surface minimale de 600 m². Son projet consiste à diviser son terrain en deux : un terrain de 900 m² pour y édifier une maison individuelle et le reste pour un petit immeuble collectif de trois logements. (@2)

Avis Préfet (DDTM)

Sur l'OAP thématique « Qualité et optimisation du foncier, les tranches de taille d'unité foncière devraient être revues, afin que l'objectif de 30 logements à l'hectare minimum soit obtenu sur la valeur médiane de chaque tranche.

Position du maître d'ouvrage

Ce dossier se heurte à des contraintes contradictoires : préservations des espaces naturels en bord de littoral et obligation de densification des dents creuses.

D'un côté le projet nécessiterait la construction de 8 logements dont 2 logements sociaux. Mais l'OAP prévoit à minima la création de 4 logements avec des terrains de 600m² au maximum.

L'argument de la préservation de la végétation existante (présence de quelques petits arbres et d'un tilleul non classé) justifie-t-elle de minimiser un projet peu dense, contraire à la non consommation d'espace ?

Faut-il privilégier des quartiers « résidentiels haut de gamme » sur le territoire et contraindre les quartiers plus éloignés du rivage à des densités de 31 logements ou plus ?

Mon choix personnel s'orienterait plus sur deux « maisons de ville » de type malouinière dotées chacune de 4 logements afin de préserver l'espace et le caractère du bâti local. Ce qui ne correspondrait plus au projet de M. et Mme Braque.

Appréciation du commissaire enquêteur

L'OAP thématique A "Qualité et optimisation du foncier" fixe, outre un nombre minimal de logements à créer sur une unité foncière, une taille de terrain minimale en cas de division de terrain nu, qui est de 600m² en zone Ue.

Les propriétaires de cette parcelle n° 14, d'une surface d'environ 2000m², souhaitent créer 3 logements sur un terrain d'environ 600 m² et une maison individuelle sur 1400 m². Le terrain est planté d'arbres dans sa limite sud et de deux grands arbres, dont un tilleul au sud-est. L'architecte des bâtiments de France avait préconisé que le choix du découpage parcellaire prenne en compte l'intérêt paysager à conserver les arbres anciens présents sur le terrain et qu'un découpage en trois lots semblait plus indiqué dans cet environnement.

Si l'objectif de modération de la consommation foncière et l'optimisation des espaces bâtis doivent conduire à établir des dispositions relatives à la densité des constructions, d'autres intérêts notamment environnementaux doivent aussi être pris en compte. La fixation de règles trop précises dans ce type d'AOP sont difficilement compatibles avec cette équation. L'important est le nombre de logements créés.

GENEST Michel 12 rue du Grand Mât 35780 La Richardais (@7)

Il souhaite diviser en deux son terrain bâti, cadastré AC 172, d'une superficie de 1998 m², situé 15 avenue de la Rance/12 rue du Grand Mât en créant, à l'ouest, un lot d'environ 540 m². Ce terrain est classé en zone Nlt et se situe dans la bande des 100 mètres du littoral.

Position du maître d'ouvrage

Assez favorable cette demande. Lors de l'élaboration de ce PLU, la commune avait souhaité décaler la zone de l'espace remarquable du fait de la présence dans ce secteur de deux postes de transformation RTE, d'une station d'épuration... Alors que l'on recherche des possibilités de densifier sur les dents creuses, l'on perd l'occasion de le faire dans ce secteur « très industrialisé » qui a perdu pour partie son caractère « remarquable » depuis la création du barrage et des postes électriques connexes.

Appréciation du commissaire enquêteur

Au projet de révision du PLU, ce terrain est classé en zone Nlt (espaces remarquables terrestres et marins) et il est situé dans la bande des 100 mètres du littoral. C'est un espace urbanisé. Le projet de règlement du PLU n'autorise que des évolutions des constructions existantes.

Constructibilité des terrains

DEDEYAN Renaud 2 rue de la Ville Mahé 35780 La Richardais (@5)

L'indivision demande qu'en bordure de la rue du Manoir de la Motte une partie des terrains AN65 et AN148, actuellement en zone N, soient rendus constructibles dans la mesure où ils constituent une dent creuse. Cela assurerait une liaison entre la zone Uh et la zone Ue.

Position du maître d'ouvrage

On peut comprendre la demande de M. Dédéyan qui a toujours été très coopératif dans la facilitation des projets communaux. Cependant sa demande se heurte à l'impossibilité d'étendre la zone UH.

Appréciation du commissaire enquêteur

Si ces terrains, classés en zone naturelle, se situent entre la zone Ue de la Ville Rucette et le secteur déjà urbanisé Uh de La Motte, on ne peut pas considérer qu'ils constituent pour autant une dent creuse. Ils sont constitués de bois et de végétations diverses. Il paraît difficile de classer cette parcelle en zone constructible.

MERDRIGNAC Caroline 3 rue du Cdt Mowat 9430 VINCENNES (C1)

Elle demande que sa parcelle n° 140, située chemin de la vallée, soit constructible.

Position du maître d'ouvrage

Comme pour la requête précédente, cette demande se heurte à l'impossibilité d'étendre la zone UE dans le cadre de la loi Littoral.

Appréciation du commissaire enquêteur

Cette parcelle, située près du village de la Ville Rucette, est classée en totalité en zone naturelle. Compte du caractère des lieux (zone verte et boisée), il paraît difficile de classer cette parcelle en zone constructible Ue.

M et Mme VILLETTE 198 avenue de la Forêt 77190 DAMMARIE LES LYS (C7)

Ils demandent que leur parcelle cadastrée AM 09, située 21 et 23 rue de Malabry, actuellement en zone agricole, soient classées en zone constructible.

Position du maître d'ouvrage

M. et Mme Villette essaient de justifier la constructibilité de leur parcelle n°AM9. Seul le bureau d'étude peut justifier ce classement qui est lié aux réglementations successives « Loi littorale, loi Elan, Climat et résilience....

Appréciation du commissaire enquêteur

Ce terrain est classé en zone agricole. Son classement en zone constructible aboutirait à une extension de la zone Uh, considéré comme un secteur déjà urbanisé. Les extensions de SDU ne sont pas légalement autorisées.

LEONCELI Guido 9 et 11 bis rue des Genêts 35780 La Richardais (O4)

Sur sa parcelle n° 59, il demande s'il peut réaliser une véranda sur l'arrière de sa maison, dans l'emprise de la terrasse actuelle.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le classement de cette parcelle en zone Ue autorise ce type d'installation

DE LEYSSAC Béatrice 23 avenue de la Rance 35780 La Richardais (O5)

Propriétaire des parcelles 74,75 et 79, elle souhaitait savoir si des extensions des constructions existantes étaient possibles et si les parcelles voisines 66,67,68, et 69 étaient constructibles.

Appréciation du commissaire enquêteur

Ces terrains sont classés en zone Nlt, dans la bande des 100 mètres du littoral. C'est un espace urbanisé. Le projet règlement du PLU n'autorise que des évolutions des constructions existantes.

Mme GRANDHOMME La Jeannais des Cognets 35780 La Richardais (O9)

Elle est propriétaires du terrain bâti 54 et 55. Elle souhaite une régularisation administrative de la petite extension qu'elle a été amenée à réaliser sur sa maison pour y faire une chambre en rez-de-chaussée.

Appréciation du commissaire enquêteur

Ce terrain est classé en zone Nlt. Le règlement du PLU pourrait être complété concernant les adaptations mineures, en y incluant les travaux nécessaires aux logements des personnes handicapées.

LAUTREDOU Patrick 9 rue de la Croix Aubrée 35780 La Richardais (O13)

Il exploite une entreprise de chantier naval sur les parcelles 70 et 23 (classées en Ue), 214 et 219 (classées en A), en bordure de la RD 168. Compte tenu d'un projet d'extension de son établissement, il demande que les parcelles 214 et 219 soient classées en Ue.

Appréciation du commissaire enquêteur

Il s'agit d'une activité commerciale et artisanale implantée sur des terrains classés en Ue, avec une extension qui a été faite en zone agricole, ceci sans autorisation.

Zonage (classement des terrains)

Deux personnes demandent que leurs terrains classés en zone Ue, à la Ville Rucette, demeurent classés en zone Uaa (R1, O6).

Position du maître d'ouvrage

Il est favorable à ces deux demandes.

L'HERMITTE Bertrand 4 ruelle du Pontimaron 35780 La Richardais (@13)

Il demande la rectification de la limite entre la zone Ue et la zone Nlt, sur sa parcelle n° 86 car celle-ci passe au milieu de sa maison d'habitation située sur la parcelle 86 et que la partie la partie nord de l'espace boisé classé sur leur parcelle n° 87 soit supprimée.

Position du maître d'ouvrage

La demande de M. L'Hermitte est justifiée et pertinente. D'autant que, lors de l'obtention du permis de construire d'extension, ce zonage EBC n'existait pas dans le PLU de 2014.

Appréciation du commissaire enquêteur

Une suite favorable devrait pouvoir être donnée à cette demande

GATIER Pierre 8 bis chemin de bel entrée 35780 La Richardais (C4)

Il demande que la limite actuelle entre la zone Uh (parcelle n°65) et la zone N (parcelle n° 114), dans le secteur de Malabry, soit maintenue ou tout au moins adaptée pour tenir compte de son projet de studio jardin et de sa desserte.

Appréciation du commissaire enquêteur

Une suite favorable devrait pouvoir être donnée à cette demande

DENSIFICATION- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur des constructions

CARTIER Domitille (@ 3)

Il propose les modifications suivantes au règlement écrit : UE4 : volumétrie des constructions. La hauteur d'égout à 10 m (au lieu de 7 mètres) et hauteur de faîtage à 13 m (au lieu de 10 m) avec la possibilité de faire varier cette hauteur de faîtage de plus ou moins 1, afin de tenir compte des spécificités du terrain.

Position du maître d'ouvrage

Cette proposition se heurte à l'acceptabilité des riverains. Toutefois la règle qui consisterait à suivre la hauteur des bâtis existants lorsque ceux-ci sont supérieurs à 10m est recevable (Rue du Général De Gaulle...).

Mme DARNET Catherine 1 impasse du PERRON 35780 La Richardais (@9)

Habitant une maison 1 impasse du Péron, cadastrée n° 21, ils s'inquiètent du projet de rénovation de la supérette qui pourrait faire 10 mètres de haut avec les nuisances attendues : diminution de la luminosité dans leur maison, quiétude troublée, proximité immédiate du futur parking avec leur terrasse, nuisances pendant les travaux.

Il faudrait que ce bâtiment soit construit en angle avec la rue de Gaulle.

COSSE Jean-Louis 2 impasse de Péron 35780 La Richardais (R2)

Il habite une maison sur la parcelle n° 37 qui se situe en face du projet de supérette. Il s'inquiète des conséquences de ce projet : hauteur du bâtiment, nuisances sonores, de stationnement, de vis-à-vis, pollution.

Anonyme (@34)

Concernant le projet de rénovation de la supérette, il attire l'attention sur le fait que si cette construction dépassait le N+1 (projet initial), cela dévisagerait le bourg de la Richardais.

Position du maître d'ouvrage

Concernant la supérette, un appel à projet lancé par la Commune est en cours de rédaction, dont les contraintes minimums seront de réaliser un commerce de 150m², 8 logements, parking, bornes de recharge...et éventuellement une halle de marché. Le but est de répondre aux exigences de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, porteur financier du projet, qui impose 35 logements /ha.

Une étude d'ensoleillement sera exigée pour l'ensemble des candidats afin d'en étudier l'impact éventuel. Les esquisses seront présentées au public suite à l'appel à projet.

DUBEDOUT Anne (La Richardais Village) 19 rue de la Paix 35780 La Richardais (@15)

Cette observation concerne l'OAP thématique A "Qualité et optimisation du foncier", relative aux hauteurs adaptées au contexte environnant, qui autorise des constructions R+2+C, soit 13 m au faitage, dans 6 rue du centre de la commune.

L'association demande :

- pour la rue Jean Langlais, le maintien à 10 m au faitage.
- pour toutes les rues, que les immeubles de grande hauteur (13m) respectent une règle de recul de 3m d'implantation par rapport à la rue et aux maisons individuelles adjacentes et soient autonomes en places de stationnement.
- pour le passage Piqueriotte et l'avenue des sports, compte tenu qu'elles sont en pente, des précisions sur les hauteurs.

Position du maître d'ouvrage

Ce n'est pas parce que le PLU permet un faitage à 13ml que ce projet sera réalisé. Ce qui est certain, c'est qu'il faudra valoriser cet îlot en réalisant à minima un commerce de 150m² et 8 logements minimum. La réalisation de trottoir ou pas se posera en fonction du caractère qui sera donnée à la voie zone 30 ou à une zone de rencontre. Les esquisses seront présentées après l'appel à projet.

Densification

DUDEBOUT Anne 19 rue de la Paix 35780 La Richardais-Association La Richardais Village (@6, @15)

Les observations portent sur les points suivants :

Une densification trop importante de l'habitat du centre bourg au détriment des services et des commerces, ce qui aboutira à créer une cité dortoir. L'association propose de développer l'habitat sur des terrains de la zone d'activités de l'Hermitage/Ville Billy, assurant ainsi une mixité des fonctions

De plus, ces quartiers, proches de zones commerciales de l'ouest, n'apporteront pas grand-chose au commerce du centre bourg. Le secteur de l'Hermitage/Bois de la Motte, destiné à accueillir des équipements sportifs, risque d'entraîner le transfert des équipements sportifs du centre vers cette zone, au profit d'immeubles collectifs de grande hauteur. C'est la même chose pour la maison médicale qui pourrait aller à l'Hermitage ou à la Ville Billy. Le secteur sud du cinéma, sur 1,6 ha de terres agricoles, n'est pas non plus opportun (déplacements automobiles, stationnement, servitude de gaz).

L'association émet aussi la crainte que les terrains des sports (tennis) deviennent une zone construite.

Position du maître d'ouvrage

Terrain de foot avenue des sports : comme dans certaines rues identifiées dans l'OAP où existent déjà des bâtiments avec faitages supérieurs à 10ml, il est logiquement autorisé une hauteur plus importante sans toutefois dépasser les 13ml au faitage. Logements.

Supérette : à noter que les 150m² de surface de vente du futur commerce ne sont pas une dégradation de l'offre mais correspondent aux nouveaux standards des commerces de proximité pour notre taille de commune déjà bien dotée par ailleurs (Lidl, Grand Frais, Intermarché et Super U).

Construction de logements dans les parcs d'activités : l'association prend en exemple la ville de St-Malo qui n'est pas dans le même contexte. St-Malo a en projet de créer une nouvelle zone d'habitation dans le quartier du « bois Aurant » en face de la « Découverte ». Cela est rendu possible car la ville vient de créer deux zones nouvelles d'activités « Atalante » et « Les Fougeray ». Dans le cas de la Richardais, la commune n'a pas la capacité de déplacer les zones d'activités. C'est plutôt le contraire. Il faut les maintenir pour préserver le tissu artisanal.

La Richardais Village avance des arguments très contradictoires : ne pas densifier en centre bourg, ne pas étendre en terrain agricole, ne pas construire trop haut... Sa solution : faire des logements en zones d'activités en bord de 4 voies au détriment des activités actuelles. Parallèlement elle ne souhaite pas de cité dortoir ou de village endormi. Mais ce sera malheureusement le cas si les écoles perdent des effectifs et les commerces des clients par le vieillissement et la diminution de la population.

Mme PETIJEAN (@ 24)

Modérer la densification des espaces proches du centre bourg en prenant en compte le patrimoine existant, et une meilleure gestion des eaux pluviales et usées.

VAROQUIER Angèle 21 rue de la Paix 35780 La Richardais (@ 30)

Elle demande à sauvegarder la partie historique de ce village de La Richardais, le centre bourg, déjà bien urbanisé, (voir ce que l'on a fait de l'ancien camping). S'il faut agrandir la commune, le faire par ses extérieurs.

Position du maître d'ouvrage

La densification fait peur aux riverains. Elle se fera naturellement par les divisions parcellaires, mais également par le biais de projets communaux tel que le projet de supérette / logement.

CABIOCH Alain 18 rue Louis Bréhault 35780 La Richardais (O7)

Propriétaire des parcelles 108,110 et 111, il s'interroge sur le devenir de la grande parcelle voisine non bâtie n° 107. Il souhaite que le caractère des lieux soit conservé, qu'il n'y ait pas d'immeubles de construits et que la végétation soit sauvegardée

LE MAY Yves 4, bis avenue des sports 35780 LA RICHARDAIS (O8)

Il exprime sa crainte de voir la parcelle 137 construite, comme il en a entendu parler. Actuellement, elle est occupée par un terrain de football et par trois terrains de tennis. Ayant sa maison sur les parcelles 399 et 401, riveraines et en contrebas de la parcelle 107, des constructions en hauteur sur celle-ci auraient une vue directe sur sa propriété. Il se demande la raison pour laquelle les parcelles n° 137 (terrain de football d'entraînement et trois terrains de tennis) et la n°45 (gymnase et terrain de football) ne bénéficient pas d'un zonage spécifique UL. S'il n'est pas opposé à la densification, il regrette que celle-ci se fasse à La Richardais, par une trop forte bétonnisation et une non prise en compte de la végétalisation (ex- arbres coupés avenue des sports et non remplacés).

HOGUE France 2 Impasse des Calfats 35780 LA RICHARDAIS (@36)

Enfin, pour réussir une densification de l'agglomération, il faut définir des concepts détaillés de voiries, de trottoirs, de cheminements piétons ou cycles. Le PLU est insuffisant dans ce domaine.

Position du maître d'ouvrage

Les cheminements piétons font parties des préoccupations et divers chemins ont été identifiés sur le futur PLU. Les cheminements et les loisirs ne concernent pas uniquement les enfants, mais également les adultes et plus largement la population de la côte d'émeraude. Il paraît judicieux de mutualiser.

Association Dinard Côte d'Emeraude Environnement (ADCEE) 32 rue de la Machine 35111 La Fresnais (représentée par Mme GUILLORET Françoise, présidente) (C22)

Les projets en densification avec construction d'immeubles collectifs dans un quartier pavillonnaire posent des problèmes aux riverains (ensoleillement ; perte de valeur, vue directe, ...). Il faut bien en amont présenter les projets afin de les faire accepter par le quartier.

Position du maître d'ouvrage

Il est prévu dans chaque opération immobilière 30% de logement sociaux. Le bail réel solidaire (BRS) est un outil que nous ne connaissions pas jusqu'à l'année dernière. Nous avons d'ailleurs demandé à la CCCE dans le cadre du PLH d'intégrer cette notion.

Dans le cas du projet de supérette, il est demandé une étude d'ensoleillement afin de préserver les riverains.

Il est préférable d'avoir des petits collectifs, type maison de ville divisée en plusieurs logements que plusieurs pavillons sur de tout petit terrain provoquant des contraintes de vis-à-vis non négligeables.

Pour la concertation avec la Ville de Dinard, cela serait effectivement possible si nous étions en PLUI, ce que la ville de Dinard notamment a refusé.

Appréciation du commissaire enquêteur

La densification répond au souci de limiter l'étalement urbain et la consommation de nouvelles terres agricoles ou naturelles.

Le maintien de commerces et d'équipements (supérette,) en centre-ville est en cohérence avec les dispositions du PADD qui visent à conforter le centre bourg, notamment au niveau commercial.

Les caractéristiques de cet équipement devront bien entendu répondre aux impératifs de sa fonctionnalité, mais aussi s'intégrer au patrimoine architectural et urbain de ce centre bourg et prendre en compte les désagréments que pourraient subir les riverains, ceci dans le cadre de dispositions du règlement du PLU qui nécessiteront peut-être d'être adaptées, notamment au niveau des hauteurs de immeubles.

Concernant l'implantation d'habitat sur la zone de l'Hermitage, celle-ci n'est pas prévue au projet de PLU. La CCCE demande que ce secteur soit exclusivement réservé à des activités économiques. La commune souhaite développer des activités tertiaires et d'équipements en lien avec le collège. Il paraît difficile d'implanter de l'habitat dans ce secteur.

Pour le patrimoine architectural et urbain, le rapport de présentation indique que l'un des objectifs du PLU est de préserver la qualité des tissus urbains existants et de promouvoir des écritures architecturales qui ne banalisent pas l'identité de La Richardais.

Concernant la possibilité de consulter le dossier arrêté en juin 2022, l'enquête publique est précisément faite pour permettre au public d'en prendre connaissance et de formuler ses remarques et propositions.

REGLEMENT

CARTIER Domitille (@ 3)

UE7 : stationnement. Il propose 1 place de stationnement pour les T1 au T2 et deux places de stationnement à partir du T3 (au lieu de 2 places quel que soit la typologie du logement).

Position du maître d'ouvrage

Adapter le nombre de stationnements à la taille des logements est recevable.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le nombre de voiture par ménage n'est pas nécessairement fonction de la taille du logement.

VENDRYES Denis 2 impasse des Calfats 35780 La Richardais (@31)

Pour prendre en compte la situation des personnes handicapées, il demande que l'article 8 du règlement relatif aux adaptations mineures soit reformulé ainsi : "Les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, ainsi que pour les travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapés".

Appréciation du commissaire enquêteur

Cette proposition de prise en compte des nécessités liées à l'accessibilité des personnes handicapées me semble fondée.

VENDRYES Denis 2 impasse des Calfats 35780 La Richardais (C21)

Il propose de compléter le règlement du PLU en matière de densification afin de fixer des règles d'emprise au sol, d'implantation, d'alignement et de recul, qui seront adaptées suivant les cas de figure. Par exemple, la règle de base de recul de 3 m demande à être modulée en 3, 4 ou 5m selon la nature des ouvertures et de la nature des ouvertures qui y prennent jour et avec les prospects correspondants, comme ceci se pratique dans un certain nombre de PLU confrontés à la densification.

Appréciation du commissaire enquêteur

Cette proposition pourrait peut-être permettre d'adapter les immeubles à construire aux caractéristiques des lieux concernés par le projet, et répondre, en tout ou partie, aux inconvénients que peuvent parfois présenter les constructions à plusieurs niveaux.

ZONE DE L'HERMITAGE

LEMOINE Jean Yves 16 rue des Marins 35800 Dinard (@23)

Il est propriétaire de la parcelle cadastrée n° 145 sur la zone d'activités de l'Hermitage, classée pour partie en zone N et le reste en zone Uai. Il demande son classement en zone Uaa.

Il conteste par ailleurs la fermeture à chacune de ses extrémités de l'ancienne rue du commerce, qui appartient aux riverains.

Position du maître d'ouvrage

La commune a exercé son droit de préemption sur ce terrain dans le but de faire une réserve foncière pour l'arrivée d'un futur lycée. Le dossier est actuellement dans les mains du juge des expropriations.

DEREAU Sylvain et Yoan Rue Jeanne d'Arc DINARD (C5)

Ils demandent que la parcelle AP n° 115, d'une contenance de 4702 m², classée en Uai au projet de PLU et la parcelle n° 155 AP n° 155, d'une contenance de 3002 m², classée en N, sur la zone de l'Hermitage, soient classées en zone artisanale et commerciale pour permettre la réalisation d'un projet de bâtiment de vente et de location de bateaux et d'un magasin de jeux de société).

Avis de la CCCE

Elle demande le reclassement du reliquat (1,5 ha) de la zone Uai (zone d'équipements collectifs et d'activités tertiaires) en zone Uaa (activités économiques) et la modification de l'emplacement réservé n°3, correspondant.

Position du maître d'ouvrage

La demande de M. Dereau est difficilement acceptable car ce terrain situé en zone d'activité est dans le périmètre dédié aux activités d'intérêt public (lycée, maison médicale, Co-Working, école primaire...). Ce classement avait fait l'objet d'une modification du PLU pour la venue du collège. M. Dereau a obtenu un permis de construire dans les années 2010 pour la construction d'un local commercial (habillement). Après avoir abandonné son projet, ce terrain est resté en friche jusqu'en 2017. (date du nouveau zonage). En ce qui concerne l'EBC en bord de RD168, il est important de le conserver afin de préserver ce boisement aussi pour créer un écran phonique avec ce futur secteur tertiaire.

Appréciation du commissaire enquêteur

Il appartient à la commune d'opérer des choix quant à la diversification des activités qu'elle entend accueillir sur son territoire (activités économiques, tertiaires...) et de consacrer en conséquence au PLU les espaces correspondants, étant précisé que des disponibilités en foncier pour des activités économiques existent à proximité.

ENVIRONNEMENT

Arbres

Anonyme (@8)

Pouvez-vous nous dire quelles mesures vous allez prendre pour reboiser la commune qui a perdu beaucoup d'arbres suite aux opérations d'aménagement réalisés ?

Position du maître d'ouvrage

Cette observation doit faire référence à l'avenue des Sports et de la rue de la Remoue. Pour l'avenue des Sports des châtaigniers ont dû être abattus pour des raisons sanitaires. Un alignement d'arbres est prévu dans cette rue dès que le profil en travers sera défini.

Pour la rue de la Remoue : Il a été convenu de replanter les arbres abattus pour les besoins de la réalisation de la piste cyclable sur un autre site à définir. Ce projet n'exclut pas la création d'une haie bocagère par la CCCE en accord avec les exploitants agricoles.

Mme DARNET Catherine 1 impasse du PERRON 35780 La Richardais (@ 9)

Il serait souhaitable de conserver les arbres actuellement plantés et d'en replanter plusieurs afin de conserver la biodiversité et préserver la nature dans le bourg.

Mme PETIJEAN (@ 24)

Elle demande de remplacer en lieu et place les arbres abattus par des essences efficaces contre la pollution et les îlots de chaleur : toute l'avenue des sports, les zones d'activités.

Anonyme (@ 29)

Cette personne apporte son soutien aux contributions n°9 et n°37 concernant la pratique de couper les arbres "gênants" lors d'aménagements sans aucune replantation. Ainsi pour les 19 érables adultes rue de La Remoue et pour les chênes et châtaigniers centenaires avenue des sports

Position du maître d'ouvrage

Il est prévu de planter des arbres le long de l'avenue des sports dans le cadre de la remise en état de la voirie, mais pour l'instant les travaux ne sont pas terminés.

Il est prévu la plantation d'arbres fruitiers à proximité des jardins partagés, à côté des ateliers municipaux.

VAROQUIER Angèle 21 rue de la Paix 35780 La Richardais (@30)

Elle demande à sauvegarder la partie historique de ce village de La Richardais, le centre bourg, déjà bien urbanisé, (voir ce que l'on a fait de l'ancien camping) le nombre d'arbres très vieux coupés et non remplacés. S'il faut agrandir la commune, le faire par ses extérieurs.

LE MAY Yves 4, bis avenue des sports 35780 LA RICHARDAIS (O8)

S'il n'est pas opposé à la densification, il regrette que celle-ci se fasse à La Richardais, par une trop forte bétonnisation et une non prise en compte de la végétalisation (ex- arbres coupés avenue des sports et non remplacés).

Anonyme (@34)

Concernant le projet de rénovation de la supérette, il faudrait conserver et replanter des arbres dans le bourg sur le futur parking arboré pour l'environnement.

Appréciation du commissaire enquêteur

Les différentes dispositions du projet de PLU concernant la protection des arbres et le reboisement sont les suivantes :

- 1- le classement en espaces boisés classés, répertoriés sur le règlement graphique du PLU, qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.
- 2-l'OAP thématique "Nature en ville" qui vise à maintenir et à renforcer la place du végétal en ville
- 3-les OAP sectorielles qui prévoient des règles d'évitement ou de compensation.

Les principales remarques émises par le public concernent les arbres en ville qui ont pu être abattus.

L'OAP thématique " Nature en ville" prévoit des dispositions sur la place de l'arbre en ville. Elle indique qu'il y a lieu de conserver les arbres existants et d'assurer une densité végétale en privilégiant la présence d'arbres et d'arbustes dans le cadre de l'aménagement d'espaces privés ou semi-privés.

Milieus naturels- Biodiversité

GAYET Jean-Baptiste 16 bis rue de Malabry 35780 La Richardais (@ 1)

Il se prononce contre les deux emplacements réservés suivants : ER6 (Chemin de liaison Malabry/Belle entrée) et ER 25 (Production de logements durables) car ils sont susceptibles de porter atteinte à l'environnement. C'est en effet une zone agricole et naturelle qui est riche en biodiversité (sanctuaire d'espèces comme les biches, lièvres, faisans, écureuils roux et de très nombreuses espèces d'oiseaux).

David RIMBAUD, 6 bis rue de Malabry 35 La Richardais. (@ 4)

Les parcelles de la zone AUe à Malabry sont la voie naturelle de circulation de gros gibiers (cervidés et sangliers) et constituent aussi un ensemble d'écosystème naturel pour d'autres animaux, renards, oiseaux d'une grande variété d'espèces. L'angle de la parcelle sud est à l'avantage de par son humidité permanente d'offrir des ressources vitales toute l'année aux différents animaux et insectes variés.

M GATIER Pierre 35780 La Richardais (@ 17)

Concernant le bassin versant de La Motte/Malabry, il faut préserver les espaces naturels et cultivés pour leur valeur écologique, agricole, paysagère et leur bienfait pour le climat.

M et Mme MAILLER 4 rue de Malabry 35780 La Richardais (C3)

Ils habitent sur la parcelle n° 146. Ils s'inquiètent du projet de construction de 53 logements sur la zone Aue qui jouxte leur terrain à l'ouest, sur les points suivants : atteintes à l'environnement et à la biodiversité.

M et Mme BOUGEARD Christophe 2 rue de Malabry 35780 La Richardais (C12)

Projet de Malabry : atteintes à l'écologie (faune riche, zone humide laissant penser à la présence d'une source).

Position du maître d'ouvrage

Ce projet d'extension préservera une zone tampon naturelle entre la zone d'habitat de Moulin de Huet et Malabry et permettra également de mettre en œuvre de nouveaux cheminements piétons

Appréciation du commissaire enquêteur

La zone d'urbanisation future de Malabry (Aue) est constituée à l'est d'une prairie avec un petit bois dans son extrémité nord et à l'ouest d'une parcelle agricole cultivée, les deux étant séparés par un talus planté d'arbres de haute tige. Il s'agit là d'un espace riche en biodiversité. Le maintien de la prairie est utile pour le climat (stockage de carbone).

A noter qu'il n'y a pas d'AOP thématique "Continuités écologiques" dans le dossier.

Zones humides- Milieux aquatiques

SOLARD Daniel 8 Impasse du clos des vignes 35780 La Richardais (@ 19)

Propriétaires des parcelles AB4 et AB5, classés en zone humide, au lieudit les marres, ils demandent de déterminer avec précision et rigueur la présence de zones humides qui ne sauraient trouver un fondement scientifique sur des limites cadastrales

Position du maître d'ouvrage

Il souhaite que soit revu le caractère de zone humide sur l'ensemble de la parcelle. Pour ce faire il faudrait le passage d'un cabinet spécialisé.

ROUAUX Henri 24 rue du Val Porée 35 DINARD (R4 et C9)

Il déplore les conséquences, sur le milieu aquatique, de l'écoulement à ciel ouvert des eaux pluviales dans un terrain sablonneux dans le secteur de l'Hermitage (zone N près de la zone AUS).

Mme HEINTZ 22770 Lancieux (C11)

Elle est propriétaire des parcelles 10,11 et 88 dans la zone boisée de l'Hermitage. Elle demande que l'écoulement des eaux de surface dans ce secteur soit amélioré (exutoire existant qui n'aboutit nulle part) afin d'aboutir à un développement harmonieux de cette zone boisée et humide qui représente sans doute 1/3 de la surface boisée de la commune.

Avis du département

L'OAP n°3 L'Hermitage/Bois de la Motte devra prévoir une distance à respecter entre la zone humide et les futures constructions.

Position du maître d'ouvrage

Les zones humides sont bien matérialisées mais la terminologie n'est pas bonne. Le bureau d'étude devra modifier le plan en conséquence.

Zones humides recensées sur la commune :

- 2008/2009 : révision du POS 98 en PLU 2014.
- 2013 : Modification PLU pour la venue du collège.
- 2022 : 3 secteurs Malabry en extensions, Hermitage et Villes Billy PLU de 2022.

RICARD Bruno (Commission locale de l'eau) 5 rue Gambetta 22100 Dinan (@33)

Zones humides : le règlement graphique et le règlement écrit ne sont pas conformes à l'article 3 du règlement du SAGE Rance Frémur qui interdit la destruction de toutes zones humides, inventoriées ou non, sauf exceptions prévues explicitement.

Cours d'eau : pour les cours d'eau, comme pour les zones humides et le bocage, le SAGE demande à ce que ces éléments soient figurés de manière explicite

Bocage : le SAGE demande que le bocage avec un rôle antiérosif soit protégé à minima au titre des éléments du Paysage avec compensation obligatoire. Le PLU doit préciser les critères qui ont conduit aux choix de protection différenciée des éléments bocagers.

Avis des personnes publiques consultées

- DDTM

Elle demande qu'une OAP "continuités écologiques", couvrant l'intégralité du territoire communal, soit établie, conformément à l'article L151-6-2 du code de l'urbanisme.

Le projet devrait détailler les critères de détermination des modalités de protection des linéaires bocagers et des boisements.

Les modalités de compensation, en cas de coupe ou d'abattage d'éléments bocagers devraient être maximisées (jusqu'à 200% du linéaire disparu) dans les secteurs identifiés en déficit de bocage.

- Département

Il demande d'inscrire dans le règlement du PLU des prescriptions réglementaires exigeant des compensations obligatoires en cas de destruction, à minima pour les destructions de haies, afin de préserver les continuités écologiques et de bien préserver les éléments naturels identifiés par les OAP et le règlement graphique (linéaires bocagers et zones humides) et de prévoir des mesures de compensation au regard de l'artificialisation des sols prévue (en particulier sur les prairies).

Appréciation du commissaire enquêteur

Compte tenu de l'ancienneté de l'inventaire des zones humides sur la commune (il date d'avril 2009), il conviendrait de le réactualiser.

Sur le secteur de l'Hermitage, on a affaire à une zone humide et à un espace boisé classé qui doivent naturellement conserver cette vocation. Ce secteur est traversé par un exutoire à ciel ouvert des eaux pluviales provenant notamment de la zone d'activité située en amont. Les conditions de fonctionnement de cet exutoire et la destination finale des eaux devrait sans doute être examinées.

Sur les éléments de paysage (haies, arbres isolés ou boisements) à protéger pour des motifs d'ordre écologiques, ils figurent bien au règlement graphique. Le règlement écrit prévoit un certain nombre de mesures dont le remplacement éventuel d'arbres, de bois, de haies en cas d'abattage. Mais il faudrait que le règlement prévienne qu'il y ait une compensation systématique et non facultative. Dans les OAP, Des mesures de compensation doivent aussi être prévues dans les cas d'artificialisation des sols qui portent atteinte à des continuités écologiques ou à des zones humides

Etang de la Garde

@ 26- Maître RAMAUT CVS Avocat 28 bd du Colombier 35000 RENNES

Il intervient en faveur de M et Mme BOSSARD, domiciliés 5, sentier des pêcheurs à la Richardais, riverains de l'Etang de la Garde. Ils constatent que le zonage retenu (Nit) traduit clairement la volonté de la Commune de redonner un caractère maritime à ce secteur, telle qu'exprimé dans le PADD. Ils manifestent leur opposition au projet visant à redonner au site un caractère maritime dès lors qu'en dépit des motifs environnementaux avancés, ce projet aura un impact écologique négatif et constitue une atteinte à cet espace naturel existant doté d'une riche biodiversité.

O3-M. LESTONAT 9 Sentier des pêcheurs 35780 La Richardais

Il souhaite que l'étang de la Garde reste en l'état. Il s'interroge sur les conséquences de la suppression de la digue (vasière, quels équipements sur les berges ? ...)

Avis du Département

La suppression des plans d'eau qui sont sans usage ou intérêt écologique est à étudier, notamment pour ceux qui situés directement sur un cours d'eau, dont le fonctionnement naturel pourrait ainsi être restitué.

Il convient de supprimer les quatre zones de préemption environnementales prévues au projet.

Position du maître d'ouvrage

Il s'agit d'une compétence communautaire (GEMAPI).

Le projet qui s'inscrit dans une obligation réglementaire de continuité écologique des cours d'eau dès lors que d'autres usages tels que l'alimentation en eau potable ou barrage hydroélectrique ont été abandonnés.

Ce projet est venu à l'ordre du jour par l'obligation qu'avait la commune de contrôler la digue malgré qu'elle n'en soit pas propriétaire intégrale. Les services de l'Etat ont confirmé cette obligation de suppression.

Ce projet se heurte à deux difficultés :

- l'acceptabilité par les riverains qui se sont inquiétés de voir un plan d'eau permanent remplacé par un estuaire plus dynamique, puisque les marées viendront modifier le paysage. Paysage d'avant la digue en terre de 1920. Idem que l'estuaire du Mont-Marin à Pleurtuit
- la modification des limites futures du Domaine Public Maritime qui impliquera des règles différentes au niveau urbanisme.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le PADD fixe comme orientation de renaturer l'étang de la Garde, car celui-ci n'a plus de fonction de rétention dédiée au captage d'eau potable. Il indique que cela permettra aussi de retrouver un fonctionnement normal des marées, et de redonner un fonctionnement normal au ruisseau l'Etanchet, la digue actuelle présentant par ailleurs un risque de rupture.

Avant toute décision sur ce point, il semble qu'une étude d'impact devrait être réalisée pour mesurer les conséquences d'une telle opération, sur le plan environnemental et paysager.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES ET EAUX PLUVIALES – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

M GATIER Pierre 35780 La Richardais (@ 17)

Concernant le bassin versant de La Motte/Malabry, et sans s'opposer à l'accroissement de la population de la commune, il considère que celle-ci ne peut pas être infinie et doit tenir compte des limites de l'espace disponible, des ressources en eau et de la capacité de notre station d'épuration des eaux usées.

DUBEDOUT Anne (La Richardais Village)19 rue de la Paix 35780 La Richardais (@15)

Les capacités en alimentation en eau potable et en assainissement des eaux usées ne sont pas suffisantes pour faire face à la densification et aux extensions de l'urbanisation.

RICARD Bruno (Commission locale de l'eau) 5 rue Gambetta 22100 Dinan (@33)

Eau potable : la méthode d'estimation des capacités futures d'approvisionnement en eau potable est légère et les résultats ne sont pas en adéquation avec l'analyse de la CLE.

Les capacités futures d'approvisionnement en eau potable de la commune sont mal évaluées.

Carénage : le règlement du PLU semble laisser la possibilité d'un rejet sans traitement dans les eaux pluviales, ce qui est contraire à celui du SAGE

HARACHE Bruno 28 rue du manoir de la motte 35780 La Richardais (@35)

Il attire l'attention sur le mauvais fonctionnement des réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées, dans le secteur de la Motte notamment, dont le contenu se répand parfois sur les terrains privés. Il indique qu'avant de créer de nouveaux lotissements, il faudrait régler ce problème.

Mme HEINTZ 22770 Lancieux (C11)

Elle est propriétaire des parcelles 10,11 et 88 dans la zone boisée de l'Hermitage. Elle demande que l'écoulement des eaux de surface dans ce secteur soit amélioré (exutoire existant qui n'aboutit nulle part) afin d'aboutir à un développement harmonieux de cette zone boisée et humide qui représente sans doute 1/3 de la surface boisée de la commune

Association Dinard Côte d'Emeraude Environnement (ADCEE) 32 rue de la Machine 35111 La Fresnais (représentées par Mme GUILLORET Françoise, présidente) (C22)

L'association s'interroge sur les capacités en matière d'assainissement des eaux usées au regard des projets sur la commune

Avis du Préfet (DDTM)

Le système d'assainissement des eaux usées est classé non conforme, du fait de surcharges hydrauliques très fréquentes. Il est indispensable de coordonner le rythme de l'ouverture à l'urbanisation et les travaux sur le système d'assainissement.

La soutenabilité du projet de développement communal par rapport au potentiel de ressource en eau devra être justifiée.

Position du maître d'ouvrage

La commune est adhérente au syndicat intercommunal d'assainissement (SIAPLLL) regroupe 4 communes : Pleurtuit, Le Minihic, La Richardais et Langrolay. Comme beaucoup de réseaux d'assainissement, le système souffre non pas par son incapacité à traiter les effluents (STEP de 6000 Eh pour une population de 2400 habitants) mais par une intrusion trop importante des Eaux Claires Parasites (ECP) qui viennent surcharger les réseaux, les postes de refoulement et la station d'épuration.

Le SIAPLLL a confié à la SAUR et RPQEAU une mission pour éradiquer les intrusions en 2-3 ans avec des aides conséquentes de l'agence de l'eau (60%).

Ces travaux portent à la fois sur :

- le renouvellement de certains tronçons (Grandes rivières : terminé, rue des ajoncs : en cours, GR34 : décembre 2022).
- la réparation sur branchements et réseaux (En cours)
- le renforcement des postes de refoulement PR : en cours
- l'amélioration des capacités du clarificateur à la STEP (Consultation en cours)

L'ensemble des anomalies constatées seront supprimées sur la commune à l'horizon 2023 / 2024

Appréciation du commissaire enquêteur

La création de nouveaux logements devra naturellement être assujettie à la capacité que la commune dispose à assurer correctement l'épuration des eaux usées.

PATRIMOINE- PAYSAGES

DUBEDOUT Anne (La Richardais Village) 19 rue de la Paix 35780 La Richardais (@15)

La densification du centre historique et des hameaux anciens risque de porter atteinte à la protection du patrimoine architectural et urbain ; une liste de 34 éléments de patrimoine remarquable est présentée par l'association, pour lesquels des prescriptions particulières doivent être définies.

Association Dinard Côte d'Emeraude Environnement (ADCEE) 32 rue de la Machine 35111 La Fresnais (représentées par Mme GUILLORET Françoise, présidente) (C22)

Le projet de collectif en bord de Rance est contraire au principe de co-visibilité bord de Rance. Il n'est pas envisageable

Appréciation du commissaire enquêteur

Une identification et une protection particulière des éléments du patrimoine bâti remarquable devraient sans doute figurer au règlement graphique et écrit du PLU.

CIRCULATION- MOBILITES

David RIMBAUD, 6 bis rue de Malabry 35 La Richardais. (@ 4)

Le projet d'urbanisation entraînera un surplus de circulation de voitures sur des voies déjà dangereuses et non adaptées.

M et Mme MAILLER 4 rue de Malabry 35780 La Richardais (C3)

Ils habitent sur la parcelle n° 146. Ils s'inquiètent du projet de construction de 53 logements sur la zone Aue qui jouxte leur terrain à l'ouest, sur les points suivants : problèmes qui existent déjà sur la rue de Malabry qui n'est pas adaptée à un surcroît de circulation automobile ; trop grande proximité du projet par rapport à leur terrain : ils demandent que le recul soit porté de 5 à 15 mètres ; atteintes à l'environnement et à la biodiversité.

Ils auraient préféré que ce projet se réalise plus au nord, sur les parcelles 161 et 365, assurant ainsi une continuité entre la zone Ue et la zone Uh.

Position du maître d'ouvrage

La demande de M. David Rimbaud comme tous les riverains proches de ce projet est légitime et rejoint la requête de M. Gayet. La commune a reçu les riverains de ce secteur et il leur a été précisé qu'aucun projet ne se fera sans que la rue de Malabry ne soit en recalibrée à la livraison de ce nouveau quartier. Il est bien entendu que le projet est suspendu à l'aménagement de la rue de Malabry.

M et Mme LABBE Pierre 6 rue de Malabry 35780 La Richardais (C10)

Ils demandent la suppression du passage prévu pour desservir la zone AUe, entre les parcelles 68 (où se situe leur maison) et 146, car la sortie sur la rue de Malabry est dangereuse et que ce passage engendrerait diverses nuisances

Position du maître d'ouvrage

Le projet consiste en la création d'un passage uniquement piéton qui sécuriserait les accès au lotissement.

M et Mme BOUGEARD Christophe 2 rue de Malabry 35780 La Richardais (C12)

Problèmes de circulation et de stationnement engendrés par ce projet sur la rue de Malabry

SENECHAL Annette 40 rue de Dinard 35780 La Richardais (R3)

Elle habite sur sa parcelle n° 104. Celle-ci jouxte la parcelle n° 107 qui, elle, n'est pas bâtie. La desserte de ces deux terrains s'effectue par la rue Louis Bréhault qui est très étroite. Cette rue est totalement inadaptée si un projet de lotissement se réalisait sur la parcelle n° 107

Position du maître d'ouvrage

Cette parcelle N°107 n'a pas encore fait l'objet de projet. Si tel était le cas, il serait nécessaire de revoir la circulation en imposant vraisemblablement un sens unique.

D'autre part un emplacement réservé sur la parcelle N°39 est à envisager pour permettre aux véhicules de sécurité de circuler. Un oubli cartographique a été fait malgré la demande communale. il convient d'ajouter un emplacement réservé ER31.

MM MARQUER Michel et MAIGNE Louis (R5)

Habitant sur la parcelle 29, à l'angle de la rue Bréhault et des Hortensias, ils demandent que la desserte du futur lotissement sur la parcelle 107 ne se fasse pas par la rue Bréhault mais par la rue de Dinard.

Position du maître d'ouvrage

Il sera demandé au bureau d'étude de rajouter un emplacement réservé afin d'élargir la rue pour permettre un accès dans la rue Louis Bréhault par la rue de Dinard

Appréciation du commissaire enquêteur

Il va de soi que toute ouverture d'un secteur à l'urbanisation est conditionnée, notamment, à l'existence préalable de voiries adaptées au nouveau trafic automobile correspondant.

Association Les Voies Vertes de la Côte d'Emeraude (CCEV) 35780 La Richardais (@16)

Concernant les cheminements, l'association considère qu'une liaison : Champ Mignon/chemin de Huet, reliant le secteur des étangs au nord de commune, est très structurante et mériterait une attention très prioritaire.

Position du maître d'ouvrage

Cheminement Champ Mignon / Huet : ce cheminement est bien identifié dans le PLU et permettra une liaison douce entre la zone d'habitat du Champ Mignon et le secteur Nord. Ce secteur fait également l'objet d'un emplacement réservé afin de créer un parking végétalisé (Terre/Pierre) à l'occasion d'évènements sportifs ou culturels à la salle polyvalente de la rue des Etangs.

HOGUE France 2 Impasse des Calfats 35780 LA RICHARDAIS (@36)

La place des enfants dans l'agglomération, et en particulier sur leur possibilité de déplacements autonomes, n'est pas abordé dans le projet de PLU. Les enfants n'ont pas la possibilité de se déplacer en sécurité sur les trajets domicile / école ou domicile / activités : abords des écoles, absence de liaisons douces pour traverser la RD168 (présence du collège).

Avis de la CCCE

Elle demande, concernant l'OAP n° 4, que l'accès à la zone AUL (accueil d'activités de loisirs et d'équipements complémentaires au pôle existant), soit réalisé directement depuis la voie publique et non en traversant l'aire de covoiturage, et que le stationnement des véhicules soit prévu à l'intérieur de la zone.

Position du maître d'ouvrage

Les cheminements piétons font partie des préoccupations et divers chemins ont été identifiés sur le futur PLU. Les cheminements et les loisirs ne concernent pas uniquement les enfants, mais également les adultes et plus largement la population de la côte d'émeraude. Il paraît judicieux de mutualiser.

Appréciation du commissaire enquêteur

Toute ouverture d'un secteur à l'urbanisation est conditionnée, notamment, à l'existence préalable de voiries adaptées au nouveau trafic automobile correspondant.

Pour ce qui est des cheminements, ceux-ci font l'objet de l'OAP thématique B « Cheminements », qui semble adaptée à la problématique des déplacements doux.

M et Mme ANDROUET 27 rue du Haut Chemin 35780 La Richardais (O11)

Propriétaires des parcelles 14,15 et 16 classées en Ue. Projet de division de la partie sud de la parcelle 14. Ils préféreraient que la desserte se réalise par le sud, plutôt que par le nord.

Mme PETIJEAN (@ 24)

Etablir un plan de circulation des voitures

Appréciation du commissaire enquêteur

Ces deux dernières observations ne concernent pas directement le projet de révision du PLU

RISQUES ET NUISANCES

Bruit RD 168

- C2- VENDRYES Denis 2 impasse des Calfats 35780 La Richardais**
- @ 10- STINDEL Yves 4, rue de La Croix Aubrée 35780 La Richardais**
- @ 11- M et Mme TAVERNIER Vincent et Frédérique 12 rue de la croix aubrée 35780 La Richardais**
- @12- LABORIE Guillaume 35780 La Richardais**
- @14- LANGLAIS Dominique et Nicole 4 impasse des Calfats 35780 La Richardais**
- @ 18- MONGERMONT Lionel 1, chemin des glycines 35780 La Richardais**
- @ 20- FRETTEL Jacques 35780 La Richardais**
- @ 21 - DUBOIS Yves 10 rue de la croix aubrée 35780 La Richardais**
- @ 27- FOURNIER Catherine 20 rue de la Croix Aubrée 35780 La Richardais**
- @ 28- BOURQUIN Daniel 8 Impasse des Calfats 3578 La Richardais**
- @ 32 LEBRUN Maude 16 rue de la Croix Aubrée 35780 LA RICHARDAIS**
- @37 LEPAGE Charlotte 1 rue de la villais 35780 La Richardais**
- C6- AMELINE Jacques 27 RUE Croix Aubrée 35780 La Richardais**
- C13- MERDRIGNAC Guy 27 rue de la Croix Aubrée 35780 La Richardais**
- C14- M. TERSINIER COQUILLE 4 rue de la Fontaine 35780 La Richardais**
- C15 - OVIGNEUR Elisabeth 3 chemin des Glycines 35780 La Richardais**
- C16- Mme GAILLOD 53 rue de la Théaudais 35780 La Richardais**
- C17 – Mme HILAIRE-DUHOUX 5 chemin des Glycines 35780 La Richardais**
- C18- BUFFET Bernard 18 rue de la Croix Aubrée 35780 La Richardais**
- C19- M et Mme COUËDIC 13 rue de la Croix Aubrée 35780 La Richardais**
- C20- DANDO 5 rue de la Croix Aubrée 35780 La Richardais**

Propriétaires de maisons situées près de la RD 168, ils se plaignent du bruit qui est généré par le trafic automobile sur cette voie, qui ne fait que s'accroître au fil des ans. Le classement de cette voie est ainsi passé de 3 à 2. Les

riverains ont déjà demandé à plusieurs reprises que des mesures soient prises pour protéger les riverains. Ils demandent que les emprises foncières nécessaires à la réalisation d'un merlon de protection soit prévu au PLU.

Position du maître d'ouvrage

La commune va demander au bureau d'étude de prévoir un emplacement réservé afin de permettre au département d'envisager des travaux pour limiter le bruit.

Appréciation du commissaire enquêteur

La création d'un emplacement réservé près de la RD 168 permettrait de ne pas compromettre une éventuelle réalisation future de cet équipement anti-bruit.

Nuisances

GAYET Jean-Baptiste 16 bis rue de Malabry 35780 La Richardais (@ 1)

Il se prononce contre les deux emplacements réservés suivants : ER6 (Chemin de liaison Malabry/Belle entrée) et ER 25 (Production de logements durables) Ce type de projet entraînera par ailleurs toutes sortes de nuisances (visuelles, sonores et matérielles, déchets en tout genre (papiers, mégots, canettes...))

@ 9- Mme DARNET Catherine 1 impasse du PERRON 35780 La Richardais

Habitant une maison 1 impasse du Péron, cadastrée n° 21, ils s'inquiètent du projet de rénovation de la supérette qui pourrait faire 10 mètres de haut avec les nuisances attendues : diminution de la luminosité dans leur maison, quiétude troublée, proximité immédiate du futur parking avec leur terrasse, nuisances pendant les travaux. Ils attendent, le moment venu, une information sur le déroulement des travaux.

Appréciation du commissaire enquêteur

Les troubles de jouissance qui excèdent les inconvénients normaux de voisinage doivent être pris en compte lors de l'élaboration de projets d'aménagement urbains.

Risques industriels

Association Dinard Côte d'Emeraude Environnement (ADCEE) 32 rue de la Machine 35111 La Fresnais (représentées par Mme GUILLORET Françoise, présidente) (C22)

Demande qu'une rectification soit apportée pour préciser que la commune se trouve bien dans le périmètre de sécurité d'un site SEVESO (HYPRED à Dinard).

Appréciation du commissaire enquêteur

Si tel est le cas et si les conditions réglementaires sont remplies, le PLU devrait pouvoir être complété sur ce point.

DIVERS

VENDRYES Denis 2 impasse des Calfats 35780 La Richardais (@ 25)

Il demande que la voie publique existant sur les parcelles AB 69 et 81, dans le secteur de la Croix Aubrée, soit matérialisée sur le cadastre.

Appréciation du commissaire enquêteur

Cette demande ne concerne pas le projet de PLU.

Mme TAN 26 rue des Mésanges 35780 La Richardais (C8)

Elle demande qu'aucune construction ni plantation de plus de deux mètres ne soient réalisées sur les parcelles AC numéros 260 et 331, car elles lui boucheraient la seule vue sur la Rance qu'il lui reste.

Position du maître d'ouvrage

Les parcelles indiquées par Mme TAN sont classées en zone UE. Elles sont donc constructibles avec les règles qui s'imposent, dont la proximité des RD114 et RD168.

DUBEDOUT Anne (La Richardais Village) 19 rue de la Paix 35780 La Richardais (@15)

L'association demande que l'enquête publique soit prolongée afin qu'un document « règlement écrit soit remis en ligne » pour avoir une lecture correcte.

Appréciation du commissaire enquêteur

L'ensemble du dossier était consultable en Mairie, aux jours d'ouverture de celle-ci, en version papier ou informatique ([https:// : www.registre-dematerialise.fr/4237](https://www.registre-dematerialise.fr/4237)).

Le commissaire enquêteur, lors de sa permanence en mairie de La Richardais le samedi 19 novembre en matinée, a montré à Mme Dubebout que le dossier était parfaitement lisible sur ce site internet.

Association Dinard Côte d'Emeraude Environnement (ADCEE) 32 rue de la Machine 35111 La Fresnais (représentées par Mme GUILLORET Françoise, présidente) (C22)

L'association regrette enfin que le projet de révision du PLU, arrêté en juin 2022, n'ait pas été consultable avant l'enquête publique. Elle note aussi qu'il manque des mots au document qui a été mis en ligne le 18 octobre

Appréciation du commissaire enquêteur

L'objet de l'enquête publique est précisément de permettre au public de prendre connaissance, en l'occurrence, du projet de PLU arrêté et complet et de formuler ses observations ou propositions éventuelles. Cette enquête a duré un mois.

VI- ANALYSE COMPLEMENTAIRE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Cette analyse fait suite aux questions du commissaire enquêteur joint au procès-verbal de synthèse des observations du public et aux réponses apportées par le maître d'ouvrage (voir annexes 2 et 4)

Elle porte sur les points suivants :

1- La justification des besoins de création de nouveaux logements

Le projet prévoit la création de 154 logements nouveaux pour les dix années à venir, 110 étant créés en densification et 50 en extension urbaine, qui correspond à la zone Aue de Malabry (1,6 ha 50 logements). A noter que la zone Aue de la Théaudais (0,5 ha 30 logements), comptabilisée en densification au projet, pourrait être assimilée à une extension urbaine, même si elle se trouve incluse totalement dans la zone Ue.

Le maître d'ouvrage indique que ces extensions urbaines sont nécessitées par une question de temporalité, la densification demandant du temps.

Ces logements nouveaux ne sont pas créés pour faire face à une augmentation de population, le scénario retenu étant un simple maintien de celle-ci, mais pour compenser les phénomènes de décohérence et de transformation de résidences principales en résidences secondaires.

Le maître d'ouvrage précise que la commune est en pleine réflexion, en lien avec la Communauté de Communes, sur l'augmentation possible des taxes pour les résidences secondaires et sur la limitation des locations saisonnières et Airbnb.

2- Les équipements publics

Il est prévu différents espaces pour les accueillir :

- a) La zone AUL (1,6 ha). Elle est située au sud du cinéma et du bowling et elle est destinée, suivant le projet de règlement du PLU, à des activités de sport et de loisirs.

Dans sa réponse au commissaire enquêteur en date du 24 novembre 2022, le maître d'ouvrage a indiqué que cette zone pourrait accueillir une polyvalente (la salle des fêtes est actuellement dans les mêmes locaux que la mairie, d'où problème de nuisances en plein centre), le stade d'entraînement de football, les terrains de tennis, ceci au plus près des voies de desserte. Cette zone pourra éventuellement recevoir une autre activité de loisirs répondant au règlement de la zone.

Il ajoute que les parcelles qui sont occupées actuellement par le terrain de football et les terrains de tennis en centre bourg et qui sont classés en UC pourraient y être réservés pour une résidence senior, une maison médicale, et des logements aux plus proches des commerces.

- b) La zone AUs de l'Hermitage/ Bois de la Motte (2,2 ha), située entre la zone d'activité et la lisière du bois de la Motte. Sa partie sud constitue une zone humide pour une surface de 0,5 ha. Elle est destinée, suivant le projet

de règlement du PLU, à une extension de la zone économique et d'équipements de l'Hermitage. Elle fait l'objet de l'AOP sectorielle n° 3 qui fixe comme objectifs d'accueillir des équipements sportifs. Il s'agirait particulièrement d'équipements sportifs qui pourraient être utilisés par le collège et d'éventuels autres établissements.

Se pose la question du périmètre de l'intérêt d'inclure dans ce secteur Aus la partie sud qui constitue une zone humide. Le département, dans son avis du 3 octobre 2022, a d'ailleurs attiré l'attention sur la nécessité de bien protéger cette zone en respectant une distance entre la zone humide et les futures constructions.

3- Les activités économiques

La Communauté de Communes Côte d'Emeraude, dans son avis en date du 30 septembre 2022, demande que la partie nord de la zone d'activité Uaa, qui représente une surface de 1,5 ha, reste classée en Uaa et non en Uai, qui est destinée à accueillir des activités liées aux services publics ou d'intérêt collectif. Elle demande aussi que la zone AUs de de l'Hermitage/ Bois de la Motte soit aussi classée en Uaa.

Deux personnes ont demandé que la zone Uai soit classée en zone d'activités économiques Uaa.

Suivant le maître d'ouvrage, cette partie de la zone de l'Hermitage au départ de l'Intermarché vers Cap Emeraude n'a pas trouvé beaucoup de preneurs, la priorité de la communauté de communes étant de remplir cette nouvelle zone. L'arrivée d'un collège sur ce secteur a réorienté la zone de l'Hermitage. vers des activités tertiaires. Il s'agit là d'un choix de développement de la commune.

4- Les zones NL

Trois zones N, d'une surface totale de 8,9 ha (contre 3,2 ha au PLU de 2014) dédiées à l'accueil d'installations de loisirs ayant un faible impact sur le milieu naturel, sont prévues au projet.

Le maître d'ouvrage indique la destination de ces trois zones :

- la zone NL situé au-dessus de la rue de Malabry a pour vocation d'accueillir le verger associatif, et un espace libre qui pourra permettre aux enfants des lotissements avoisinants de se défouler en y jouant.
- la zone NL sous la rue de Malabry a pour vocation d'accueillir un parking, terre pierre, pour solutionner les problèmes de stationnements lors des manifestations communales. Le Préfet (DDTM) considère que l'emplacement réservé n°4 d'une surface de 0,44 ha sur la zone NL n'apparaît pas justifié à la fois par son dimensionnement et par son emplacement qui n'est pas accolé à la salle des sports
- la zone NL situé dans le PA de l'Hermitage a pour vocation accueillir un petit bâtiment léger pour accueillir les gens venant faire de l'accro branche, ainsi que des sanitaires. Le but étant de rester le plus naturel possible

I- CONCLUSIONS

1- Rappel du projet et de ses objectifs

Le projet soumis à enquête consiste à réviser le plan local d'urbanisme de la commune de La Richardais qui a été approuvé en 2014.

Les objectifs fixés pour cette révision sont les suivants :

- mettre en œuvre localement les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du pays de Saint-Malo ;
- intégrer les évolutions législatives intervenues depuis l'élaboration du PLU (lois ALUR, ELAN, ...), notamment sur l'aménagement et la protection du littoral, sur la consommation d'espaces et l'étalement urbain, sur la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, ou encore sur les continuités écologiques ;
- redéfinir une stratégie globale d'aménagement et de développement durable ;
- favoriser une production résidentielle maîtrisée (ouverture progressive à l'urbanisation des zones à urbaniser, renouvellement urbain dans le bourg, production diversifiée de logements pour l'accueil de jeunes ménages, faire face au vieillissement de la population, prendre en compte le phénomène de décohabitation) ;
- encourager le développement des mobilités douces ;
- réorganiser le centre bourg, afin d'y maintenir une activité commerciale et du stationnement.

*

Au vu des observations du public, des avis des personnes publiques consultées, des réponses du maître d'ouvrage et de mon analyse du projet et de mes appréciations formulées dans la partie rapport, je suis en mesure d'apporter les conclusions qui suivent.

2- Sur l'établissement du projet et le déroulement de l'enquête publique

La procédure de concertation avec le public avait été définie par délibération du conseil municipal du 6 février 2020 et le bilan de celle-ci arrêté par délibération du 30 juin 2022.

Cette concertation a pris les formes suivantes : article dans chaque bulletin municipal, deux ateliers de concertation avec le public, exposition continue en Mairie, registre mis à la disposition du public pour recevoir ses remarques jusqu'à l'arrêt du projet, documents d'étude sur le site internet de la commune.

Cette concertation a permis de bien informer le public et de correctement l'associer à l'élaboration du projet.

Sur le déroulement de l'enquête publique, outre les modalités de publicité prévues dans l'arrêté, un flash info a été distribué par la Commune dans toutes les boîtes aux lettres, quelques jours avant le début de l'enquête. Celui-ci donnait les dates de l'enquête, celles des permanences du commissaire enquêteur et la manière dont le public pouvait formuler ses observations. Il s'est agi là d'un excellent moyen pour informer et sensibiliser le public.

Je considère que les conditions ont ainsi été parfaitement remplies pour permettre au public d'être informé et de présenter ses remarques ou propositions sur le projet. Le nombre total d'observations (77) et le nombre de personnes reçues par le commissaire enquêteur (48 personnes) en témoignent.

A noter que l'association Dinard Côte d'Emeraude Environnement (ADCEE) a demandé que l'enquête publique soit prolongée afin qu'un document « règlement écrit soit remis en ligne » pour avoir une lecture correcte. Le commissaire enquêteur a indiqué à la représentante de cette association, lors de sa dernière permanence du 19 novembre, que l'ensemble du dossier était consultable en Mairie, aux jours d'ouverture de celle-ci, en version papier ou informatique et sur le site internet suivant : [https:// : www.registre-dematerialise.fr/4237](https://www.registre-dematerialise.fr/4237). Il lui a montré sur ce site internet que le dossier était parfaitement lisible. Il n'était pas question, dans ces conditions, de prolonger la durée de l'enquête.

3- Sur les observations du public

Concernant les observations du public, je constate globalement qu'elles n'ont pas fait apparaître d'opposition réelle au projet.

Mais des craintes se sont exprimées et des demandes particulières formulées, comme cela a été précisé dans la partie rapport concernant la synthèse des observations du public.

Elles ont concerné les extensions urbaines, la densification, la constructibilité de terrains, l'environnement, les nuisances liées au bruit, la préservation du patrimoine architectural et urbain, l'assainissement, la mixité sociale, les déplacements doux.

Au-delà des demandes individuelles de constructibilité, je constate que ces observations posent la question des extensions urbaines, mais aussi de la densification dans l'enveloppe urbaine existante, avec la crainte essentielle que des immeubles de grande hauteur soient édifiés, avec les troubles de jouissance qui peuvent y être attachés, et que des programmes immobiliers se substituent en centre bourg à des équipements collectifs, qui seraient relégués en périphérie de la commune. Les aspects environnementaux, avec la disparition passée d'arbres dans la partie agglomérée liée à des programmes immobiliers, interpellent aussi. Beaucoup de riverains de la RD 168 demandent enfin que des mesures soient prises pour les protéger du bruit de la circulation automobile.

4- Sur le contenu projet

Mes conclusions sont articulées autour des thèmes suivants :

- la population et l'habitat.
- le foncier et la consommation d'espaces.
- la densification.
- les activités économiques et de loisirs- les équipements collectifs.
- l'environnement.
- le paysage- le patrimoine.
- les déplacements- les liaisons douces.
- les nuisances et risques.

Population-Habitat

Face au vieillissement de la population et à l'augmentation des résidences secondaires, et pour éviter une baisse de la démographie, le PADD fixe comme objectif d'assurer le maintien de la population de la Commune en veillant à renforcer l'accueil des jeunes ménages. Ceci nécessite la construction de 160 logements sur 10 ans, avec 30% de logements sociaux dans les constructions nouvelles.

Le rapport de présentation justifie ce nombre de logements à construire ainsi : 80 pour compenser le phénomène de décohabitation et 80 pour compenser la transformation de résidences principales en résidences secondaires. Une remise sur le marché de 6 logements vacants est aussi prévue.

J'observe ainsi que l'objectif d'accueillir des jeunes ménages, qui figure au PADD, ne se retrouve plus dans le rapport de présentation. Celui-ci ne justifie les besoins nouveaux en logements que par les résidences secondaires et par le phénomène de décohabitation. Il s'agit là d'un point faible du projet.

Par contre, je note que la densité prévue de 30 logements à l'hectare est tout à fait correcte. Elle est compatible avec le SCOT, qui a fixé une densité minimale de 30 log/ha.

De la même manière, en matière de logements vacants, le projet prévoit une remise sur le marché des logements vacants (au nombre de six) suivant un quota qui respecte les dispositions du SCOT.

Concernant les logements sociaux, les OAP sectorielles du projet prévoient 30% de logements locatifs sociaux pour les constructions nouvelles, ce qui permet d'assurer une bonne mixité sociale et d'assurer qu'il s'agit là de résidences principales. Ces dispositions sont aussi compatibles avec le SCOT. Je note cependant que le règlement écrit relatif aux zones concernées (AUe) prévoit 20% de logements sociaux. Il y aurait lieu de rectifier ce chiffre pour le mettre en concordance avec celui qui figure dans les OAP.

Foncier et la consommation d'espaces

L'on note une nette diminution de l'artificialisation des sols dans le projet (6,2ha) par rapport à la période 2012-2021 (16,5 ha). Ceci va dans le sens qui est préconisé par le SCOT.

La production de 154 logements prévus au projet se répartit ainsi : 44 en extension urbaine et 110 en densification. Ces chiffres sont à nuancer car la zone de la Théaudais (0,5 ha- 30 logements) ne constitue pas à proprement parler de la densification. Nous aurions plutôt ainsi 74 logements en extension urbaine et 80 en densification. Cette répartition est aussi compatible avec le SCOT.

Ceci étant, la motivation dans le projet de la création de nouveaux logements qui repose, non pas sur une augmentation de la population, mais sur une compensation des phénomènes de décohabitation et de transformation de résidences principales en résidences secondaires, ne saurait à mon sens justifier une extension de l'urbanisation. Se pose alors la question de la nécessité de réaliser des extensions urbaines à vocation d'habitat, la densification, même si elle est plus longue et plus difficile à réaliser, devant suffire.

Si l'on peut admettre le classement du secteur de La Théaudais en Aue, compte tenu de sa position centrale au sein d'une zone Ue, celui du secteur de Malabry pose problème :

- les besoins en logements ne le nécessitent pas nécessairement, comme on vient de le voir.
- il s'agit d'une extension d'un secteur bâti dont le classement (Ue) peut être discuté au niveau de la loi littoral ; il pourrait être considéré comme un secteur déjà urbanisé (SDU) pour lesquels aucune extension du périmètre bâti n'est possible.
- le caractère naturel et agricole des terrains concernés (bocage existant, prairie, ...) et sa richesse en matière de biodiversité (présence de biches, lièvres, faisans, écureuils roux et de très nombreuses espèces d'oiseaux..., suivant les dires des riverains ...).
- les incidences de la construction de 30 logements sur la circulation automobile de la rue de Malabry qui n'est pas tout à fait adaptée, même si le maître d'ouvrage indique que des travaux d'aménagement y seront réalisés avant tout début d'opération.
- les dysfonctionnements du réseau d'assainissement des eaux usées qui nécessiterait, avant toute chose, une mise aux normes.
- enfin, j'observe une sorte de saturation du territoire communal par des constructions qui se sont développées en extension urbaine ces dernières années sur la commune, particulièrement dans sa partie sud-est. ; je note que 7,6 ha ont déjà fait l'objet d'une artificialisation entre 2018 et 2021. Six lotissements y ont été créés pour un total de 216 logements.

Densification

Un certain nombre d'observations, particulièrement des riverains, ont exprimé des craintes quant à la densification et à la hauteur des constructions dans le tissu urbain existant et en extension urbaine.

La densification est une bonne chose dans la mesure où elle limite l'artificialisation des sols et participe au maintien la vitalité d'un centre bourg. Elle peut par contre entraîner certains troubles de jouissance pour les riverains, du fait principalement d'immeubles de grande hauteur. Ceux-ci peuvent aussi ne pas s'harmoniser avec le bâti existant.

Il conviendrait que le projet de PLU intègre mieux ces données en reprenant par exemple les remarques contenues dans une observation (C21) qui propose de compléter le règlement du PLU, en matière de densification, par la fixation de règles d'emprise au sol, d'implantation ou d'alignement et de recul, adaptées suivant les cas de figure. Le maître d'ouvrage indique aussi qu'une étude d'ensoleillement sera réalisée pour le projet de nouvelle supérette.

Ces propositions pourraient peut-être permettre d'adapter les immeubles à construire aux caractéristiques des lieux concernés par le projet et répondre, en tout ou partie, aux inconvénients que peut parfois présenter pour l'environnement les constructions à plusieurs niveaux.

Activités économiques et de loisirs- Equipements collectifs

Le PADD prévoit le développement, sur le secteur de l'Hermitage, d'un pôle tertiaire à dimension intercommunale, dans le sillage de l'implantation d'un collège sur le site. Le projet de PLU classe ainsi 5,5 ha en zone Uai, qui sont destinés à développer ces activités. Sur ces 5,5 ha, environ 1,5 ha sont disponibles.

La communauté de communes Côte d'Émeraude (CCCE) demande que ces 1,5 ha restent classés en zone Uaa (activités économiques), rejointe en cela par deux personnes qui souhaitent y exercer une activité artisanale ou de commerce, ainsi que la zone AUs (2,2 ha) réservée aux équipements d'intérêt collectif.

J'estime que si la compétence relative à la gestion des zones d'activités relève de la communauté de communes Côte d'Émeraude, c'est bien à la commune, via son PLU, qu'il appartient de fixer les orientations de son développement et d'opérer les choix des activités qu'elle entend accueillir sur son territoire, et de classer en

conséquence les espaces correspondants. En l'occurrence le choix d'activités tertiaires résulte de l'implantation d'un collège sur ce secteur après le départ d'Intermarché vers Cap Emeraude sur la commune de Pleurtuit, à un moment où il n'y avait pas de preneurs pour ces terrains libérés, indique le maître d'ouvrage.

Le classement de ce secteur en zone Uai me semble donc cohérent, d'autant plus qu'il existe des terrains disponibles sur la zone proche de Cap Emeraude pour l'accueil d'activités artisanales, commerciales,

La création, à côté de la zone Uai, d'une zone AUs dite de l'Hermitage/ Bois de la Motte, destinée à accueillir des équipements en lien notamment avec le secteur d'activités tertiaires, est complémentaire.

Concernant le commerce, l'essentiel se situe en centre bourg. Il y a la volonté de la commune, exprimée dans le PADD, de conforter cette centralité commerciale.

Au niveau des loisirs, le secteur de la Ville Billy, à proximité du bowling et du cinéma, classé en zone AUI (1,6 ha) est appelé à devenir un pôle ludique. Suivant le maître d'ouvrage, certains équipements du centre pourraient y trouver place (terrain de football d'entraînement ou de loisirs, salle des fêtes multifonctions génératrice de nuisances en centre bourg, particulièrement de bruit). En cas de transfert du terrain d'entraînement de football, il me semble que la situation géographique de l'espace ainsi libéré au cœur de l'agglomération, devrait être réservé à des équipements collectifs ou de services (ex : résidence senior, maison médicale...), et non à un simple programme immobilier.

Enfin, concernant les zones NL, leur surface (8,9 ha, contre 3,2 ha au PLU de 2014), paraît importante au regard des besoins exprimés, qui pour certains pourraient se développer en zone naturelle (verger associatif, espaces de jeux pour les enfants). L'emplacement réservé pour un parking semble répondre à un besoin lié aux activités de la salle omnisport. Par contre, l'opportunité de réserver un espace pour un projet d'accrobranche, qui se développera dans un espace fragile et générera des stationnements de voiture en lisière du bois, se pose. Ce projet n'est pas nécessairement compatible avec la préservation des écosystèmes présents en ces lieux.

Environnement

A noter l'avis favorable de la commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) en date du 6 septembre 2022.

Le PADD porte un objectif de préservation et de restauration de la trame verte et bleue. Le règlement graphique identifie bien les espaces et éléments concernés, ainsi que les espaces boisés classés.

Les zones humides, par contre, ne figurent pas en tant que telles sur le règlement graphique. Il y aurait lieu de le faire. A ce sujet, compte tenu de l'ancienneté de l'inventaire des zones humides sur la commune (il date d'avril 2009), il conviendrait peut-être de le réactualiser.

Concernant les zones U et AU, l'OAP « Nature en Ville » a pour objectif de renforcer la place du végétal en ville et d'agir contre l'imperméabilisation des sols. Il s'agit là d'une mesure qui mérite d'être bien mise en œuvre, tant un certain nombre d'observations du public ont pu déplorer la disparition d'arbres et de végétaux à l'occasion de développements urbains. L'intérêt de l'arbre n'est plus à démontrer tant au niveau climatique (capteur de carbone, apport de fraîcheur, ...), que de la biodiversité ou encore de la préservation des paysages.

Sur les éléments de paysage (haies, arbres isolés ou boisements) à protéger pour des motifs d'ordre écologiques, ils figurent bien au règlement graphique. Le règlement écrit prévoit un certain nombre de mesures dont le remplacement éventuel d'arbre, de bois, de haie en cas d'abattage.

Cependant, j'estime qu'il faut mieux protéger ces éléments. Le règlement écrit devrait prévoir qu'en la matière, la règle ERC (éviter, réduire, compenser), devra s'appliquer et qu'en cas de nécessité en dernier recours d'abattage, il y ait une compensation systématique et non facultative. Dans les OAP, des mesures de compensation doivent aussi être prévues dans les cas d'artificialisation des sols qui portent atteinte à des continuités écologiques ou à des zones humides.

Concernant la Rance, qui fait partie du domaine public maritime, les diverses dispositions de la loi littoral se retrouvent dans ce projet, que ce soit au niveau de la délimitation sur le règlement graphique de la bande des 100 mètres et des espaces proches du rivage ou du classement en Nlt des espaces remarquables, ou encore du classement en secteur déjà urbanisé (SDU) du secteur de la Motte.

Pour ce qui est enfin de l'étang de la Garde, le PADD prévoit de rétablir son fonctionnement avec les marées et d'assurer une continuité écologique avec la rivière l'Etanchet en supprimant la digue, qui présenterait des signes de faiblesse

Il conviendrait à mon sens qu'avant toute chose, une étude d'impact soit réalisée pour mesurer les conséquences d'une telle opération, sur le plan environnemental et paysager

Paysage-Patrimoine

Dans le projet, plusieurs éléments participent à la qualité paysagère de la Commune, comme les boisements, le maillage bocager, qui sont protégés, même si des mesures de renforcement de ces protections doivent être prévues, comme cela est précisé ci-dessus. L'OAP « Nature en ville » concoure aussi à la mise en œuvre de cette qualité paysagère.

Pour le patrimoine architectural et urbain, le rapport de présentation indique que l'un des objectifs du PLU est de préserver la qualité des tissus urbains existants et de promouvoir des écritures architecturales qui ne banalisent pas l'identité de La Richardais.

Par contre, le patrimoine bâti remarquable, n'est pas répertorié au projet. Compte tenu de la qualité architecturale de certains éléments du bâti, une identification et une protection particulière des éléments du patrimoine bâti remarquable devraient utilement pouvoir figurer au règlement graphique et écrit du PLU.

La question de la hauteur des immeubles doit aussi être adaptée, comme cela a été vu ci-avant, au sujet de la densification, pour une bonne intégration au patrimoine architectural et urbain de la Commune.

Déplacements- Liaisons douces

L'OAP thématique « Cheminements » précise bien les mesures envisagées comme la sécurisation des voies ouvertes à la circulation automobile, l'intégration des modes doux des déplacements dans les projets d'aménagement, le maillage des sentiers piétons et leur mise en valeur, ainsi que leur connexion aux pôles d'échanges intermodaux.

Nuisances- Risques

Concernant les conséquences pour les riverains de la construction d'immeubles ou d'aménagement de lotissements, ceux-ci doivent être pris en compte lors de l'élaboration de projets d'aménagement urbains, dans la mesure où ils peuvent entraîner des troubles de jouissance anormaux de voisinage. Des dispositions devraient pouvoir être prévues au règlement, particulièrement pour les immeubles de grande hauteur, comme cela a été précisé plus haut (fixation de règles d'emprise au sol, d'implantation ou d'alignement et de recul adaptées suivant les cas de figure).

Enfin, les nuisances dues au bruit causé par la circulation automobile sur la RD 168 ont focalisé l'inquiétude de beaucoup de riverains. La proposition de la commune de créer un emplacement réservé est une bonne proposition, dans la mesure où elle permettrait de ne pas compromettre une éventuelle réalisation d'un équipement anti-bruit.

* *

*

Pour toutes ces raisons, et malgré ses quelques insuffisances, je considère que le projet de révision du PLU de La Richardais est recevable, moyennant d'une part la suppression de la nouvelle zone à urbaniser AUe de Malabry, pour les raisons que j'ai développées ci-dessus, et quelques adaptations du projet et notamment :

- la mise en concordance du règlement applicable aux zones AU, avec les OAP concernant le pourcentage de logements sociaux.
- le règlement du PLU à compléter en matière de densification par la fixation de règles d'emprise au sol, d'implantation ou d'alignement et de recul adaptées suivant les cas de figure, ceci afin de bien intégrer les immeubles de grande hauteur dans leur environnement.
- l'identification, en tant que telles, des zones humides sur le règlement graphique.
- des mesures plus contraignantes dans le règlement écrit en matière d'abattage d'arbres, de haies, de talus, et des mesures de compensation dans les cas d'artificialisation des sols qui portent atteinte à des continuités écologiques ou à des zones humides.

- la création d'un emplacement réservé le long de la RD 168 pour permettre l'installation d'un dispositif antibruit.

II- AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Au vu de mes conclusions développées ci-dessus, j'émet donc, en ce qui concerne le projet de révision du PLU de la commune de La Richardais, un **avis favorable** sous réserve de la suppression de la zone AUe de Malabry.

Fait, en deux exemplaires, à Saint-Samson-sur- Rance le 15 décembre 2022

Le commissaire enquêteur.
Michel Fromont

1. Arrêté du 19 septembre 2022 du maire de La Richardais, prescrivant l'enquête publique
2. Procès-verbal de synthèse et questions du commissaire enquêteur du 21 novembre 2022
3. Réponse du maître d'ouvrage en date du 24 novembre 2022 au procès-verbal de synthèse et questions du commissaire enquêteur
4. Réponse du maître d'ouvrage en date du 24 novembre 2022 aux questions complémentaires du commissaire enquêteur
5. Procès-verbal d'affichage du 14 octobre 2022



Arrêté d'organisation de l'enquête publique sur le projet de Révision du P.L.U.



ARRETE

OBJET : Ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLU de LA RICHARDAIS

Le Maire de LA RICHARDAIS,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment son article L.2122-18 ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 151-1 à L 171-1 et R 151-2 et suivants,

VU le Code de l'Environnement et notamment les articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-27,

VU le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement et le décret n°2012-616 du 2 mai 2012 relatif à l'évaluation de certains plans et documents ayant une incidence sur l'environnement,

VU le Plan Local d'urbanisme approuvé le 20 février 2014, ayant fait l'objet de trois modifications approuvées respectivement les 17 décembre 2015, 12 juillet 2018 et 18 juillet 2019,

VU la délibération du Conseil Municipal N°20-02-02 du 6 février 2020 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme et les modalités de concertation,

VU la délibération du Conseil Municipal N°21-01-01 du 28 janvier 2021 prenant acte du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,

VU la délibération du Conseil Municipal N°22-06-55 du 30 juin 2022 tirant le bilan de la concertation, et arrêtant le projet de révision Plan Local d'Urbanisme

VU la transmission du projet de PLU arrêté aux personnes publiques associées, le 5 juillet 2022,

Vu la transmission à la Mission Régionale de l'Autorité environnementale le 5 juillet 2022,

Vu le passage en Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricole et Forestiers le 06 septembre 2022,

VU la décision n°E22000094/35 du 05/08/2022 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de RENNES désignant Monsieur Michel FROMONT, en qualité de commissaire enquêteur,

VU les pièces du dossier soumises à enquête publique,

Ville de La Richardais

I. Place de la République • 35780 La Richardais • Tél. : 02 99 88 50 90 • Fax : 02 99 88 52 12
Internet : www.ville-larichardais.fr • E-mail : info@ville-larichardais.fr

ARRETE :

ARTICLE 1er :

Il sera procédé sur le territoire de la commune de La Richardais à une enquête publique portant sur le Projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme arrêté par le Conseil municipal pour une durée de 34 jours consécutifs à compter du 17 octobre 2022 au 19 novembre 2022 inclus.

ARTICLE 2 :

Les pièces du dossier et les documents annexés ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur, seront tenus à disposition du public et pourront être consultés en Mairie de la Richardais pendant toute la durée de l'enquête, les jours suivants aux horaires indiqués ci-dessous :
Les lundi, mercredi et vendredi de 8h30 à 12h, et les mardi et jeudi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30. Sont exceptés les samedis, dimanches ainsi que les jours fériés.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et éventuellement consigner ses observations sur le registre d'enquête durant les heures d'ouverture de la Mairie ou lors des permanences du commissaire enquêteur, ou les adresser, par écrit, au commissaire enquêteur qui les annexera au registre, à l'adresse suivante : Monsieur Michel FROMONT, commissaire enquêteur, Mairie de La Richardais, 1 Place de la République 35780 LA RICHARDAIS.

La transmission des observations par voie électronique se fera à l'adresse suivante : revisionplu@ville-larichardais.fr

Le dossier d'enquête publique et les informations relatives à l'enquête seront également disponibles durant l'enquête publique sur le site Internet de la ville de La Richardais à l'adresse suivante : www.ville-larichardais.fr

Un registre dématérialisé sera mis à disposition du public sur le site internet suivant : <https://www.registre-dematerialise.fr/4237>

Toutes les contributions, courriers, courriels et écrits sur le registre papier seront consultables sur le registre dématérialisé.

Toutes les contributions, quel qu'elles soient, réceptionnés avant la date d'ouverture et après la date de clôture de l'enquête ne pourront pas être pris en considération par le commissaire enquêteur.

Un accès gratuit au dossier sera garanti par un poste informatique mis à la disposition du public à la mairie de La Richardais.

ARTICLE 3 :

Le dossier d'enquête est constitué des pièces suivantes :

- 1° La délibération du conseil municipal n° 20-02-02 du 06 février 2020, Prescription de la révision Générale du PLU ;
- 2° La délibération du conseil municipal n° 21-01-01 du 28 janvier 2021, Présentation et Débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU ;
- 3° La délibération du conseil municipal n° 22-06-55 du 30 juin 2022, Bilan de concertation dans le cadre de la révision du PLU et Arrêt du projet de plan local d'urbanisme ;
- 4° Le bilan de la concertation ;
- 5° Le projet de plan local d'urbanisme, comprenant :
 - Rapport de présentation, justifications dont évaluation Environnementale
 - Rapport de présentation, Diagnostic
 - Rapport de présentation, Etat initial de l'Environnement
 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables

- Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Pièces Réglementaires, Règlement écrit
- Pièce Réglementaire, Règlement graphique, planche commune Zonage et Prescriptions
- Pièce Réglementaire, Règlement graphique, planche commune Zonage uniquement
- Pièce Réglementaire, Règlement graphique, planche commune Prescriptions et informations
- Annexes, liste des annexes
- Servitudes, Liste des servitudes
- Servitudes, Plan des servitudes d'utilité publique
- Plan Réseaux eaux pluviales
- Plan Réseaux assainissement
- Autres annexes

6° Les avis émis par les personnes publiques associées ;

7° L'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

8° L'avis de l'autorité environnementale

9° L'arrêté municipal de mise à enquête en date du 20 septembre 2022

10° L'avis d'enquête et l'attestation de parution dans les journaux

ARTICLE 4 :

Un avis d'enquête (au format A2, en caractères noirs sur fond jaune) sera affiché quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête à la porte de la Mairie, et dans les six boîtes d'affichage de la commune, ainsi que dans l'Anse des Grandes Rivières, Avenue de la Rance, Parc d'activités de l'Hermitage, à la Cale du Port, Rue de Dinard. Il sera aussi inséré sur le site Internet de la ville, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête soit le 30 septembre 2022 et pendant toute la durée de celle-ci. Il sera également diffusé dans le flash-Info municipal, distribué dans les boîtes aux lettres.

Un avis d'enquête sera publié en caractères apparents une première fois quinze jours au moins avant le début de l'enquête soit le 30 septembre 2022 au plus tard, puis une seconde fois dans les huit premiers jours de l'enquête, soit entre le 17 octobre et le 24 octobre 2022 dans les journaux Ouest-France et Le Pays Malouin.

L'exécution de ces formalités sera justifiée d'une part par un certificat du Maire, et d'autre part, par un exemplaire des journaux contenant les insertions ; ces documents seront annexés au dossier d'enquête.

ARTICLE 5 :

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public à la Mairie de La Richardais, 1 Place de la République:

- * Le 17 octobre 2022 : de 9h à 12h (Ouverture)
- * Le 26 octobre 2022 : de 9h à 12h
- * Le 04 novembre 2022 : de 9h à 12h
- * Le 10 novembre 2022 : de 14h à 17h
- * Le 19 novembre 2022 : de 9h à 12h (Clôture)

Article 6:

Pendant l'enquête publique, s'il est jugé nécessaire d'apporter au dossier soumis à l'enquête des modifications substantielles, le maire pourra, après avoir entendu le commissaire-enquêteur, suspendre l'enquête pendant une durée maximale de 6 mois.

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

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

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

ARTICLE 7 :

À l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera clos et signé par le commissaire enquêteur puis transmis à celui-ci dans les 24 heures avec le dossier d'enquête publique et les documents annexés. Le commissaire enquêteur adressera dans la huitaine un procès-verbal de synthèse des observations du public au Maire qui remettra un mémoire en réponse sous quinze jours.

ARTICLE 8 :

A compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur dispose d'un délai maximal de 30 jours pour transmettre au Maire les registres et le dossier d'enquête accompagnés de son rapport et de ses conclusions motivées. Le commissaire enquêteur transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes.

ARTICLE 9 :

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera adressée par le Maire à Monsieur le Préfet d'Ille et Vilaine et les conclusions du commissaire enquêteur seront également tenues à la disposition du public en Mairie, pendant une année à compter de la date de clôture de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture. Ces documents seront également consultables sur le site Internet de la commune à l'adresse suivante www.ville-larichardais.fr.

Les personnes intéressées pourront en obtenir communication en version papier, à leurs frais, dans les conditions prévues au Code de l'Environnement.

ARTICLE 10 :

Le projet de PLU sera soumis au Conseil municipal pour approbation, tel que présenté dans le dossier soumis à enquête et éventuellement modifié pour tenir compte des observations et avis formulés dans le cadre de l'enquête et des conclusions du commissaire enquêteur.

Article 11 :

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur seront à la disposition du public à la mairie, 1 Place de la République, 35780 LA RICHARDAIS et sur le site internet www.ville-larichardais.fr pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur sera communiquée par le maire au préfet.

ARTICLE 12 : Sont chargés de l'exécution du présent arrêté, chacun en ce qui le concerne :

Monsieur le Maire de La Richardais,
Madame la Secrétaire Générale de la commune de La Richardais,
Monsieur le Commissaire Enquêteur.

ARTICLE 13 : Ampliation du présent arrêté sera en outre adressé à :

- Monsieur le Préfet d'Ille et Vilaine,
- Monsieur le Sous-Préfet de ST MALO

Fait à LA RICHARDAIS, le 19 septembre 2022



Département d'Ille et Vilaine

Commune de La Richardais

**REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE
LA RICHARDAIS**

Arrêté municipal du 19 septembre 2022

PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

I- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.

Par l'arrêté en date du 19 septembre 2022, le maire de la commune de La Richardais, a prescrit l'organisation d'une enquête publique concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune, celle-ci se déroulant pendant 34 jours consécutifs, du lundi 17 octobre 2022 au samedi 19 novembre 2022 inclus, 12 heures.

Le commissaire enquêteur, désigné par le président du tribunal administratif de Rennes le 5 août 2022, a tenu 5 permanences à la Mairie de La Richardais le 17 octobre 2022, de 9h à 12h ; le 26 octobre 2022, de 9h à 12h ; Le 04 novembre 2022, de 9h à 12h ; le 10 novembre 2022, de 14 h à 17h ; le 19 novembre 2022, de 9h à 12h. :

L'enquête a été clôturée le samedi 19 novembre, à 12 heures.

Le commissaire enquêteur a reçu 48 personnes durant ses permanences :

- Le 17 octobre 2022 ; 5 personnes et 1 par téléphone,
- le 26 octobre 2022 : 13 personnes.
- Le 04 novembre 2022 : 8 personnes
- Le 10 novembre 2022 : 9 personnes
- le 19 novembre 2022 : 12

Le nombre total des observations présentées par le public, durant l'enquête publique, s'est élevé à 76 soit :

- 36 observations portées sur le registre d'enquête dématérialisé ;
- 5 observations portées sur le registre d'enquête papier ;
- 22 par courrier
- 13 observations orales.

A noter que le registre dématérialisé a comptabilisé 820 visiteurs et 257 téléchargements.

Le présent procès-verbal, suivant les dispositions de l'article R123-18 du code de l'environnement, est présenté par le commissaire enquêteur au maître d'ouvrage dans le délai de 8 jours courant à compter de la réception par le commissaire enquêteur des registres d'enquête.

Le présent procès-verbal est remis au maître d'ouvrage le mardi 22 novembre 2022, à 9 heures 30, à la mairie de La Richardais.

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

II- SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les observations formulées durant l'enquête sont les suivantes :

A) Observations portées sur le registre numérique

@ 1- GAYET Jean-Baptiste 16 bis rue de Malabry 35780 La Richardais

Personne qui se prononce contre les deux emplacements réservés suivants : ER6 (Chemin de liaison Malabry/Belle entrée) et ER 25 (Production de logements durables) car ils sont susceptibles de porter atteinte à l'environnement. C'est en effet une zone agricole et naturelle qui est riche en biodiversité (sanctuaire d'espèces comme les biches, lièvres, faisans, écureuils roux et de très nombreuses espèces d'oiseaux). Ce type de projet entraînera par ailleurs toutes sortes de nuisances (visuelles, sonores et matérielles, déchets en tout genre (papiers, mégots, canettes...))

@ 2- M. et Mme BRACQUE 1 bis impasse de la butte 35780 La Richardais

Propriétaire de la parcelle n° 14, d'une superficie d'environ 2000 m², classée en zone Ue dans le projet de PLU, il estime que l'OAP thématique « Qualité et optimisation du foncier », dans ses dispositions relatives à la densité, l'empêchent de réaliser son projet, dans la mesure où il impose une surface minimale de 600 m². Son projet consiste à diviser son terrain en deux : un terrain de 900 m² pour y édifier une maison individuelle et le reste pour un petit immeuble collectif de trois logements.

@ 3- CARTIER Domitille

Il propose les modifications suivantes au règlement écrit :

- UE4 : volumétrie des constructions. La hauteur d'égout à 10 m (au lieu de 7 mètres) et hauteur de faitage à 13 m (au lieu de 10 m) avec la possibilité de faire varier cette hauteur de faitage de plus ou moins 1, afin de tenir compte des spécificités du terrain.
- UE7 : stationnement. Il propose 1 place de stationnement pour les T1 au T2 et deux places de stationnement à partir du T3 (au lieu de 2 places quel que soit la typologie du logement).

@ 4- David RIMBAUD, 6 bis rue de Malabry 35 La Richardais.

Propriétaire de la parcelle bâtie AL213, située au 6 bis rue de Malabry, à l'est de la zone AUe de Malabry.

- L'édification de constructions à moins de 5 m de son terrain lui causerait des troubles de jouissance : bruit des voitures et des habitants, privation d'ensoleillement. Il propose de reculer de 15 mètres vers l'ouest les constructions et d'implanter les immeubles collectifs au nord de la zone AUe
- Les parcelles de la zone AUe sont la voie naturelle de circulation de gros gibiers (cervidés et sangliers) et constituent aussi un ensemble d'écosystème naturel pour d'autres animaux, renards, oiseaux d'une grande variété d'espèces. L'angle de la parcelle sud est à l'avantage de par son humidité permanente d'offrir des ressources vitales toute l'année aux différents animaux et insectes variés.
- Le projet d'urbanisation entraînera un surplus de circulation de voitures sur des voies déjà dangereuses et non adaptées.

Il entend être écouté et suivi dans ses demandes, sans écarter un éventuel recours devant le tribunal administratif.

@ 5- DEDEYAN Renaud 2 rue de la Ville Mahé 35780 La Richardais

L'indivision demande qu'en bordure de la rue du Manoir de la Motte une partie des terrains AN65 et AN148, actuellement en zone N, soient rendus constructibles dans la mesure où ils constituent une dent creuse. Cela assurerait une liaison entre la zone Uh et la zone Ue.

@ 6- DUDEBOUT Anne 19 rue de la Paix 35780 La Richardais

Les observations portent sur les points suivants :

- 1- Une densification trop importante de l'habitat du centre bourg au détriment des services et des commerces, ce qui aboutira à créer une cité dortoir. L'association propose de développer l'habitat sur des terrains de la zone d'activités de l'Hermitage/Ville Billy, assurant ainsi une mixité des fonctions.
- 2- Cette proposition éviterait une extension urbaine sur le secteur de Malabry (55 logements) et de la Théaudais (15 logements), qui consommera plus de 2 ha de terres agricoles et qui, par ailleurs, poseront des problèmes de sécurité routière et d'assainissement en eaux usées. De plus, ces quartiers, proches de zones commerciales de l'ouest, n'apporteront pas grand-chose au commerce du centre bourg. Le secteur de l'Hermitage/Bois de la Motte, destiné à accueillir des équipements sportifs, risque d'entraîner le transfert des équipements sportifs du centre vers cette zone, au profit d'immeubles collectifs de grande hauteur. C'est la même chose pour la maison médicale qui pourrait aller à l'Hermitage ou à la Ville Billy. Le secteur sud du cinéma, sur 1,6 ha de terres agricoles, n'est pas non plus opportun (déplacements automobiles, stationnement, servitude de gaz).
- 3- La densification du centre historique et des hameaux anciens risque de porter atteinte à la protection du patrimoine architectural et urbain ; une liste de 34 éléments de patrimoine remarquable est présentée par l'association, pour lesquels des prescriptions particulières doivent être définies.
- 4- Les capacités en alimentation en eau potable et en assainissement des eaux usées ne sont pas suffisantes pour faire face à la densification et aux extensions de l'urbanisation. L'association regrette enfin que le projet de révision du PLU, arrêté en juin 2022, n'ait pas été consultable avant l'enquête publique. Elle note aussi qu'il manque des mots au document qui a été mis en ligne le 18 octobre.

@ 7- GENEST Michel 12 rue du Grand Mât 35780 La Richardais

Il souhaite diviser en deux son terrain bâti, cadastré AC 172, d'une superficie de 1998 m², situé 15 avenue de la Rance/12 rue du Grand Mât en créant, à l'ouest, un lot d'environ 540 m². Ce terrain est classé en zone NLT et se situe dans la bande des 100 mètres du littoral.

@ 8- Anonyme

Pouvez-vous nous dire quelles mesures vous allez prendre pour reboiser la commune qui a perdu beaucoup d'arbres suite aux opérations d'aménagement réalisés ?

@ 9- Mme DARNET Catherine 1 impasse du PERRON 35780 La Richardais

Habitant une maison 1 impasse du Péron, cadastrée n° 21, ils s'inquiètent du projet de rénovation de la supérette qui pourrait faire 10 mètres de haut avec les nuisances attendues : diminution de la luminosité dans leur maison, quiétude troublée, proximité immédiate du futur parking avec leur terrasse, nuisances pendant les travaux.

Il faudrait que ce bâtiment soit construit en angle avec la rue de Gaulle.

Il serait souhaitable de conserver les arbres actuellement plantés et d'en replanter plusieurs afin de conserver la biodiversité et préserver la nature dans le bourg.

Ils attendent, le moment venu, une information sur le déroulement des travaux.

@ 10- STINDEL Yves 4, rue de La Croix Aubrée 35780 La Richardais

J'appuie la demande déposée au titre de la protection contre les bruits routiers déposée le 4 novembre 2022 par monsieur VENDRYES, car je suis directement impacté par ces nuisances sonores quasi permanentes pendant la saison estivale qui n'ont cessé de s'aggraver d'année en année.

@ 11- M et Mme TAVERNIER Vincent et Frédérique 12 rue de la croix aubrée 35780 La Richardais

Nous déclarons soutenir la demande déposée au titre de la protection contre les bruits routiers déposée le 4 novembre 2022 par Mr VENDRYES.

@12- LABORIE Guillaume 35780 La Richardais

Bonjour, Je souhaite par cette contribution appuyer la demande déposée au titre de la protection contre les bruits routiers déposée le 04 novembre 2022 par M Vendryes.

@ 13 - L'HERMITTE Bertrand 4 ruelle du Pontimaron 35780 La Richardais

Ils sont propriétaires des parcelles n° 86,87,88 et 90. Ils demandent la rectification de la limite entre la zone Ue et la zone Nlt car celle-ci passe au milieu de leur maison d'habitation située sur la parcelle 86. Ils demandent aussi que la partie nord de l'espace boisé classé sur leur parcelle n° 87 soit supprimée.

@14- LANGLAIS Dominique et Nicole 4 impasse des Calfats 35780 La Richardais

Habitant à 91 mètres de la RD 168, ils appuient la demande déposée au titre de la protection contre les bruits routiers déposée le 4 novembre 2022 par Mr Vendryes.

@15- DUBEDOUT Anne (La Richardais Village)19 rue de la Paix 35780 La Richardais

Cette observation concerne l'OAP thématique A "Qualité et optimisation du foncier", relative aux hauteurs adaptées au contexte environnant, qui autorise des constructions R+2+C, soit 13 m au faitage, dans 6 rue du centre de la commune.

L'association demande :

- pour la rue Jean Langlais, le maintien à 10 m au faitage.

- pour toutes les rues que les immeubles de grande hauteur (13m) respectent une règle de recul de 3m d'implantation par

rapport à la rue et aux maisons individuelles adjacentes et être autonome sen places de stationnement.

- pour le passage Piqueriotte et l'avenus des sports, compte tenu qu'elles sont en pente, des précisions sur les hauteurs.

L'association émet aussi la crainte que les terrain ds sports (tennis) devienne une zone construite.

@ 16- Association Les Voies Vertes de la Côte d'Emeraude (CCEV) 35780 La Richardais

L'association ne trouve pas pertinente la consommation de 3.2 hectares de surface agricole cultivée aujourd'hui qui vont disparaître (1.6 ha dans le secteur 2 de Malabry et 1.6 ha dans le secteur 4, Sud Cinéma), ce qui est en contradiction avec les orientations agro-environnementales actuelles.

Pour le secteur de Malabry, l'association propose que ce projet soit revu à la baisse et que seul le nord du site et le cœur du Site soient urbanisés. La partie cultivée de la jonction resterait agricole.

Concernant les cheminements, l'association considère qu'une liaison : Champ Mignon/chemin de Huet, reliant le secteur des étangs au nord de commune, est très structurante et mériterait une attention très prioritaire.

@ 17- M GATIER Pierre 35780 La Richardais

Concernant le bassin versant de La Motte/Malabry, il faut préserver les espaces naturels et cultivés pour leur valeur écologique, agricole, paysagère et leur bienfait pour le climat.

Sans s'opposer à l'accroissement de la population de la commune, il considère qu'elle ne peut pas être infinie et doit tenir compte des limites de l'espace disponible, des ressources en eau, de la capacité de notre station d'épuration des eaux usées.

@ 18- MONGERMONT Lionel 1, chemin des glycines 35780 La Richardais

Il soutient la demande déposée par courrier, le 4 novembre 2022 par M. Vendryes, concernant les nuisances de bruits routiers.

@ 19 - SOLARD Daniel 8 Impasse du clos des vignes 35780 La Richardais

Propriétaires des parcelles AB4 et AB5, classés en zone humide, au lieu-dit les marres, ils demandent de déterminer avec précision et rigueur la présence de zones humides qui ne sauraient trouver un fondement scientifique sur des limites cadastrales.

@ 20- FRETTEL Jacques 35780 La Richardais

Il soutient la demande déposée le 4 novembre 2022 par M. Vendryes au titre de la protection contre les bruits routiers.

@ 21 - DUBOIS Yves 10 rue de la croix Aubrée 35780 La Richardais

Il appuie la demande déposée au titre de la protection contre les bruits routiers déposée le Novembre 2022 par Mr Vendryes.

@ 22- GATIER Françoise 35780 La Richardais

À une époque où nous avons pris conscience de l'importance de conserver ce BIEN COMMUN que sont les TERRES AGRICOLES, il est d'autant plus incompréhensible que soit envisagée l'utilisation de terres agricoles (secteur Sud du Cinéma, 1,6 ha) pour développer un secteur de loisirs et d'équipements.

Ceci est en complète contradiction avec la loi "Climat et Résilience" d'août 2021 qui impose entre 2021 et 2030 une diminution de 50% de la consommation d'espaces naturels et fixe l'objectif d'atteindre le "ZAN (Zéro Artificialisation Nette)" en 2050.

@ 23-LEMOINE Jean Yves 16 rue des Marins 35800 Dinard

Il est propriétaire de la parcelle cadastrée n° 145 sur la zone d'activités de l'Hermitage, classée pour partie en zone N et le reste en zone Uai. Il demande son classement en zone Uaa.

Il conteste par ailleurs la fermeture à chacune de ses extrémités de l'ancienne rue du commerce, qui appartient aux riverains.

@ 24- Mme PETIJEAN

Elle demande :

- de remplacer en lieu et place les arbres abattus par des essences efficaces contre la pollution et les ilots de chaleur : toute l'avenue des sports, les zones d'activités.
- de modérer la densification des espaces proches du centre bourg en prenant en compte le patrimoine existant, et une meilleure gestion des eaux pluviales et usées.
- d'établir un plan de circulation des voitures.

@ 25- VENDRYES Denis 2 impasse des Calfats 35780 La Richardais

Il demande que la voie publique existant sur les parcelles AB 69 et 81, dans le secteur de la Croix Aubrée, soit matérialisée sur le cadastre.

@ 26- Maître RAMAUT CVS Avocat 28 bd du Colombier 35000 RENNES

Il intervient en faveur de M et Mme BOSSARD, domiciliés 5, sentier des pêcheurs à la Richardais, riverains de l'Etang de la Garde. Ils constatent que le zonage retenu (Nlt) traduit clairement la volonté de la Commune de redonner un caractère maritime à ce secteur, telle qu'exprimé dans le PADD. Ils manifestent leur opposition au projet visant à redonner au site un caractère maritime dès lors qu'en dépit des motifs environnementaux avancés, ce projet aura un impact écologique négatif et constitue une atteinte à cet espace naturel existant doté d'une riche biodiversité.

@ 27- FOURNIER Catherine 20 rue de la Croix Aubrée 35780 La Richardais

Pour remédier au bruit engendré par la circulation sur la RD 168 vis-à-vis des habitants de la rue de la croix Aubrée, il est proposé la construction de merlons de terre le long de cette voie.

@ 28- BOURQUIN Daniel 8 Impasse des Calfats 35780 La Richardais

Demeurant à 80m de la 4 voies, ils appuient la demande déposée le 04 novembre 2022, par M. Vendryes, au titre de la protection contre les bruits routiers.

@ 29- Anonyme

Cette personne apporte son soutien aux contributions n°9 et n°37 concernant la pratique de couper les arbres "génant " lors d'aménagements sans aucune replantation. Ainsi pour les 19 érables adultes rue de La Remoue et pour les chênes et châtaigniers centenaires avenue des sports ...

@ 30- VAROQUIER Angèle 21 rue de la Paix 35780 La Richardais

Elle demande à sauvegarder la partie historique de ce village de La Richardais, le centre bourg, déjà bien urbanisé, (voir ce que l'on a fait de l'ancien camping) le nombre d'arbres très vieux coupés et non remplacés. S'il faut agrandir la commune, le faire par ses extérieurs.

@31- Denis VENDRYES 2 impasse des Calfats 35780 La Richardais

Pour prendre en compte la situation des personnes handicapées, il demande que l'article 8 du règlement relatif aux adaptations mineures soit reformulé ainsi : "Les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, ainsi que pour les travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapés".

@ 32 Lebrun Maude 16 rue de la Croix Aubrée 35780 LA RICHARDAIS

Elle apporte sa contribution à la demande de pose de merlon de terre végétalisé, espérant une réduction des nuisances sonores depuis les travaux sur la RD168 et autres voies.

@33 RICARD Ricard (Commission locale de l'eau) 5 rue Gambetta 22100 Dinan

Zones humides : le règlement graphique et le règlement écrit ne sont pas conformes à l'article 3 du règlement du SAGE Rance Frémur qui interdit la destruction de toutes zones humides, inventoriées ou non, sauf exceptions prévues explicitement.

Cours d'eau : pour les cours d'eau, comme pour les zones humides et le bocage, le SAGE demande à ce que ces éléments soient figurés de manière explicite. Les capacités futures d'approvisionnement en eau potable de la commune sont mal évaluées.

Bocage : le SAGE demande que le bocage avec un rôle antiérosif soient protégés a minima au titre des éléments du Paysage avec compensation obligatoire. Le PLU doit préciser les critères qui ont conduit aux choix de protection différenciée des éléments bocagers.

Eau potable : la méthode d'estimation des capacités futures d'approvisionnement en eau potable est légère et les résultats

ne sont pas en adéquation avec l'analyse de la CLE.

Carénage : le règlement du PLU semble laisser la possibilité d'un rejet sans traitement dans les eaux pluviales, ce qui est contraire à celui du SAGE.

@34- Anonyme

Concernant le projet de rénovation de la supérette, il attire l'attention sur le fait que si cette construction dépassait le N+1 (projet initial), cela dévisagerait le bourg de la Richardais.

Il faudrait également conserver et replanter des arbres dans le bourg sur le futur parking arboré pour l'environnement.

@35- HARACHE Bruno 28 rue du manoir de la motte 35780 La Richardais

Il attire l'attention sur le mauvais fonctionnement des réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées, dans le secteur de la Motte notamment, dont le contenu se répand parfois sur les terrains privés. Il indique qu'avant de créer de nouveaux lotissements, il faudrait régler ce problème.

@36- HOGUE France 2 Impasse des Calfats 35780 LA RICHARDAIS

La place des enfants dans l'agglomération, et en particulier sur leur possibilité de déplacements autonomes, n'est pas abordé dans le projet de PLU. Les enfants n'ont pas la possibilité de se déplacer en sécurité sur les trajets domicile / école ou domicile / activités : abords des écoles, absence de liaisons douces pour traverser la RD168 (présence du collège).

Quel intérêt de supprimer des terrains agricoles pour créer un secteur de loisirs, à proximité du complexe récent de cinémas et du bowling ? Il faudrait s'interroger avant sur les loisirs à concevoir pour permettre aux enfants de se développer, dans quel environnement où grandir en autonomie, etc.

Enfin, pour réussir une densification de l'agglomération, il faut définir des concepts détaillés de voiries, de trottoirs, de cheminements piétons ou cycles. Le PLU est insuffisant dans ce domaine.

B) - Observations portées sur le registre papier

R1- DEQUE Fabien 9 rue des artisans 35780 La Richardais

Il demande que sa parcelle n° 248 classée en Ue au projet de révision du PLU, reste classée en Uaa, et non en zone Ue, car cela limite ses possibilités d'activités professionnelles.

R2- COSSE Jean-Louis 2 impasse de Péron 35780 La Richardais

Il habite une maison sur la parcelle n° 37 qui se situe en face du projet de supérette. Il s'inquiète des conséquences de ce projet : hauteur du bâtiment, nuisances sonores, de stationnement, de vis-à-vis, pollution.

R3- SENECHAL Annette 40 rue de Dinard 35780 La Richardais

Elle habite sur sa parcelle n° 104. Celle-ci jouxte la parcelle n° 107 qui, elle, n'est pas bâtie. La desserte de ces deux terrains s'effectue par la rue Louis Bréhault qui est très étroite. Cette rue est totalement inadaptée si un projet de lotissement se réalisait sur la parcelle n° 107.

R4 -ROUAUX Henri 24 rue du Val Porée 35 DINARD

Il déplore les conséquences, sur le milieu aquatique, de l'écoulement à ciel ouvert des eaux pluviales dans un terrain sablonneux dans le secteur de l'Hermitage (zone N près de la zone AUS).

R5- MM MARQUER Michel et MAIGNE Louis

Habitant sur la parcelle 29, à l'angle de la rue Bréhault et des Hortensias, ils demandent que la desserte du futur lotissement sur la parcelle 107 ne se fasse pas par la rue Bréhault mais par la rue de Dinard.

C)- Observations transmises par courrier

C1- MERDRIGNAC Caroline 3 rue du Cdt Mowat 9430 VINCENNES

Elle demande que sa parcelle n° 140, située chemin de la vallée, soit constructible.

C2- VENDRYES Denis 2 impasse des Calfats 35780 La Richardais

Il est propriétaire d'une maison qu'il habite sur la parcelle n° 26, près de la RD 168.

Il se plaint du bruit qui est généré par le trafic automobile sur la RD 168 et qui ne fait que s'accroître au fil des ans. Le classement de cette voie est ainsi passé de 3 à 2. Les riverains ont déjà demandé à plusieurs reprises que des mesures soient prises pour protéger les riverains.

Il demande que les emprises foncières nécessaires à la réalisation d'un merlon de protection soit prévu au PLU.

C3- M et Mme MAILLER 4 rue de Malabry 35780 La Richardais

Ils habitent sur la parcelle n° 146. Ils s'inquiètent du projet de construction de 53 logements sur la zone Aue qui jouxte leur terrain à l'ouest, sur les points suivants : problèmes qui existent déjà sur la rue de Malabry qui n'est pas adaptée à un surcroît de circulation automobile ; trop grande proximité du projet par rapport à leur terrain : ils demandent que le recul soit porté de 5 à 15 mètres ; atteintes à l'environnement et à la biodiversité.

Ils auraient préféré que ce projet se réalise plus au nord, sur les parcelles 161 et 365, assurant ainsi une continuité entre la zone Ue et la zone Uh.

Ils s'interrogent sur la pertinence d'artificialiser ces sols compte tenu qu'il y a eu 6 lotissements de réalisés depuis 2019 pour un total de 216 logements auxquels on en s'ajouterait 53.

C4 - GATIER Pierre 8 bis chemin de bel entrée 35780 La Richardais

Il habite sur une partie de la parcelle n° 65. Il signale que le plan du PLU n'est pas à jour car cette parcelle a été divisée en trois : n°402, n°403 et n°404. Il demande que la limite actuelle entre la zone Uh et la zone N soit maintenue ou tout au moins adaptée pour tenir compte de son projet de studio jardin et de sa desserte.

C5- DEREAU Sylvain et Yoan Rue Jeanne d'Arc DINARD

Ils demandent que la parcelle AP n° 115, d'une contenance de 4702 m², classée en Uai au projet de PLU et la parcelle n° 155 AP n° 155, d'une contenance de 3002 m², classée en N, sur la zone de l'Hermitage, soient classées en zone artisanale et commerciale pour permettre la réalisation d'un projet de bâtiment de vente et de location de bateaux et d'un magasin de jeux de société).

C6- AMELINE Jacques 27 RUE Croix Aubrée 35780 La Richardais

Il soutient la demande déposée au titre de la protection contre les bruits routiers déposée le 04 novembre 2022 par M Vendryes.

C7- M et Mme VILLETTE 198 avenue de la Forêt 77190 DAMMARIE LES LYS

Ils demandent que leur parcelle cadastrée AM 09, située 21 et 23 rue de Malabry, actuellement en zone agricole, soient classées en zone constructible.

C8- Mme TAN 26 rue des Mésanges 35780 La Richardais

Elle demande qu'aucune construction ni plantations de plus de deux mètres ne soient réalisées sur les parcelles AC numéros 260 et 331, car elles lui boucheraient la seule vue sur la Rance qu'il lui reste.

C9 – ROUAUX Henri 24 rue du Val Porée 35 DINARD

(voir observation R4)

C10- M et Mme LABBE Pierre 6 rue de Malabry 35780 La Richardais

Ils demandent la suppression du passage prévu pour desservir la zone AUe, entre les parcelles 68 (où se situe leur maison) et 146, car la sortie sur la rue de Malabry est dangereuse et que ce passage engendrerait diverses nuisances.

C-11 Mme HEINTZ 22770 Lancieux

Elle est propriétaire des parcelles 10,11 et 88 dans la zone boisée de l'Hermitage. Elle demande que l'écoulement des eaux de surface dans ce secteur soit amélioré (exutoire existant qui n'aboutit nulle part) afin d'aboutir à un développement harmonieux de cette zone boisée et humide qui représente sans doute 1/3 de la surface boisée de la commune

C12- M et Mme BOUGEARD Christophe 2 rue de Malabry 35780 La Richardais

Habitant sur la parcelle 147, et sans être opposés au projet, ils s'inquiètent du projet de lotissement sur la zone AUe, adossé à leur terrain : trop grande proximité par rapport à leur propriété (il faudrait un recul de 15 m) ; problèmes de circulation et de stationnement engendrés par ce projet sur la rue de Malabry ; atteintes à l'écologie (faune riche, zone humide laissant penser à la présence d'une source). Ils déplorent le manque de communication de la commune sur ce projet.

C13- MERDRIGNAC Guy 27 rue de la Croix Aubrée 35780 La Richardais

Il soutient la demande déposée par M. Vendryes concernant le bruit de la RD168.

C14- par M. TERSINIER COQUILLE 4 rue de la Fontaine 35780 La Richardais

Il soutient la demande déposée par M. Vendryes concernant le bruit de la RD168.

C15 - OVIGNEUR Elisabeth 3 chemin des Glycines 35780 La Richardais

Elle soutient la demande déposée par M. Vendryes concernant le bruit de la RD168.

C16- Mme GAILLOD 53 rue de la Théaudais 35780 La Richardais

Elle soutient la demande déposée par M. Vendryes concernant le bruit de la RD168.

C17 – Mme HILAIRE-DUHOUX 5 chemin des Glycines 35780 La Richardais

Elle soutient la demande déposée par M. Vendryes concernant le bruit de la RD168.

C18- BUFFET Bernard 18 rue de la Croix Aubrée 35780 La Richardais

Il demande que la protection contre le bruit de la RD168 soit inscrite dans le PLU

C19- M et Mme COUËDIC 13 rue de la Croix Aubrée 35780 La Richardais

Il soutient la demande de protection contre le bruit de la RD 168.

C20- DANDO 5 rue de la Croix Aubrée 35780 La Richardais

Il demande que le PLU intègre la protection contre le bruit de la RD 168.

C21- VENDRYES Denis 2 impasse des Calfats 35780 La Richardais

Il propose de compléter le règlement du PLU en matière de densification qui demande de fixer des règles d'emprise au sol ; d'implantation, d'alignement et de recul adaptées suivant les cas de figure. Par exemple, la règle de base de recul de 3 m demande à être modulée en 3, 4 ou 5m selon la nature des ouvertures et de la nature des ouvertures qui y prennent jour et avec les prospects correspondants, comme ceci se pratique dans un certain nombre de PLU confrontés à la densification.

C22- Association Dinard Côte d'Emeraude Environnement (ADCEE) 32 rue de la Machine 35111 La Fresnais (représentées par Mme GUILLORET Françoise, présidente)

Sur l'urbanisation

- Pour maintenir le nombre d'habitants, il faut construire des logements sociaux, type BRS et location, pour faire venir des jeunes ménages sur la commune.
- Intégrer des petits collectifs dans les lotissements.
- Faire de la mixité sociale dans tous les nouveaux projets ; pour des programmes promoteurs, le règlement du PLU doit comporter un pourcentage de logements sociaux.
- L'objectif de 31 logements à l'hectare nécessite une diversité et une mixité comparativement à la majeure partie du parc résidentiel qui est essentiellement constitué en pavillonnaire.
- Les projets en densification avec construction d'immeubles collectifs dans un quartier pavillonnaire posent des problèmes aux riverains (ensoleillement ; perte de valeur, vue directe, ...). Il faut bien en amont présenter les projets afin de les faire accepter par le quartier.
- Le projet de collectif en bord de Rance est contraire au principe de co-visibilité bord de Rance. Il n'est pas envisageable.
- Les objectifs de la commune ne tiennent pas compte des réalisations effectuées depuis 2 ou 3 ans.
- Les communes de La Richardais et de Dinard devraient se concerter en matière de développement urbain.

Risques industriels

Demande qu'une rectification soit apportée pour préciser que la commune se trouve bien dans le périmètre de sécurité d'un site SEVESO (HYPRED à Dinard).

Environnement

L'association s'interroge sur les capacités en matière d'assainissement des eaux usées au regard des projets sur la commune.

Niveau des eaux de la Rance : ce ne sont pas les submersions marines qui sont à craindre mais le relèvement de seaux au niveau du barrage de la Rance (amplitude du marnage). L'urbanisation en bord de Rance doit en conséquence être maîtrisée.

Divers

L'association demande que l'enquête publique soit prolongée afin qu'un document « règlement écrit soit remis en ligne » pour avoir une lecture correcte.

D- Observations orales

O1- M. et Mme LEMEUR La Ville Rucette 35780 La Richardais

Ils souhaitent diviser leur terrain cadastré n°7, d'une superficie d'environ 4400 m², classé en zone Ue, en créant deux nouveaux lots à l'ouest.

O2- Mme GODART-DESMARET 75 Paris (entretien téléphonique)

Elle voulait connaître le classement des parcelles cadastrées AK 453 et 454, dont elle est propriétaire avec sa sœur. Celles-ci sont classées en Ue.

O3-M. LESTONAT 9 Sentier des pêcheurs 35780 La Richardais

Il souhaite que l'étang de la Garde reste en l'état. Il s'interroge sur les conséquences de la suppression de la digue (vasière, quels équipements sur les berges ? ...)

O4-LEONCELI Guido 9 et 11 bis rue des Genêts 35780 La Richardais

Sur sa parcelle n° 59, il demande s'il peut réaliser une véranda sur l'arrière de sa maison, dans l'emprise de la terrasse actuelle.

O5- DE LEYSSAC Béatrice 23 avenue de la Rance 35780 La Richardais

Propriétaire des parcelles 74,75 et 79, elle souhaitait savoir si des extensions des constructions existantes étaient possibles et si les parcelles voisines 66,67,68, et 69 étaient constructibles.

O6- M et Mme LECUYER Gérard Rue des artisans 35780 La Richardais

Propriétaires de la parcelle n° 192, ils demandent qu'elle demeure classée en zone Uaa, et non en Ue, comme cela est prévu au projet.

O7- CABIOCH Alain 18 rue Louis Bréhault 35780 La Richardais

Propriétaires des parcelles 108,110 et 111, il s'interroge sur le devenir de la grande parcelle voisine non bâtie n° 107. Il souhaite que le caractère des lieux soit conservé, qu'il n'y ait pas d'immeubles de construits et que la végétation soit sauvegardée.

O8- LE MAY Yves 4, bis avenue des sports 35780 LA RICHARDAIS

Il exprime sa crainte de voir la parcelle 137 construite, comme il en a entendu parler. Actuellement, elle est occupée par un terrain de football et par trois terrains de tennis. Ayant sa maison sur les parcelles 399 et 401, riveraines et en contrebas de la parcelle 107, des constructions en hauteur sur celle-ci auraient une vue directe sur sa propriété. Il se demande la raison pour laquelle les parcelles 137 (terrain de football d'entraînement et trois terrains de tennis) et 45 (gymnase et terrain de football) ne bénéficient pas d'un zonage spécifique UL. S'il n'est pas opposé à la densification, il regrette que celle-ci se fasse à La Richardais, par une trop forte bétonnisation et une non prise en compte de la végétalisation (ex- arbres coupés avenue des sports et non remplacés)

O9- Mme GRANDHOMME La Jeannais des Cognets 35780 La Richardais

Elle est propriétaires du terrain bâti 54 et 55. Elle souhaite une régularisation administrative de la petite extension qu'elle a été amenée à réaliser sur sa maison pour y faire une chambre en rez-de-chaussée.

O10-GAULT Christiane (succession Le Taconnoux) 22490 Trémeureuc

Elle n'est pas favorable à l'emplacement réservé n°6 qui coupe la parcelle agricole 67.

O11- M et Mme ANDROUET 27 rue du Haut Chemin 35780 La Richardais

Propriétaires des parcelles 14,15 et 16 classées en Ue. Projet de division de la partie sud de la parcelle 14. Ils préféreraient que la desserte se réalise par le sud, plutôt que par le nord.

O12- Succession LE TACONNOUX (voir aussi O10)

Les membres de la succession sont fermement opposés à l'emplacement réservé n°6 qui rend l'exploitation du reliquat difficile et qui sera source de nuisances pour les riverains, du fait du passage du public. Par contre, ils ne sont pas opposés à l'emplacement réservé n°7 sous réserve d'en connaître les conditions de réalisation.

O13- LAUTREDOU Patrick 9 rue de la Croix Aubrée 35780 La Richardais

Il exploite une entreprise de chantier naval sur les parcelles 70 et 23 (classées en Ue), 214 et 219 (classées en A), en bordure de la RD 168. Compte tenu d'un projet d'extension de son établissement, il demande que les parcelles 214 et 219 soient classées en Ue.

III- QUESTIONS COMPLÉMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- 1- Comment expliquer qu'avec un scénario retenu du maintien du nombre d'habitants sur la décennie à venir, il y ait une consommation nouvelle d'espaces de 3,2 ha (Théaudais 1,6ha + Malabry 1,6 ha), alors que des possibilités de densification permettent déjà de créer 110 logements ?
- 2- Comment justifier que la transformation de résidences principales en résidences secondaires nécessite la production équivalente de logements, en densification mais aussi en extensions urbaines ?
- 3- Quelle est la justification de la zone AUI (sud cinéma) ?
- 4- Pourquoi n'est-il pas créé de zonage spécifique pour les terrains de sports et le gymnase ?
- 5- Quelle est la justification de de l'ER 4 sur 4352 m² (parking) ?
- 6- Pourquoi des zones NL de cette importance ? Quelle est leur destination ? Le classement en N ne suffit-il pas ? (ne serait-ce pas pour compenser l'absence de zonage pour les équipements sportifs et de loisirs ?)
- 7- Quel est le programme et le calendrier prévisionnel de mise aux normes du réseau d'assainissement des eaux usées de la commune ?

Fait à Saint-Samson sur Rance le 21 novembre 2022

Michel Fromont
Commissaire enquêteur



Date observati on	Observations du public							Nombre de personnes reçues par le CE
	N° de la contrib.	Registre papier	Registre numérique	Courrier papier	Observ. orales	Total	Nom	
17/10 (perm)					O1 O2		Le Meur Godard	6
20/10	1		@1				Gayet	
20/10	2			C1			Merdrignac	
21/10	3		@2				Braque	
25/10	4		@3				Cartier	
26/10 (permane nce)					O3 O4 O5		Lestonat Leoncelli De Leyssac	13
26/10	5		@4				Rimbaud	
27/10	6		@5				Dedeyan	
27/10	7		@6				Dudebout	
31/10	8		@7				Genest	
1/10	9		@8				Anonyme	
4/11 (perm)								8
5/11	10		@9				Darnet	
5/11	11		@10				Stindel	
7/11	12		@11				Tavernier	
7/11	13		@12				Laborie	
8/11	14	R1					Dequé	
4/11	15	R2					Cossé	
4/11	16	R3					Senechal	
4/11	17			C2			Vendryes	
8/11	18			C3			Mailler	
8/11	19			C4			Gatier	

8/11	20		@13				L'Hermitte	
10/11					O6		Lécuyer	9
Perm. du CE					O7		Cabioch	
					O8		Le May	
					O9		Granhomme	
					O10		Gault	

2/10	21			C5			Dereau	
8/11	22		@14				Langlais	
10/11	23			C6			Ameline	
10/11	24	R4					Rouaux	
10/11	25			C7			Villette	
10/11	26			C8			Tan	
10/11	27		@15				Dudebout	
11/11	28		@16				VVCE	
12/11	29		@17				Gatier Pierre	
14/11	30		@18				Montgermont	
14/11	31		@19				Solard	
14/11	32		@20				Fretel	
14/11	33		@21				Dubois	
14/11	34		@22				Gatier Françoise	
14/11	35		@23				Lemoine	
15/11	36			C9			Rouaux	
15/11	37		@24				Petijean	
15/11	38		@25				Vendryes	
15/11	39			C10			Labbé	
15/11	40		@26				Me Ramaut (Bossard)	
16/11	41		@27				Fournier	
16/11	42		@28				Bourquin	
16/11	43		@29				Anonyme	
17/11	44		@30				Varoquier	
17/11	45		@31				Vendryes	
15/11	46			C11			Heintz	

18/11	47	R5					Marquer/Maigne	
18/11	48		@32				Lebrun	
18/11	49		@33				Ricard (CLE)	
15/11	50			C12			Bougeard	

18/11	51			C13			Merdrignac	
18/11	52			C14			Tersigné	
18/11	53			C15			Ovigneur	
18/11	54			C16			Gaillod	
18/11	55			C17			Hilaire-Duhoux	
18/11	56		@34				Anonyme	
18/11	57		@35				Harach	
18/11	58		@36				Hogue	
19/11	59		@37				Le Page	
19/11				C18			Buffet	
19/11 Perm CE								12
19/11				C19			Couêdic	
19/11				C20			Dando	
19/11					011		Androuet	
19/11				C21			Vendryes	
19/11					012		Le Tacconnoux	
19/11					013		Lautredou	
19/11				C22			ADCEE	
TOTAL		5	37	22	13	77		48

@ = registre dématérialisé ; R = registre papier ; C= courrier papier ; O = observation orale

Contribution N°2 (Courrier)

Proposée Contribution N°1 (Web)

Proposée par Gayet Jean-Baptiste (jbgayet@glgdev.fr)

16 Bis rue de Malabry

35780 La Richardais

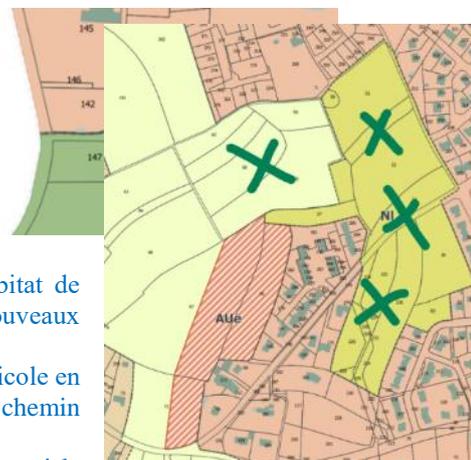
Observations JL Ohier : La demande de M. JB Gayet comme tous les riverains proches de ce projet est légitime et rejoint la requête de M. Rimbaud. La commune a reçu les riverains de ce secteur et il leur a été précisée que :
Aucun projet ne se fera sans que la rue de Malabry ne soit en recalibrée à la livraison de ce nouveau quartier.

Que tout projet se fera en concertation avec les riverains mais en respectant les contraintes communales (Densité, logements sociaux, préservation des haies existantes...)

Ce projet d'extension préservera une zone tampon naturelle entre la zone d'habitat de Moulin de Huet et Malabry et permettra également de mettre en œuvre de nouveaux cheminements piétons

En ce qui concerne les ER 6 et 25 : l'ER6 concerne la réactivation d'un chemin agricole en une liaison douce entre le chemin de Belle Entrée et le secteur Malabry (pour parti ce chemin est actuellement privé à usage agricole)

ER25 : Cet emplacement réservé concerne l'ensemble de l'OAP Malabry est laisserai la possibilité à la commune de porter le projet si des divergences apparaissaient avec des aménageurs privés.



MERDIGNAC Caroline

Observations JL Ohier :

Comme pour la requête de M. Dédéyan Cette demande se heurte à l'impossibilité d'étendre la zone UE dans le cadre de la loi Littorale.

Contribution n°3 (Web) Nouvelle

Proposée par braque sebastien et melanie

Observations JL Ohier :

Dossier difficile et complexe : En effet le dossier se heurte à des contraintes contradictoires : Préservations des espaces naturels en bord de littoral et obligation de densification des dents creuses !

D'un côté le projet nécessiterai la **construction de 8 logements dont 2 logements sociaux**. Mais l'OAP prévoit à minima la création de 4 logements avec des terrains de 600m² au maximum.

L'argument de la préservation de la végétation existante (présence de quelques petits arbres et d'un tilleul non classé) justifie-t-elle de minimiser un projet peu dense, contraire à la non consommation d'espace ?

Faut-il privilégier des quartiers « résidentiels haut de gamme » sur le territoire et contraindre les quartiers plus éloignés du rivage à des densités de 31 logements ou plus ?

Mon choix personnel s'orienterait plus sur deux « maisons de ville » de type malouinière dotées chacune de 4 logements afin de préserver l'espace et le caractère du bâti local. Ce qui ne correspondrait plus au projet de M. et Mme Braque.



Contribution N°4 (Web)

Proposée par Domitille CARTIER, Architecte

Observations JL Ohier :

Proposition d'augmenter la hauteur au faitage de 10ml à 13, 00 pour un meilleur aménagement des derniers étages et des combles : Cette proposition se heurte à l'acceptabilité des riverains. Toutefois la règle qui consisterait à suivre la hauteur des bâtis existants lorsque ceux-ci sont > à 10ml est recevable (Rue du Général De Gaulle...)

Stationnements : Adapter le nombre de stationnements à la taille des logements est recevable.

Contribution N°5 (Web)

Proposée par Rimbaud David (d.rimbaud@gab-immobilier.fr)

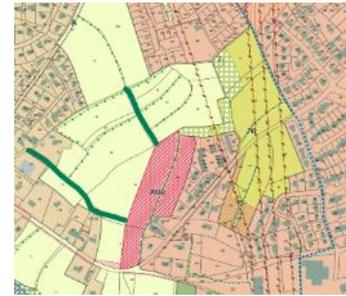
6 bis rue de Malabry
35780 LA RICHARDAIS

Observations JL Ohier : La demande de M. David Rimbaud comme tous les riverains proches de ce projet est légitime et rejoint la requête de M. Gayet. La commune a reçu les riverains de ce secteur et il leur a été précisée que :

Aucun projet ne se fera sans que la rue de Malabry ne soit en recalibrée à la livraison de ce nouveau quartier.

Que tout projet se fera en concertation avec les riverains mais en respectant les contraintes communales (Densité, logements sociaux, préservation des haies existantes...)

Ce projet d'extension préservera une zone tampon naturelle entre la zone d'habitat de Moulin de Huet et Malabry et permettra également de mettre en œuvre de nouveaux cheminements piétons



Contribution N°6 (Web)

Proposée par Indivision Dédéyan représenté par Renaud Dédéyan (r.dedeyan@gmail.com)

2 rue de la Ville Mahé
35780 La Richardais

Observations JL Ohier :

On peut comprendre la demande de M. Dédéyan qui a toujours été très coopératif dans la facilitation des projets communaux. Cependant sa demande se heurte à l'impossibilité d'étendre la zone UH.



Contribution N°7 (Web)

Proposée par Dubedout Anne (larichardaisvillage@outlook.fr)

19 rue de la Paix
35780 La Richardais

Observations JL Ohier :

La densification uniquement dans la bande des 100ml Faux : exemple de la Gougeonnais et demande de M. Genest?

Fusionner la Motte avec le centre Urbain grâce à l'extension Malabry : **Faux**, il nous faut maintenir la trame verte et bleue.

Terrain de foot avenue des sports : Comme dans certaines rues identifiées dans l'OAP où existent déjà des bâtiments avec faitages supérieurs à 10ml, il est logiquement autorisé une hauteur plus importante sans toutefois dépasser les 13ml au faitage. Logements.

Documents du PLU mis en ligne en temps et en heure : **Faux**

Document n°1 :

Supérette : A noté que les 150m² de surface de vente du futur commerce ne sont pas une dégradation de l'offre mais correspond aux nouveaux standards des commerces de proximité pour notre taille de commune déjà bien dotée par ailleurs (Lidl, Grand Frais, Intermarché et Super U) exemple : [aldouest](#)

Centre Nautique : L'association qui gère ce centre possède son siège à St-Lunaire et opère sur les deux sites de façon complémentaire. Il n'y a AUCUN lien entre le fait qu'elle soit de St-Lunaire et la possibilité pour nos concitoyens de profiter des activités. Cette association est venue au contraire sauver le centre d'une disparition certaine lorsque l'association a démissionné en 2013 sans repreneur en vue.

Construction de logements dans les Parcs d'activités exemple de St-Malo : L'association prend en exemple la ville de St-Malo qui n'est pas dans le même contexte. St-Malo a en projet de créer une nouvelle zone d'habitation dans le quartier du « bois Aurant » en face de la « Découverte » cela est rendu possible car la ville vient de créer deux zones nouvelles d'activités « Atalante » et « Les Fougeray ». Dans notre cas la Richardais n'a pas la capacité de déplacer les zones d'activités. C'est plutôt le contraire de les maintenir pour préserver le tissu artisanal

La Richardais Village avance des arguments très contradictoires : ne pas densifier en centre bourg, ne pas étendre en terrain agricole, ne pas construire trop haut... Sa solution : faire des logements en zones d'activités en bords de 4 voies au détriment des activités actuelles. Parallèlement elle ne souhaite pas de citée dortoir ou de village endormi mais ce sera malheureusement le cas si les écoles perdent des effectifs et les commerces des clients par le vieillissement et diminution de la population.

Contribution N°8 (Web)

Proposée par GENEST Michel (akoladerenov@me.com)

12 rue du Grand Mât

35780 La Richardais
Déposée le lundi 31 octobre 2022 à 17h42

Observations JL Ohier : Assez favorable à la demande de M. Genest. Lors de l'élaboration de ce PLU j'avais souhaité de décaler la zone de l'espace remarquable du fait de la présence dans ce secteur de deux postes de transformation RTE, d'une station d'épuration... Alors que l'on recherche des possibilités de densifier sur les dents creuses, je pense que l'on perd l'occasion de le faire dans ce secteur « très industrialisé » qui a perdu pour parti son caractère « remarquable » depuis la création du barrage et des postes électriques connexes.

Contribution N°9 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le mardi 1 novembre 2022 à 16h27

Observations JL Ohier : Je suppose que cette personne anonyme parle de l'avenue des Sports et de la rue de la Remoue. Pour l'avenue des Sports des châtaigniers ont dû être abattu pour des raisons sanitaires. Un alignement d'arbres est prévu dans cette rue dès que le profil en travers sera défini.

Pour la rue de la Remoue : Il a été convenu de replanter les arbres abattus pour les besoins de la réalisation de la piste cyclable sur un autre site à définir. Ce projet n'exclut pas la création d'une haie bocagère par la CCCE en accord avec les exploitants agricoles.



Contribution N°10 (Web)

Proposée par Darnet Catherine (catherine.darnet@live.fr)

1 impasse du PERRON
35780 LA RICHARDAIS

Déposée le samedi 5 novembre 2022 à 10h51

Observations JL Ohier : La commune prévoit de lancer un appel à projet dont les contraintes minimums seront de réaliser un commerce de 150m², 8 logements, parking, bornes de recharge...et éventuellement une halle de marché. Une étude d'ensevelissement sera exigée pour l'ensemble des candidats afin d'en étudier l'impact éventuel. Les esquisses seront présentées au public suite à l'appel à projet.

Contribution N°11 (Web)

Proposée par STINDEL Yves (yves-stindel@wanadoo.fr)

4, rue de La Croix aubrée
35780 La Richardais

Déposée le samedi 5 novembre 2022 à 18h02

Observations JL Ohier : Demande des emprises foncières pour créer un merlon de terre, ce problème est de compétence du département en charge des routes départementales. La CCCE a créé une haie bocagère jusqu'à Nautic Emeraude (qui l'a refusée pour des questions de visibilité). Moi-même riverain de ce quartier depuis 1985, le bruit de la RD168 est réel mais il m'est difficile d'affirmer si cela s'est amplifié au fil des années ? Depuis plusieurs années seuls l'évolution du trafic peut expliquer ce ressenti. La création d'un merlon n'a jamais été demandée par le département. Par contre le CD35 avait proposé il y a quelques années la transformation de cette départementale RD168 en « route apaisée » par un abaissement de vitesse à 70 km/h... et la plantation d'arbres en axe et en rives. (cf. étude du CD35)

Contribution N°12 (Web)

Proposée par TAVERNIER Vincent et Frédérique (frederique.tavernier@gmail.com)

12 rue de la croix aubrée
35780 LA RICHARDAIS

Déposée le lundi 7 novembre 2022 à 08h55

Observations JL Ohier : Demande des emprises foncières pour créer un merlon de terre, ce problème est de compétence du département en charge des routes départementales. La CCCE a créé une haie bocagère jusqu'à Nautic Emeraude (qui l'a refusée pour des questions de visibilité). Moi-même riverains de ce quartier depuis 1985, le bruit de la RD168 est réel mais il m'est difficile d'affirmer si cela s'est amplifié au fil des années ? Depuis plusieurs années seuls l'évolution du trafic peut expliquer ce ressenti. La création d'un merlon n'a jamais été demandée par le département. Par contre le CD35 avait proposé il y a quelques années la transformation de cette départementale 168 en « route apaisée » par un abaissement de vitesse à 70 km/h...

Contribution N°13 (Web)

Proposée par Guillaume Laborie (Laborie.guillaume@gmail.com)

14 bis rue de La Croix Aubrée

35780 La richardais

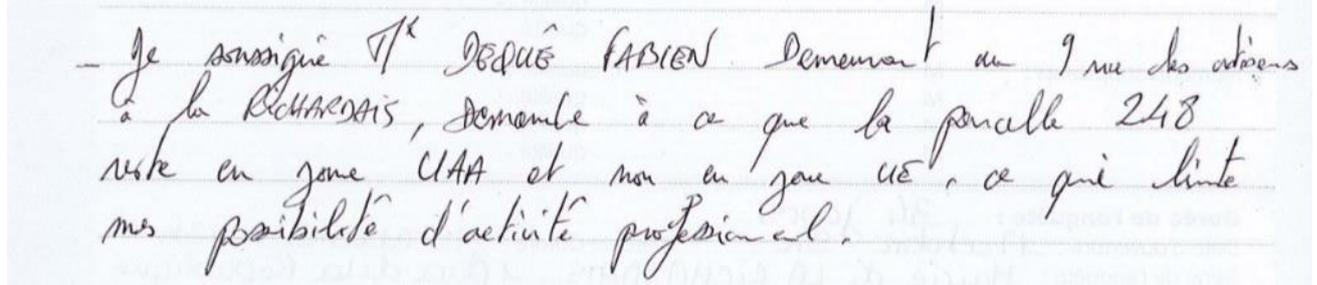
Déposée le lundi 7 novembre 2022 à 20h33

Observations JL Ohier : Cf réponses à M. Vendryes à l'origine de la pétition de quartier.

Contribution N°14 (Mairie de la Richardais)

Proposée par M. DEQUÉ Fabien

Déposée le mardi 8 novembre 2022 à 11h35



Je soussigné M. DEQUÉ FABIEN demeurant au 9 rue des adriens à la RICHARDAIS, demande à ce que la parcelle 248 reste en zone UAA et non en zone UE, ce qui limite mes possibilités d'activité professionnelle.

Observations JL Ohier : En effet il avait été demandé dans un premier temps d'étudier cette demande à la suite de la demande de M. Frères (247 : comme le plan le présente)

Mais puisque les familles Lecuyer, Moulene et maintenant Dequé n'y sont pas favorables, il n'y a pas d'intérêt à maintenir cette position d'autant que la CCCE souhaite maintenir une certaine surface de zone économique.

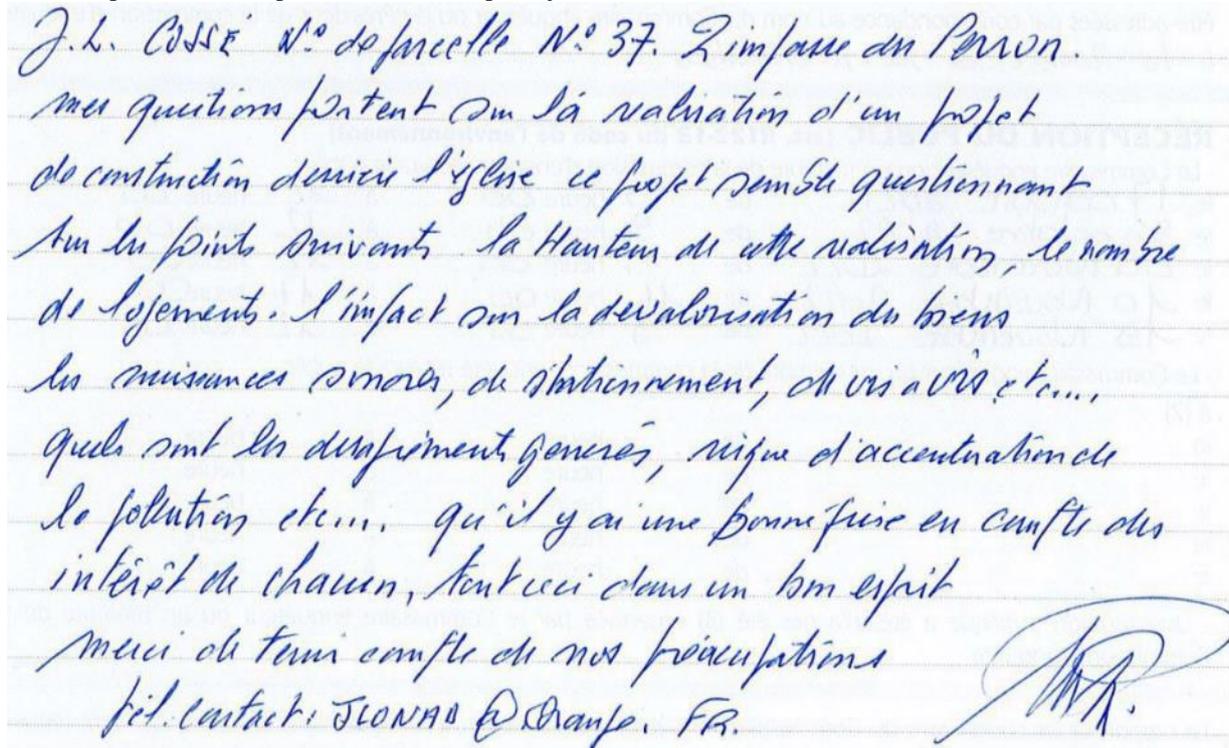
A voir avec le Bet mais je suis également favorable pour laisser ce secteur en Uaa

Contribution N°15 (Mairie de la Richardais)

Proposée par M. COSSÉ

Déposée le mardi 8 novembre 2022 à 11h38

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.



J.L. COSSÉ n° de parcelle N° 37. 2 impasse du Peron.
mes questions portent sur la réalisation d'un projet de construction derrière l'église ce projet semble questionnant sur les points suivants la hauteur de cette réalisation, le nombre de logements. L'impact sur la dévalorisation du biens les nuisances sonores, de stationnement, de vis à vis etc... quels sont les dispositifs générés, risque d'accroissement de la pollution etc... qu'il y ai une bonne prise en compte des intérêts de chacun, tout ceci dans un bon esprit
merci de tenir compte de nos préoccupations
tel contact: JLOUARD@Orange.FR.

Document(s) associé(s)

Observations JL Ohier : La commune prévoit de lancer un appel à projet dont les contraintes minimums seront de réaliser un commerce de 150m², 8 logements, parking, bornes de recharge...et éventuellement

une halle de marché. Une étude d'ensoleillement sera exigée pour l'ensemble des candidats afin d'en étudier l'impact éventuel. Les esquisses seront présentées au public suite à l'appel à projet.

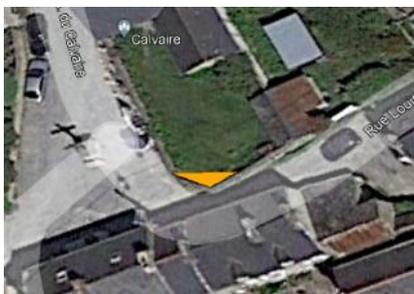
Contribution N°16 (Courrier)

Proposée par Mme SENECHAL

Déposée le mardi 8 novembre 2022 à 11h39

Observations JL Ohier : Cette parcelle N°107 n'a pas encore fait l'objet de projet. Si tel était le cas il sera nécessaire de revoir la circulation en imposant vraisemblablement un sens unique.

D'autre part un emplacement réservé sur la parcelle N°39 est à envisager pour permettre aux véhicules de sécurité de circuler. Un oubli cartographique a été fait malgré la demande communale. il convient d'ajouter un emplacement réservé ER31.



mitoyen de la parcelle no 107 qui est nue de tout bâti -
Si ce terrain s'avère constructible, quels seraient les aménagements envisagés au sujet de la circulation et des stationnements ?
La rue Louis Brehault, tout récemment rénovée, très étroite au point que deux voitures ne peuvent se croiser, ne semble pas adaptée à un projet de constructions collectives (type lotissement). Quelles mesures et précautions seraient prévues vis à vis des riverains les plus proches ?
Madame Annette Sénéchal - 40 rue de Dinard -
Sénéchal

Contribution N°17 (Courrier)

Proposée par M. VENDRYES

Déposée le mardi 8 novembre 2022 à 11h39

Observations JL Ohier : Demande des emprises foncières pour créer un merlon de terre, ce problème est de compétence du département en charge des routes départementales. La CCCE a créé une haie bocagère jusqu'à Nautic Emeraude (qui l'a refusée pour des questions de visibilité). Moi-même riverains de ce quartier depuis 1985, le bruit de la RD168 est réel mais il m'est difficile d'affirmer si cela s'est amplifié au fil des années ? Depuis plusieurs années seuls l'évolution du trafic peut expliquer ce ressenti. La création d'un merlon n'a jamais été demandée par le département. Par contre le CD35 avait proposé il y a quelques années la transformation de cette départementale 168 en « route apaisée » par un abaissement de vitesse à 70 km/h... L'insertion sur la RD168 par la voie d'accès dite « Bretelle Estar » se fait à vitesse limitée et ne peut être à l'origine de l'aggravation du bruit. Au contraire ce projet a permis d'éviter tout un trafic rue de la Croix Aubrée au droit de la propriété de M. Vendryes et une insertion sur la RD168 très périlleuse. Cette modification a plutôt été bénéfique pour les riverains.

Contribution N°18 (Courrier)

Proposée par M. Yves MAILLER

Déposée le mardi 8 novembre 2022 à 11h40

trons relatives à la révision du PLU de LA RICHARDAIS
3 parcelles cadastrales 56 (totalité), 71 et 67 (partiellement/frange Est)
sont actuellement aménageables (constructibles).
Il découle sur cet espace un projet de lotissement de 53 logements.

elle pertinence à artificialiser ces sols considérant que:

~ depuis 2019 6 lotissements ont été réalisés sur la commune pour
un total de 216 logements (source site Mairie) à savoir

- vallée Houzel 34
- moulin Huet 61
- jardin du Poudouze 12
- Bellevue 60
- ville au puits 16
- champ Mignon 33

• aux quels viendraient s'ajouter ces 53 logements?

~ une continuité urbaine plus "loaque", pouvant être trouvée en
urbanisant les deux parcelles 71 et 67, rue de Mont Fortin.

~ par ailleurs une nuisance moindre pour le voisinage pourrait
être recherchée en déplaçant le projet sur les parcelles 67 et 66
ou à minima en aménageant sur la frange Est en lien avec
les logements (2/4/6/6bis/7/8/10) une bande d'inconstructibilité de
15 mètres.

Il est à noter que l'espace visé comprend des grands arbres, des
espaces naturels où l'on peut voir une multitude d'oiseaux voire de
petits rapaces et que fréquemment sangliers, ceruclés, et chats...

La conséquence majeure réside dans l'accroissement du trafic sur la
rue de Malabry inclut (mouvements journaliers inhérents aux 53 familles)
sur la portion à hauteur de la place Marcel Pagnol, auquel il convient
d'ajouter les flux issus du lotissement cloîtré les maisons côté
nord; sur une voie inadaptée et dangereuse (absence de piste
cyclable, de trottoirs, de stationnements, ralentisseurs dangereux,
limitation de la vitesse en zone 30 non contrôlée, circulation de véhicules de
tous gabarits...) et difficilement aménageable (largeur réduite/
coûteux en terme de haies, clôtures, caractères encussés d'une partie
de la rue, présence de poteaux...).

l'aménagement d'un espace de circulation piéton entre les 4 et 6
représenterait un facteur risque si des mesures fortes n'étaient
pas prises concernant cette voie de circulation.

une solution pourrait résider dans un sens unique et/ou une limitation
de gabarit.

ou bien cet espace pourrait être fermé et faire l'objet d'un achat séparé
de la rue.

Jeanine, VEZ MAILLER
4 rue de MALABRY

04/11/2022

Observations JL Ohier : Ce projet tiendra compte du paysage existant, des esquisses ont déjà été
réalisées afin d'en connaître la faisabilité.

Les parcelles AL66 ou AL 67 étant pour partie identifiées comme réserve pour la trame Verte et Bleue.
Il est bien entendu que tout projet est suspendu à l'aménagement de la rue de Malabry

Contribution n°19 (Courrier) Nouvelle

Proposée par M. Pierre GATIER

Déposée le mardi 8 novembre 2022 à 11h40

Contribution N°20 (Mairie de la Richardais)

Proposée par M. LHERMITTE et Mme WEGENER

Déposée le mardi 8 novembre 2022 à 11h42

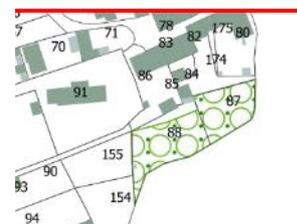
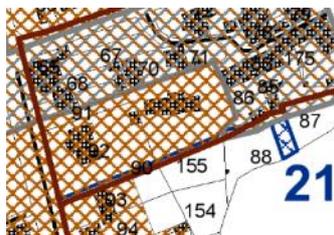
Observations JL Ohier : La demande de M. LHermitte est justifiée et pertinente. D'autant que lors de l'obtention du PC d'extension ce zonage EBC n'existait pas dans le PLU de 2014.

Contribution N°21 (Courrier)

Proposée par M. DEREAU Sylvain et Yoann

D mardi 8 novembre

2022



Objet : Demande de modifications du P.L.U

Parcelles Section AP n°115 et A n° 733

Monsieur le Maire,

Propriétaires du terrain cadastré section AP n° 115 (d'une contenance de 4702 m²), sis dans la zone d'activités « L'Hermitage », nous souhaiterions la modification du zonage de cette parcelle (actuellement classée pour « opération publique »), afin de la transformer en zone commerciale et artisanale.

Comme nous vous l'avons indiqué lors de notre dernière entrevue, nous avons actuellement deux projets sur cette parcelle : création d'un bâtiment pour vente et location de bateaux puis, création d'un magasin de jeux de société.

D'autre part, le terrain jouxtant le fond de cette parcelle, cadastré section AP n° 155 (d'une contenance de 3002 m², nous appartient également et fait l'objet d'un classement en espace boisé. Or, nous souhaiterions que celui-ci soit pareillement classé en zone commerciale et artisanale pour faciliter la circulation et améliorer la visibilité au droit de nos projets.

Comptant sur votre compréhension et vous en remerciant par avance,

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, à nos sentiments les plus respectueux.

Observations JL Ohier : La demande de M. Deraux est difficilement acceptable car ce terrain situé en zone d'activité est dans le périmètre dédié aux activités d'intérêt public (Lycée, maison médicale, Co-Wokking, école primaire...). Ce classement avait fait l'objet d'une modification du PLU pour la venue

du collège. M. Deraux a obtenu un PC en 2010 (?) pour la construction d'un local commercial (habillement) mais après avoir abandonné son projet ce terrain est resté en friche jusqu'en 2017. (date du nouveau zonage). En ce qui concerne l'EBC en bord de RD168, il est important de le conserver afin de préserver ce boisement aussi pour créer un écran phonique avec ce futur secteur tertiaire.

Contribution N°22 (Web)

Proposée par Langlais Dominique et Nicole (nic-dom.langlais@wanadoo.fr)

4, impasse des Calfats

35780 La Richardais

Déposée le mardi 8 novembre 2022 à 17h39

Observations JL Ohier : Cf réponse à la contribution de M. Vendryes

Contribution N°23 (Mairie de la Richardais)

Proposée par M. AMELINE

Déposée le jeudi 10 novembre 2022 à 11h23

CF pétition de quartier initiée par M. Vendryes nouveau résident permanent depuis 1 an : M. Stindel, M. Langlais, M. Laborie, ...

Contribution N°24 (Mairie de la Richardais)

Proposée par M. ROUAUX

Déposée le jeudi 10 novembre 2022 à 12h25

Contribution N°25 (Courrier)

Proposée par M. Mme VILLETTE

Déposée le jeudi 10 novembre 2022 à 16h33

Observations JL Ohier : M. et Mme Villette essaie de justifier la constructibilité de leur parcelle n°AM9. Seul le bureau d'étude peut justifier ce classement qui est lié aux réglementations successives « Loi littorale, loi Elan, Climat et résilience.... »

Contribution N°26 (Courrier)

Proposée par Anonyme (AC 258)

Déposée le jeudi 10 novembre 2022 à 17h37

Objet:
Révision du PLU de la
RICHARDAIS
du 17/10/22 au 13/11/22

LA RICHARDAIS
le 09 Novembre 2022

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je demande que la vue sur la "RANCE" depuis ma maison Cadastree AC 258 où j'habite soit conservée, et que donc aucune construction de quelque nature que ce soit, ne soit édifiée sur les Parcelles Cadastrees AC 331, AC 260, AC 342 ni de plantations d'arbustes, d'arbres ou de végétaux d'une hauteur supérieure à 2 mètres.

Cette vue présente un double intérêt "d'agrément" de vue de paysages et de valeur de mon "FONCIER". considérée comme importante et très agréable pour la population traversant le Banage de la Rance lors des travaux du carrefour-des Nillières.

Dans l'attente d'une réponse de votre part positive, Veuillez, avoir, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en mes sincères salutations.



règles qui s'imposent dont la proximité des RD114 et RD168.

Contribution N°27 (Web)

Proposée par Anne Dubedout (larichardaisvillage@outlook.fr)

19 rue de la Paix
35780 La Richardais

Déposée le jeudi 10 novembre 2022 à 17h53

Observations JL Ohier : Ce n'est pas parce que le PLU permet un faitage à 13ml que ce projet sera réalisé. Ce qui est certain il faudra valoriser cet îlot en réalisant à minima un commerce de 150m² et 8 logements minimum. La réalisation de trottoir ou pas se posera en fonction du caractère qui sera donné à la voie zone 30 ou de rencontre. Les esquisses seront présentées après l'appel à projet.

Contribution N°28 (Web)

Proposée par Association Les Voies Vertes de la Côte d'Emeraude

35780 La Richardais

Déposée le vendredi 11 novembre 2022 à 15h28

Observations JL Ohier : Les remarques des VVCE ont bien entendues été prises en compte. L'association VVCE a participé à la balade « urbaine » en vue d'identifier les haies et les cheminements à préserver et à recréer. La zone de Malabry est le complément indispensable à la densification urbaine qui ne pourra pas à elle seule satisfaire à la demande de logements. Cette zone a fait l'objet d'esquisses qui permettent de garantir les haies existantes. Elle a été volontairement réduite par rapport au PLU de 2014 pour justement préserver les parcelles AL58 à 62 qui ont vocations à faire des zones de verdure et de boisement tampons entre les zones habitées auxquelles il faudra y ajouter les parcelles AL50 à 54.

Quant aux espaces agricoles à ce jour seules les « grandes parcelles » sont cultivées par un Gaec situés à plus de 1 km de la Richardais. Lors de l'élaboration du PLU de 2014 plusieurs parcelles ont été préservées pour un intérêt agricole mais restent en friches ou non utilisées dans ce but : AO7, 8, 17, 19, 102, 217, AB48, 49, AB214, 219, AE37, 38, AB229, AN54, 55, 56, AB 4, 5, 6, 7, 12 elles représentent à elles seules **8,5ha** soit largement plus que les projets Malabry (1,6ha) et Villes Billy (1,6ha). Le résiduel de plus de 5ha semble suffisant pour accueillir des formats d'agriculteurs à tailles réduites (AMAP, Bio...)

Cheminement Champ Mignon / Huet : Ce cheminement est bien identifié dans le PLU et permettra une liaison douce entre la zone d'habitat du Champ Mignon et le secteur Nord. Ce secteur fait également l'objet d'un emplacement réservé afin de créer un parking végétalisé (Terre/Pierre) à l'occasion d'évènements sportifs ou culturels à la salle polyvalente de la rue des Etangs.

Contribution N°29 (Web)

Proposée par Gatier Pierre

35780 La Richardais

Déposée le samedi 12 novembre 2022 à 08h27

Observations JL Ohier : CF remarques précédentes pour la contribution des voies vertes (Même rédacteur)

Contribution N°30 (Web)

MONGERMONT Lionel 1, chemin des glycines 35780 La Richardais

Nous allons demander au bureau d'étude de prévoir un emplacement réservé afin de permettre au département d'envisager des travaux pour limiter le bruit.

Contribution N°31 (Web)

SOLARD Daniel 8 Impasse du clos des vignes 35780 La Richardais .

Il souhaite que soit revu le caractère de zone humide sur l'ensemble de la parcelle. Pour ce faire il faudrait le passage d'un cabinet spécialisé.

Contribution N°32 (Web)

FRETEL Jacques 35780 La Richardais

Nous allons demander au bureau d'étude de prévoir un emplacement réservé afin de permettre au département d'envisager des travaux pour limiter le bruit.

Contribution N°33 (Web)

DUBOIS Yves 10 rue de la Croix Aubrée 35780 La Richardais

Nous allons demander au bureau d'étude de prévoir un emplacement réservé afin de permettre au département d'envisager des travaux pour limiter le bruit.

Contribution N°34 (Web)

GATIER Françoise 35780 La Richardais

Dans le but de densifier en centre bourg, il est envisagé de délocaliser certaines infrastructures, notamment la salle polyvalente (la salle des fêtes est actuellement dans les mêmes locaux que la mairie d'où problème de nuisances en plein centre), le stade d'entraînement, les terrains de tennis au plus près des voies de desserte. Cette zone pourra éventuellement être utile pour ce genre d'activité ou une autre activité de loisirs répondant au règlement de la zone.

Cette réserve constructible permettra utilement d'envisager un projet de résidence Senior, Maison médicale, logement aux plus proches des commerces sur le terrain d'entraînement de football. Cela permettra de revoir l'aménagement du centre bourg, dans un plus ou moins long terme.

Contribution N°35 (Web)

LEMOINE Jean Yves 16 rue des Marins 35800 Dinard

La commune a fait préemption sur ce terrain dans le but de faire une réserve foncière pour l'arrivée d'un futur lycée. Le dossier est actuellement dans les mains du juge des expropriations.

Contribution N°36 (courrier)

ROUAUX Henri 24 rue du Val Porée 35 DINARD

Contribution N°37 (Web)

Mme PETIJEAN

Il est prévu de replanter des arbres le long de l'avenue des sports dans le cadre de la remise en état de la voirie, mais pour l'instant les travaux ne sont pas terminés.

Il est prévu la plantation d'arbres fruitiers à proximité des jardins partagés, à côté des ateliers municipaux.

Contribution N°38 (Web)

VENDRYES Denis 2 impasse des Calfats 35780 La Richardais

Contribution N°39 (courrier)

M et Mme LABBE Pierre 6 rue de Malabry 35780 La Richardais

Le projet consiste en la création d'un passage uniquement piéton qui sécuriserait les accès au lotissement.

Contribution N°40 (web)

Maître RAMAUT CVS Avocat 28 bd du Colombier 35000 RENNES

Il s'agit d'une compétence communautaire (GEMAPI).

Le projet qui s'inscrit dans une obligation réglementaire de continuité écologique des cours d'eau dès lors que d'autre usage tel que l'alimentation en eau potable ou barrage hydroélectrique ont été abandonnés.

Ce projet est venu à l'ordre du jour par l'obligation qu'avait la commune de contrôler la digue malgré qu'elle n'en soit pas propriétaire intégrale. Les services de l'état ont confirmé cette obligation de suppression.

Contribution N°41 (web)

FOURNIER Catherine 20 rue de la Croix Aubrée 35780 La Richardais

Nous allons demander au bureau d'étude de prévoir un emplacement réservé afin de permettre au département d'envisager des travaux pour limiter le bruit.

Contribution N°42 (web)

BOURQUIN Daniel 8 Impasse des Calfats 35780 La Richardais

Nous allons demander au bureau d'étude de prévoir un emplacement réservé afin de permettre au département d'envisager des travaux pour limiter le bruit.

Contribution N°43 (web)

Anonyme

Il est prévu de replanter des arbres le long de l'avenue des sports dans le cadre de la remise en état de la voirie, mais pour l'instant les travaux ne sont pas terminés.

Il est prévu la plantation d'arbres fruitiers à proximité des jardins partagés, à côté des ateliers municipaux.

Contribution N°44 (web)

VAROQUIER Angèle 21 rue de la Paix 35780 La Richardais

La densification fait peur aux riverains. Elle se fera naturellement par les divisions parcellaires, mais également par le biais de projets communaux tel que le projet de supérette / logement

Contribution N°45 (web)

VENDRYES Denis 2 impasse des Calfats 35780 La Richardais

Contribution N°46 (courrier)

Mme HEINTZ 22770 Lancieux

Contribution N°47 (R)

MM MARQUER Michel et MAIGNE Louis

Il sera demandé au bureau d'étude de rajouter un emplacement réservé afin d'élargir la rue pour permettre un accès dans la rue Louis Bréhault par la rue de Dinard.

Contribution N°48 (web)

LEBRUN Maude 16 rue de la Croix Aubrée 35780 LA RICHARDAIS

Nous allons demander au bureau d'étude de prévoir un emplacement réservé afin de permettre au département d'envisager des travaux pour limiter le bruit

Contribution N°49 (web)

RICARD Bruno (Commission locale de l'eau) 5 rue Gambetta 22100 Dinan

Contribution N°50 (courrier)

M et Mme BOUGEARD Christophe 2 rue de Malabry 35780 La Richardais.

Contribution N°51 (courrier)

MERDRIGNAC Guy 27 rue de la Croix Aubrée 35780 La Richardais

Il soutient la demande déposée par M. Vendryes concernant le bruit de la RD168.

Nous allons demander au bureau d'étude de prévoir un emplacement réservé afin de permettre au département d'envisager des travaux pour limiter le bruit.

Contribution N°52 (courrier)

M. TERSINIER COQUILLE 4 rue de la Fontaine 35780 La Richardais

Il soutient la demande déposée par M. Vendryes concernant le bruit de la RD168.

Nous allons demander au bureau d'étude de prévoir un emplacement réservé afin de permettre au département d'envisager des travaux pour limiter le bruit.

Contribution N°53 (courrier)

OVIGNEUR Elisabeth 3 chemin des Glycines 35780 La Richardais

Nous allons demander au bureau d'étude de prévoir un emplacement réservé afin de permettre au département d'envisager des travaux pour limiter le bruit.

Contribution N°54 (courrier)

Mme GAILLOD 53 rue de la Théaudais 35780 La Richardais

Elle soutient la demande déposée par M. Vendryes concernant le bruit de la RD168.

Nous allons demander au bureau d'étude de prévoir un emplacement réservé afin de permettre au département d'envisager des travaux pour limiter le bruit.

Contribution N°55 (courrier)

Mme HILAIRE-DUHOUX 5 chemin des Glycines 35780 La Richardais

Elle soutient la demande déposée par M. Vendryes concernant le bruit de la RD168.

Nous allons demander au bureau d'étude de prévoir un emplacement réservé afin de permettre au département d'envisager des travaux pour limiter le bruit.

Contribution N°56 (web)

Anonyme

Un appel à projet est en cours de rédaction et devrait sortir prochainement. Le but étant de répondre aux exigences de l'EPF, porteur financier du projet, qui impose 35 logements /ha. Les projets seront présentés aux riverains.

Contribution N°57 (web)

HARACHE Bruno 28 rue du manoir de la motte 35780 La richardais

Monsieur HARACHE accuse le propriétaire précédent de lui avoir caché des écoulements d'eaux pluviales sur ses parcelles situées en zones humides.

Contribution N°58 (web)

HOGUE France 2 Impasse des Calfats 35780 LA RICHARDAIS

Les cheminements piétons font parties des préoccupations et divers chemins ont été identifiés sur le futur PLU. Les cheminements et les loisirs ne concernent pas uniquement les enfants, mais également les adultes et plus largement la population de la côte d'émeraude. Il paraît judicieux de mutualiser.

Contribution N°59 (web)

LEPAGE Charlotte 1 rue de la villais 35780 La Richardais

Nous allons demander au bureau d'étude de prévoir un emplacement réservé afin de permettre au département d'envisager des travaux pour limiter le bruit.

Contribution N°60 (courrier)

BUFFET Bernard 18 rue de la Croix Aubrée 35780 La Richardais

Nous allons demander au bureau d'étude de prévoir un emplacement réservé afin de permettre au département d'envisager des travaux pour limiter le bruit.

Contribution N°61 (courrier)

M et Mme COUËDIC 13 rue de la Croix Aubrée 35780 La Richardais

Nous allons demander au bureau d'étude de prévoir un emplacement réservé afin de permettre au département d'envisager des travaux pour limiter le bruit.

Contribution N°62 (courrier)

DANDO 5 rue de la Croix Aubrée 35780 La Richardais

Nous allons demander au bureau d'étude de prévoir un emplacement réservé afin de permettre au département d'envisager des travaux pour limiter le bruit.

Contribution N°63 (courrier)

VENDRYES Denis 2 impasse des Calfats 35780 La Richardais

Contribution N°64 (courrier)

Association Dinard Côte d'Emeraude Environnement (ADCEE) 32 rue de la Machine 35111 La Fresnais (représentées par Mme GUILLORET Françoise, présidente)

Il est prévu dans chaque opération immobilière 30% de logement sociaux. Le BRS est un outil que nous ne connaissons pas jusqu'à l'année dernière. Nous avons d'ailleurs demandé à la CCCE dans le cadre du PLH d'intégrer cette notion.

Dans le cas du projet de supérette, il est demandé une étude d'ensoleillement afin de préserver les riverains.

IL est préférable d'avoir des petits collectifs, type maison de ville divisée en plusieurs logements que plusieurs pavillons sur de tout petit terrain provoquant des contraintes de vis-à-vis non négligeable.

Pour la concertation avec la Ville de Dinard, cela serait effectivement possible si nous étions en PLUI, ce que la ville de Dinard notamment a refusé.

Mme GUILLORET a déjà été mise en contact avec le président du SIAPLLL à ce sujet et a tous les documents en sa possession.

La commune est adhérente au SIAPLLL (4 communes Pleurtuit, Le Minihic, La Richardais et Langrolay). Comme beaucoup de réseaux d'assainissement le système souffre non pas par son incapacité à traiter les effluents (STEP de 6000 Eh pour une population de 2400 habitants) mais par une intrusion trop importante des Eaux Claires Parasites (ECP) qui viennent surcharger les réseaux, Postes de Refoulement et STEP.

Le SIAPLLL a confié à la SAUR et RPQEAU une mission pour éradiquer les intrusions en 2/3 ans avec des aides conséquentes de l'agence de l'eau (60%)

Ces travaux portent à la fois :

Sur le renouvellement de certains tronçons (Grandes rivières : terminé, rue des ajoncs : en cours, GR34 : décembre 2022)

Réparation sur branchements et réseaux (En cours)

Renforcements des Postes de refoulement PR : en cours

Amélioration des capacités du clarificateur à la STEP (Consultation en cours)

A l'horizon 2023 / 2024 l'ensemble des anomalies constatées seront supprimées sur la commune

- 1- Comment expliquer qu’un scénario retenu du maintien du nombre d’habitants sur la décennie à venir, entraîne une consommation nouvelle d’espaces de 3,2 ha (Théaudais 1,6ha + Malabry 1,6 ha), alors que des possibilités de densification permettent déjà de créer 110 logements ?

Il est prévu dans ce dossier une extension limitée de la zone urbaine (Malabry) afin de répondre à une demande de logement sur la commune. Effectivement, il est prévu de densifier en centre bourg, mais malheureusement on ne connaît pas sous quelle temporalité, cette densification va pouvoir se faire, notamment, en lien avec les divisions potentielles identifiées. D’autre part ces deux secteurs sont très contraint pour des raisons opposées :

Malabry : les premières esquisses de faisabilité réalisées on conduit au périmètre indiqué au PLU afin de permettre une conservation des haies bocagères, c’est souhaité par la commune mais par de nombreux riverains et associations

Theaudais : Ce secteur a intégralement été zoné en Ue pour éviter une incapacité de réaliser une OAP (problème du PLU de 2014). Cependant ce secteur est grevé de survol de lignes HTA 220 000v empêchant toute construction à 5ml à l’aplomb des lignes et 20ml des pylônes. Ce qui fait qu’en réalité seules 0,6ha sont constructible sur les 1,2ha (et non 1,6ha). La commune réfléchit à un concept de construction de garages sous les lignes en plus des voiries vers la rue de la clef des champs pour désenclaver ce secteur et pour optimiser les habitations sur les parties constructibles.



- 2- Comment justifier que la transformation de résidences principales en résidences secondaires nécessite la production équivalente de logements, en densification mais aussi en extensions urbaines ?

Afin de garder nos écoles ouvertes et en réponse au desserrement des familles, le nombre de logement augmente, sans pour autant augmenter le nombre d’habitant. La commune est en pleine réflexion sur l’augmentation possible des taxes pour les résidences secondaires. En lien avec la Communauté de Communes, la commune a cosigné un courrier à l’attention du Préfet afin de réguler et limiter les locations saisonnières et airbnb. Le dispositif Cellier ou Pinel (secteur B1, B2) avait le mérite pour les investisseurs de s’orienter vers des logements en location à loyer plafonnés, la réforme devient plus favorable aux investisseurs dans les AirBnB.

- 3- Quelle est la destination de la zone AUI (sud cinéma) ?

Dans le but de densifier en centre bourg, il est envisagé de délocaliser certaines infrastructures, notamment la salle polyvalente (la salle des fêtes est actuellement dans les mêmes locaux que la mairie d’où problème de nuisances en plein centre) , le stade d’entraînement, les terrains de tennis au plus près des voies de desserte. Cette zone pourra éventuellement être utile pour ce genre d’activité ou une autre activité de loisirs répondant au règlement de la zone.

Cette réserve constructible permettra utilement d’envisager un projet de résidence Senior, Maison médicale, logement aux plus proches des commerces sur le terrain d’entraînement de football. Cela permettra de revoir l’aménagement du centre bourg, dans un plus ou moins long terme.

- 4- Pourquoi n’est-il pas créé de zonage spécifique pour les terrains de sports et le gymnase existants ?

Sur ces terrains, il est envisagé la construction d'une résidence sénior et / ou éventuellement d'un autre équipement public. Mais pour avancer sur un tel projet, il faut que les extensions AUs et AUL puissent voir le jour, afin de reporter ses activités à proximité des établissements scolaires, collège et futur lycée, éventuellement en mettant en place une convention avec les associations sportives qui en auraient besoin en dehors des heures scolaires (mutualiser l'équipement).

5- Quelle est la justification de l'emplacement réservé n° 4 sur 4352 m² (parking) ?

Lorsqu'il y a des manifestations au stade d'honneur ou dans la salle multisports, les véhicules se stationnent un peu n'importe comment dans les rues avoisinantes. Ce parking, traité de manière naturelle, terre-pierre, pourrait solutionner ces stationnements anarchiques tout en préservant le côté naturel de ces terrains. Bien que ceux-ci soient eux aussi survolés par les 3 lignes HTA de 220 000 V

6- Quels types d'installations sont prévus sur les trois zones NL ?

La zone NL située au-dessus de la rue de Malabry a pour vocation d'accueillir le verger associatif, et un espace libre qui pourra permettre aux enfants des lotissements avoisinants de se défouler en y jouant.

La zone NL sous la rue de Malabry a pour vocation d'accueillir un parking, terre pierre pour solutionner les problèmes de stationnements lors des manifestations communales.

La zone NL située dans le PA de l'Hermitage a pour vocation d'accueillir un petit bâtiment léger pour accueillir les gens venant faire de l'accrobranche, ainsi que des sanitaires. Le but étant de rester le plus naturel possible.

Stationnement enherbé – parking végétalisé



7- Quel est le programme et le calendrier prévisionnel de mise aux normes du réseau d'assainissement des eaux usées de la commune ?

La commune est adhérente au SIAPLLL (4 communes Pleurtuit, Le Minihic, La Richardais et Langrolay). Comme beaucoup de réseaux d'assainissement le système souffre non pas par son incapacité à traiter les effluents (STEP de 6000 Eh pour une population de 2400 habitants) mais par une intrusion trop importante des Eaux Claires Parasites (ECP) qui viennent surcharger les réseaux, Postes de Refoulement et STEP.

Le SIAPLLL a confié à la SAUR et RPQEAU une mission pour éradiquer les intrusions en 2/3 ans avec des aides conséquentes de l'agence de l'eau (60%)

Ces travaux portent à la fois :

Sur le renouvellement de certains tronçons (Grandes rivières : terminé, rue des ajoncs : en cours, GR34 : décembre 2022)

Réparation sur branchements et réseaux (En cours)

Renforcements des Postes de refoulement PR : en cours

Amélioration des capacités du clarificateur à la STEP (Consultation en cours)

A l'horizon 2023 / 2024 l'ensemble des anomalies constatées seront supprimées sur la commune

8- Pour quelles raisons les zones humides ne sont-elles pas matérialisées sur le règlement graphique ?

Les zones humides sont bien matérialisées mais la terminologie n'est pas bonne. Le bureau d'étude devra modifier le plan en conséquence.

ZH recensées sur la commune :

2008/2009 : révision du POS 98 en PLU2014

2013 : Modification PLU pour la venue du collège

2022 : 3 secteurs Malabry en extensions, Hermitage et Villes Billy PLU de 2022

9- Une étude d'impact est-elle prévue concernant le projet de renaturation de l'étang de la garde ?

Il s'agit d'une compétence communautaire (GEMAPI). Il reviendra à la CCCE de faire le nécessaire.

Le projet qui s'inscrit dans une obligation réglementaire de continuité écologique des cours d'eau dès lors que d'autre usage tel que l'alimentation en eau potable ou barrage hydroélectrique ont été abandonnés.

Ce projet est venu à l'ordre du jour par l'obligation qu'avait la commune de contrôler la digue malgré qu'elle n'en soit pas propriétaire intégrale. Les services de l'état ont confirmé cette obligation de suppression.

Ce projet se heurte à deux difficultés :

L'acceptabilité par les riverains qui se sont inquiet de voir un plan d'eau permanent et remplacé par un estuaire plus dynamique puisque les marées viendront modifier le paysage. Paysage d'avant la digue en terre de 1920 (?). Idem estuaire du Mont-Marin à Pleurtuit

La modification des limites futures du DPM (Domaine Public Maritime) qui impliquera des règles différentes au niveau urbanisme

  <p>Rapport N° : 202210 14</p> <hr/> <p>Objet : constat d'affichage</p> <hr/> <p>Pièces jointes : Photographies de constatation</p> <hr/> <p>Destinataires : Mr le maire de La Richardais Mm le D.G.S. de La Richardais Mr le commissaire enquêteur</p> <hr/> <p>Enregistrement : Archives de la Police Municipale</p>	<p>REPUBLIQUE FRANCAISE</p> <p>RAPPORT DE CONSTATATION D'URBANISME</p> <p>L'an deux mille vingt-deux, le 14 du mois d'octobre. Nous soussigné, ASVP, LECUYER Pierrick</p> <p>Agent de surveillance des voies publique, commissionné et assermenté, en résidence à la mairie de La Richardais. En fonction à la Police Municipale de La Richardais Agissant en tenue et de service, conformément aux ordres reçus de Monsieur le Maire de La Richardais Vu les articles 21, 21/2, 21-2 ; D15, 73 du code de procédure pénale Vu les articles L2212-1 et suivants du code Général des Collectivités Territoriales Vu l'agrément en date du 17 juillet 2020 par le tribunal Judiciaire de St- Malo et commissionné par Mr le Maire de La Richardais Vu le code de la sécurité intérieur article L511-1</p> <p>Ce jour, le quatorze octobre deux mille vingt-deux à 09h33, pour faire suite aux instructions de Mr le Maire de La Richardais, sis au 1 place de la république 35780 la Richardais, nous sommes rendus rue de Dinard, le Port, l'anse des grandes rivières, avenue de la Rance et aux six panneaux d'affichage public de la commune, plus celui de la mairie, pour constater la mise en place des affiches d'avis d'enquête publique.</p> <p>Celles-ci soumettent la révision générale du P.L.U. de La Richardais du 17/10/2022 à 9h00 au 19/11/2022 à 12h00</p> <p>Nous constatons que ces affiches ont bien été disposées aux différents lieux désignés ci-dessus et avons procédé à la prise de vues photographiques de constatations des affichages mobiles</p> <p>En conséquence, nous avons rédigé le présent rapport pour valoir et servir ce que de droit.</p> <p>Fait et clos à La Richardais Le quatorze octobre deux mille vingt-deux.</p> <p>Signature du rapport N° 202210 14</p> <p>L'ASVP P. LECUYER</p>   <p>le maire P. CONTIN</p>  <p>Vu et transmis</p>
--	---

Ville de La Richardais

1, Place de la République • 35780 La Richardais • Tél. : 02 99 88 50 90 • Fax : 02 99 88 52 12
Internet : www.ville-larichardais.fr • E-mail : info@ville-larichardais.fr