

CONCLUSIONS

Sur la DECLARATION de PROJET pour la démolition de l'hôtel de la poste dans le cadre de la revitalisation et de la restructuration du bourg, valant mise en compatibilité du PLAN LOCAL d'URBANISME de la commune de SAINT-CAST LE GUILDO.

Comme indiqué dans le rapport qui précède, c'est par arrêté du 15 mars 2017 que M. le Préfet des Côtes d'Armor a prescrit l'ouverture d'une enquête publique en application des dispositions du Code de l'Urbanisme et du Code de l'Environnement sur la déclaration de projet pour la démolition de l'hôtel de la poste dans le cadre de la revitalisation et de la restructuration du bourg, valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-CAST LE GUILDO. Cette enquête a été prescrite pour une durée de 31 jours, du **6 avril au 6 mai 2017 inclus**, dans la mairie de SAINT-CAST LE GUILDO.

M. le Président du Tribunal Administratif de RENNES, par décision du 16 février 2017, m'a désignée en qualité de commissaire-enquêteur pour assurer l'enquête.

1° - DEROULEMENT de l'ENQUETE :

Le projet concerne la démolition de l'hôtel de la poste dans le cadre du projet global de revitalisation et de restructuration du bourg de la commune de SAINT-CAST LE GUILDO. Par arrêté du 15 mars 2017, M. le Préfet des COTES d'ARMOR a soumis ce projet à une enquête publique en application des dispositions du Code de l'Urbanisme et du Code de l'Environnement. L'enquête publique s'est tenue du jeudi 6 avril 2017 au samedi 6 mai 2017 inclus en mairie de SAINT-CAST LE GUILDO. Le dossier était consultable durant cette période dans la mairie précitée, aux heures d'ouverture de la mairie au public. Par ailleurs, l'avis d'enquête ainsi que le dossier du projet étaient consultables sur le site internet de la mairie de SAINT-CAST LE GUILDO et sur le site internet de la Préfecture de Côtes d'Armor.

Affichage et publicité : l'affichage de l'avis d'enquête a été effectué dans la mairie de SAINT-CAST LE GUILDO ainsi qu'à l'Office de Tourisme, Boulevard Chateaubriand et à l'entrée de la liaison piétonne par la pose d'une affiche visible de la route et conforme aux dispositions de l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête mentionné à l'article R.123-11 du code de l'environnement et donnant les informations visées à l'article R.123-9 du code de l'environnement. L'avis d'enquête a été publié dans les journaux « Ouest-France », édition des Côtes d'Armor, des 18-19 mars 2017 et 6 avril 2017 et « le Télégramme », des 18 mars et 6 avril 2017. Un avis et les pièces du dossier étaient consultables sur le site internet de la commune de SAINT-CAST LE GUILDO et sur celui de la Préfecture des COTES d'ARMOR.

Visite des lieux :

Le lundi 23 mars 2017, j'ai rencontré Mme GROUAZEL, responsable du service urbanisme à la mairie de SAINT-CAST LE GUILDO, qui m'a présenté le projet et donné toutes explications nécessaires pour une bonne compréhension de celui-ci.

Permanences :

En application des dispositions de l'arrêté de M. le Préfet des Côtes d'Armor du 15 mars 2017, je me suis tenue à la disposition du public, en mairie de SAINT-CAST LE GUILDO dans les conditions suivantes :

- le jeudi 6 avril 2017, de 9 H à 12 H.
- le mardi 18 avril 2017, de 14 H à 17 H.
- le vendredi 28 avril 2017, de 14 H à 17 H.
- le samedi 6 mai 2017, de 9 H à 12 H.

2° - SYNTHÈSE des OBSERVATIONS :

Le lundi 12 mai 2017, j'ai remis au Maître d'ouvrage, la synthèse des observations formulées par les Personnes Publiques Associées ainsi que les observations reçues ou consignées sur le registre d'enquête pendant l'enquête publique. VINGT observations sont consignées sur le registre d'enquête ouvert à la mairie de SAINT-CAST LE GUILDO et DIX courriers sont annexés au registre d'enquête numérotés de **1** à **10**. Deux courriers parvenus hors délais sont classés à la fin du registre d'enquête. A ces observations, j'ai ajouté deux questions posées par le commissaire-enquêteur.

3° - MEMOIRE EN REPONSE de Mme le Maire de SAINT-CAST LE GUILDO :

Dans son courrier en date du 26 mai 2017, Mme Magali EGRIX, Adjointe à Mme le Maire de SAINT-CAST LE GUILDO, Maître d'Ouvrage, apporte des éléments de réponse aux questions posées afin de me permettre de fonder un avis éclairé sur le projet et répondre aux contributions du public consignées sur le registre d'enquête.

4° - ANALYSE des OBSERVATIONS :

Observations des Personnes Publiques Associées :

Examen conjoint :

Le 17 mai 2016, s'est tenue la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées, des élus et des services de la commune pour examiner le dossier de déclaration de projet pour la démolition de l'hôtel de la poste dans le cadre du projet de revitalisation et de restructuration du bourg, valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-CAST LE GUILDO.

Personnes Publiques Associées, consultées :

- Conseil Régional de Bretagne
- Conseil Départemental des Côtes d'Armor
- Communauté de communes du pays de MATIGNON
- DDTM des Côtes d'Armor
- DREAL Bretagne
- CCI des Côtes d'Armor
- Chambre d'Agriculture des Côtes d'Armor
- Communauté de communes PLANCOET/PLELAN
- DRAC, Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine à SAINT-BRIEUC

APPRECIATION du Commissaire-enquêteur :

La majorité des Personnes Publiques Associées, consultées réglementairement, n'a pas répondu à cette consultation.

Seuls, le Conseil Régional et le Conseil Départemental des Côtes d'Armor ont répondu en précisant que ce projet valant mise en compatibilité du PLU de SAINT-CAST LE GUILDO n'appelait pas d'observations particulières de leur part.

Observations consignées sur le registre d'enquête et courriers annexés :

➤ **1 - Requête de Mme Claudine POITRAT**, demeurant 3, allée de l'Etoublotte à SAINT-CAST LE GUILDO :

L'intéressée déclare n'avoir pas pu se prononcer sur la pertinence du projet car les plans sont illisibles. Il aurait fallu, au minimum, inscrire le nom des rues et mettre une légende.

➤ **2 - Requête de M. Raymond BUTTE**, demeurant 18, rue Tourneuf à SAINT-CAST LE GUILDO :

L'intéressé estime qu'il est difficile de comprendre les plans : absence de nom des rues pas de repères sur les monuments existants et que l'on aurait peut-être pu conserver l'hôtel de la poste. En outre, il doute de l'intérêt d'un salon de thé mais se dit favorable à la boulangerie et éventuellement une petite épicerie.

➤ **3 - Requête de M. Benoît LINEL**, demeurant 23, rue Rioust des Villes Audrains à SAINT-CAST LE GUILDO :

L'intéressé approuve l'idée de conserver et embellir la salle Penthivière mais il s'oppose au projet de parking au niveau de l'école des Hortensias.

➤ **4 - Requête de M. Gilles FROSTIN**, demeurant 1, rue Rioust des Villes Audrains à SAINT-CAST LE GUILDO :

L'intéressé fait 2 types d'observations :

a) Sur le fond de l'enquête et du projet :

- la démolition de cet ancien hôtel pour des raisons de sécurité n'est sans doute pas contestable.
- Le projet d'aménagement consécutif à cette démolition est une démarche positive.
- Quelle est la portée effective de l'enquête ? A-t-elle trait à la seule démolition du bâtiment ou également à tout ou partie de l'étude de programmation urbaine et architecturale du centre-bourg ? Cette étude envisage plusieurs phases du projet. Quelles phases sont concernées ?
- Dans la programmation de l'étude, aucune indication, même de principe, n'est apportée sur :

- > la gestion des eaux pluviales,
- > l'impact du projet sur la qualité de l'eau,
- > les éventuelles mesures de compensation environnementales.

- Pour ce qui concerne le PLU, le dossier d'enquête publique ne donne pas, sauf erreur, de précisions sur la teneur exacte de la modification du PLU.

b) Sur la forme :

- La présentation de l'étude, pour sa version imprimée du dossier d'enquête, ne présente pas la même numérotation de pages que le document disponible en téléchargement. Cette dernière version étant, à priori, plus compréhensible pour le lecteur que l'impression papier.
- Pour différents documents du dossier d'enquête, les plans relatifs au même secteur d'aménagement ne sont pas cohérents entre eux car établis à des dates différentes (déclaration de projet et présentation de l'étude de programmation urbaine).
- Schémas présentés dans la présentation de l'étude (les références de pages sont celles du fichier pdf de la version téléchargeable) :
 - > incohérence entre le nombre de places de stationnement annoncées rue Rioust des Villes Audrains et les places schématisées sur le plan, page 35.
 - > page 39 : la rue Bernard Buffet et le rond-point d'extrémité ne figurent pas sur le plan présenté !
 - > pages 35, 36 et 39 : bâtiments et aménagements présentés ne sont pas cohérents sur ces trois pages. Sur la même zone et la même page figurent des aménagements différents et certaines maisons individuelles existantes ne figurent pas (même si elles sont en construction). Quel est le projet d'aménagement effectivement retenu ?

Dans ces conditions, l'intéressé souligne qu'en dehors de la seule démolition du bâtiment, il est très difficile de se prononcer sur le projet présenté. Il reste extrêmement difficile d'obtenir des précisions claires sur l'étude de programmation urbaine et architecturale du centre-bourg malgré des demandes répétées. Pour les propriétaires concernés par cette étude et les aménagements envisagés, on cherche encore la démarche de concertation préalable qu'impose le cadre législatif et réglementaire.

➤ **5 – Requête de Mme MOMMEJA**, demeurant 26, rue de la Colonne à SAINT-CAST LE GUILDO :

L'intéressée trouve le projet ambitieux et émet des doutes sur la nécessité de bétonner le vallon. Elle s'interroge sur ce qu'il restera du charme de Saint-Cast lorsque tous les espaces naturels seront construits ! De plus, ce projet augmentera les déplacements entre les Mielles et le Bourg, contribuant à la pollution sonore et de particules. L'intéressée estime que les Mielles sont déjà assez « morts » en hiver, ainsi que l'Isle avec la fermeture des derniers commerces et demande l'intérêt de vouloir créer artificiellement un 3ème pôle. Elle juge qu'il serait plus logique de dynamiser les 2 pôles existants et plus peuplés que sont l'Isle et les Mielles.

➤ **6 – Requête de M. Philippe DELAMARE,** demeurant 9, rue Chanoine Ribault à SAINT-CAST LE GUILDO :

L'intéressé estime que la démolition de l'hôtel de la poste serait une énorme erreur. Il reste peu d'édifices en pierre de Saint-Cast et l'on se doit de préserver ce petit patrimoine qui, de plus, était classé et également pour ne pas voir disparaître la culture française, bretonne et locale. Ce site offre une magnifique vue sur Saint-Cast et le littoral. La rénovation est possible et facile quoiqu'en disent les détracteurs et investisseurs. Ce plan est aussi une aberration car Saint-Cast a déjà du mal à faire vivre quelques commerces à l'année. Le nombre d'habitants à l'année est de plus en plus faible mais le nombre de constructions augmente faisant de la ville une « ville morte » et balnéaire pour un mois de l'année. Ce plan de « revitalisation » du bourg est en fait l'enterrement du bourg qui deviendrait un cimetière de commerces actifs 1 mois par an. Le résultat sera des commerces de fast-food pour touristes. L'intéressé conclue en demandant de ne pas détruire le peu d'histoire et de culture qu'il reste encore pour satisfaire quelques promoteurs.

➤ **7 – Requête de Mme Catherine ROBIN,** demeurant 25, rue Rioust des Villes Audrains à SAINT-CAST LE GUILDO :

L'intéressée estime que le projet est disproportionné. Elle souligne que la beauté et le charme de la ville réside dans ses espaces verts. Elle trouve le projet énorme et s'interroge sur l'intérêt de dépenser tant d'argent pour une ville qui se vide l'hiver. Elle juge intéressante l'idée de réaménager la place de la mairie pour la réalisation d'une cantine scolaire, sans pour cela démolir l'hôtel de la poste qui est construit en pierres du pays. Pour ce qui concerne la mise en double sens de la rue Rioust des Villes Audrains, elle met en évidence les points suivants : plus de places pour se garer, pour marcher, pour faire du vélo, une belle augmentation de la pollution. Elle rappelle les atouts de Saint-Cast, sa plage, ses forêts, ses espaces verts et invite à travailler pour les conserver au lieu de tout détruire. De plus, elle souligne l'augmentation considérable d'habitations et la nécessité de créer une nouvelle station d'épuration. Elle conclue en soulignant que les plans ne sont pas clairs, l'impression est mauvaise et aucune mise en situation n'est faite correctement. Elle demande de ne pas briser le charme de cette ville et d'être attentif au déboisement. !

➤ **8 – requête de Mme Sylvie MALOW,** demeurant 9, rue Chanoine Ribault à SAINT-CAST LE GUILDO :

L'intéressée manifeste son mécontentement et souligne l'aberration de la démolition d'un bâtiment « classé patrimoine » pour faire revivre et dynamiser un bourg où il a toute sa place, en pierres du pays. Elle conclue en demandant de ne pas faire de Saint-Cast « la Grande Motte » en gardant nos beautés !

➤ 9 – requête de Mme Nadine FOUCHER, demeurant 30, Boulevard de la VieuxVille à SAINT-CAST LE GUIDO :

L'intéressée déclare découvrir avec surprise le dossier intitulé « projet de démolition de l'ancien hôtel de la poste dans le cadre du projet de revitalisation et restructuration du centre-bourg ». Elle estime trouver très peu d'informations sur ce sujet important tant sur le site internet de la ville qu'au syndicat d'initiative. Par ailleurs, elle ne voit pas l'intérêt de créer un centre-bourg qui entrera en concurrence sur le plan commercial avec les Mielles. Les commerces ont du mal à vivre et éclater les équipements et les structures ne crée pas de synergie, au contraire. Ce que l'intéressée estime plus grave, c'est la volonté de déboisement de coeurs d'îlot jusqu'ici sanctuarisés. Elle demande les motifs justifiant de s'attaquer à des espaces de biodiversité, pentus, pour urbaniser et créer des voiries et des stationnements sur un site privilégié que l'on pensait intouchable. L'intéressée estime normal que l'on développe le logement mais dans des lieux adaptés n'impliquant pas une défiguration du paysage et une disparition de bois. Elle indique par ailleurs que le projet n'évoque pas de site sur lequel il intervient et que la municipalité semble affectionner les places de stationnement et les grands parkings, ce qu'elle juge très pauvre comme ossature de projet. Elle demande au commissaire-enquêteur de visiter le site et de tenir compte de la disproportion de ce projet pour une commune de 3000 habitants et des dégâts causés au paysage comme à l'écologie. Elle précise que SAINT-CAST peut se développer de façon plus subtile et intelligente en préservant ses poumons verts dans un vallon. En conclusion, l'intéressée souligne le manque de lisibilité du dossier : absence du nom du cabinet d'urbanisme en bas de page, production de plans indigents, noyés dans une 3D mal présentée, absence de vrai plan de masse exposant chaque hypothèse.

➤ 10 – requête de M. Benoît ROBIN, demeurant 25, rue Rioust des Villes Audrains à SAINT-CAST LE GUILDO :

L'intéressé interroge sur l'intérêt de détruire l'hôtel de la poste pour créer de nouveaux logements alors que l'on pourrait le rénover pour y aménager des appartements. Il trouve le projet de Halles intéressant mais là aussi, il souligne qu'elles pourraient être installées dans l'ancienne école à côté de l'hôtel de la poste, car ceci permettrait de conserver l'image et le charme de Saint-Cast. Il apprécie l'idée de construire des logements mais pas sur les terrains prévus : problème de relief générant des coûts de construction élevés ; saturation des rues existantes trop étroites ; la rue des Villes Audrains, en double sens, deviendra insupportable pour les riverains sans parler de l'augmentation de la pollution. La suppression de places de stationnement de cette rue créera une gêne générale. L'intéressé ne comprend pas l'intérêt de mettre des immeubles de 3 étages qui dénatureront tout le quartier. Il estime que créer des habitations générant une forte densité de population est une source très importante de problèmes. Il précise que des terrains beaucoup plus faciles à aménager existent de l'autre côté du Bd de Penthièvre, dans un périmètre proche du bourg. Par ailleurs, l'intéressé attire l'attention de la municipalité sur le problème de la dette qui n'est toujours pas résolu en demandant d'être attentifs aux engagements de dépenses. En conclusion, il souligne que l'impression générale qui ressort de ce projet est un grand manque de transparence qui génère

beaucoup de nervosité au niveau de la confiance à accorder. A l'heure écologique qui est la nôtre, l'intéressé déclare que l'on pourrait envisager d'aménager ces terrains en espaces verts pour en faire un lieu de promenade et de rencontre.

L'intéressé s'oppose à la forme de ce projet.

➤ **11 – requête de M. Olivier MEILLARD**, demeurant 3bis, rue de la Bassière à SAINT-CAST LE GUILDO :

L'intéressé souligne que le projet prévoit la construction de collectifs de 3 étages dans une zone actuellement bâtie essentiellement de maisons individuelles, le plus souvent anciennes, en pierres. Il s'agit par ailleurs d'une zone très verte dans un périmètre qui devrait être préservé car à proximité de l'église et du presbytère, deux bâtiments à l'architecture remarquable. Il s'agit du patrimoine architectural de Saint-Cast qu'il convient de préserver de même que l'homogénéité architecturale du bourg telle qu'elle est actuellement. Si des logements sont à construire à Saint-Cast, ceux-ci devraient être édifiés dans une zone qui ne serait pas défigurée par ces projets. Les immeubles projetés, par leur type et leur nombre, vont métamorphoser complètement ce secteur de Saint-Cast et supprimer de nombreuses zones vertes, ce qui est regrettable.

L'intéressé est contre ce projet à cet endroit.

➤ **12 – requête de M. et Mme ELIOT Claude et Claudine**, demeurant 12, Bd de Penthièvre à SAINT-CAST LE GUILDO :

Les intéressés sont favorables au projet de démolition de l'ancien hôtel de la poste et à la programmation urbaine des phases 1, 2 et 3.

➤ **13 – requête de M. Gilles BLANCHET**, demeurant 11, allée des Chênes à SAINT-CAST LE GUILDO :

L'intéressé est très favorable à la démolition de l'ancien hôtel de la poste et au projet de rénovation du bourg.

➤ **14 – requête de Mme Géraldine DESCOMES**, demeurant 9, rue du Hameau à SAINT-CAST LE GUILDO :

L'intéressée est favorable à la démolition de l'ancien hôtel de la poste et au réaménagement du bourg.

➤ 15 – requête de Mme Jacqueline BLANCHET, demeurant à SAINT-CAST LE GUILDO :

L'intéressée est favorable à la démolition de l'ancien hôtel de la poste, vieil immeuble sans intérêt architectural, raisonnablement impossible à rénover. L'espace peut facilement être mieux utilisé de façon attractive et attirante.

➤ 16 – requête de M. Olivier COJEAN, demeurant chemin des Houches à SAINT-CAST LE GUILDO :

L'intéressé est favorable au projet. Il estime que la démolition de l'ancien hôtel de la poste permettra un aménagement urbain nouveau offrant aux habitants du quartier un cadre de vie plus agréable, plus aéré. L'implantation d'une boulangerie, la création de halles, la future liaison douce contribueront au mieux vivre dans ce quartier.

➤ 17 – requête de Mme Joëlle VALOT, demeurant 54, rue Croix Bienvenue à SAINT-CAST LE GUILDO :

Favorable à ce projet urbaniste avec la démolition de l'hôtel de la poste qui devrait rendre la ville vivante toute l'année. L'intéressée expose ses motivations : projet de vie, de vivre ensemble autorisant la mixité sociale, la mixité inter générationnelle (joies d'entendre les enfants dans une cour d'école, d'échanger avec les jeunes parents, d'échanger avec les plus anciens pour la transmission culturelle...)

➤ 18 – requête de M. Yann LEMOINE, demeurant à SAINT-CAST LE GUILDO :

Favorable à l'embellissement du bourg et à une belle place pleine de vie.

➤ 19 – requête de Mme Maryse FROSTIN, demeurant 1, rue Rioust des Villes Audrains à SAINT-CAST LE GUILDO :

a) Observations de fond :

- le projet d'aménagement avec démolition de l'hôtel de la poste et création d'un espace public avec des cellules commerciales comprenant des halles et une boulangerie est intéressant. Est-il viable économiquement pour les commerçants ? Il permettra de recréer un lieu d'animation et d'échanges au centre-bourg avec la présence d'équipements publics importants : école, mairie, bibliothèque...
- Quelles modifications vont être apportées au PLU ? Uniquement la mise en compatibilité pour la destruction de l'hôtel ? Ou d'autres dispositions concernant le règlement ?

- Il est prévu dans le projet de remettre la rue Rioust des Villes Audrains à double sens (mentionné par erreur 2x2 voies dans le document en mairie). La mise en sens unique de cette voie a permis il y a quelques années d'améliorer de manière importante la circulation dans le bourg. Elle a permis par ailleurs d'organiser un meilleur stationnement des riverains. Il serait préférable de laisser cette voie à sens unique et de profiter de l'espace pour améliorer la perception de la bande cyclable et du cheminement piétonnier.

b) Observations de forme :

- Il est surprenant qu'aucune concertation n'ait été organisée avec les riverains du bourg sur ce projet pourtant porteur de nombreuses modifications de leur environnement.
- Les informations portées à la connaissance du public lors de cette enquête sont succinctes. Les documents disponibles sur le site internet de la commune sont plus complets. Il aurait été bon de disposer en mairie d'un plan ou d'une photo aérienne à grande échelle permettant de comprendre précisément les aménagements proposés avec la destination des bâtiments et des différents espaces publics.
- Certains documents du dossier en mairie sont contradictoires, des plans notamment qui ne présentent pas les mêmes organisations de voiries (exemple plan aménagement coeur d'ilôt avec une voie débouchant rue Bernard Buffet et un grand bâtiment ?)

En conclusion, ce projet mériterait une concertation avec les habitants du bourg et une plus grande précision des futurs aménagements projetés. Le maintien de la rue Rioust des Villes Audrains en sens unique restera un point important du fonctionnement du bourg.

➤ **20 – requête de M. et Mme ROUYER**, demeurant rue de la Colonne à SAINT-CAST LE GUILDO :

Les intéressés trouvent le projet intéressant mais jugent que le plan de circulation et le stationnement posent un problème.

Plan de circulation : Pourquoi remettre la rue Rioust des Villes Audrains en double sens alors qu'il est très difficile d'y circuler le week-end et l'été. Il faudrait laisser la portion actuelle de la rue Tourneuf en circulation à la place de la rue de la Colonne afin de couper la vitesse des véhicules montant la côte et éviter les accidents.

Stationnement : Il y a un manque de places de stationnement sur la commune, alors pourquoi supprimer des places de stationnement dans certains endroits ?

Voirie : Il ne faut pas supprimer tous les trottoirs pour la sécurité des piétons.

► **Courrier n° 1** : courrier électronique adressé par M. Roland VERBOIS :

Dans ce courrier, l'intéressé précise qu'il serait indispensable de créer 1 ou 2 commerces à cette place, voire 3 si possible pour les personnes qui ne peuvent pas se déplacer dans les Mielles (dépôt de pain ou boulangerie) avec une petite épicerie ou un fleuriste car U EXPRESS va fermer et de plus il n'est ouvert que 3 mois par an. Par ailleurs, l'intéressé attire l'attention sur les besoins en bancs dans la côte de l'Herault ou du Chêne Vert.

► **Courrier n° 2** : courrier électronique adressé par M. Jean-Paul MICHEL :

En raison de son éloignement de Saint-Cast en période d'hiver, l'intéressé aurait aimé être prévenu personnellement de cette enquête étant donné qu'il possède avec ses trois enfants une maison héritée de sa famille et située au 20, rue Rioust des Villes Audrains. L'intéressé souligne, qu'en consultant les documents de l'enquête, il a découvert que la commune envisageait de lui prendre presque la moitié de son terrain pour y construire un parking.

Il rappelle l'histoire de sa famille et les circonstances de la construction de cette maison à Saint-Cast par son arrière-grand-mère entre 1906 et 1910. Cette maison est typique de cette époque des débuts du tourisme balnéaire. Un précédent s'était déjà présenté lors de la construction de la rue du Chanoine Ribault et la commune avait tenu compte des arguments de son père pour modifier son projet. Or, le présent projet pose un problème identique en dévalorisant sa propriété : perte de terrain, nuisances (bruit, odeurs, gaz d'échappement). L'intéressé attire également l'attention sur les murs de clôture qui sont en pierre de taille et datent de la même époque que la maison en soulignant qu'il serait vraiment dommage de les abattre. Par ailleurs, il s'interroge sur la véritable utilité de ce parking qui ne serait occupé qu'en plein été, une ou deux heures, quand il y a des offices religieux, alors qu'il existe d'autres solutions plus bas vers l'école.

En conclusion, l'intéressé précise qu'il n'est pas disposé à vendre son terrain et qu'il est opposé à la mise en double circulation de la rue Rioust des Villes Audrains. Il juge que ce parking serait un gâchis financier.

► **Courrier n° 3** : courrier électronique adressé par M. Philippe DELAMARE :

L'intéressé a déjà exprimé son opposition au projet dans la **requête n° 6**. Dans ce courrier, il complète ses arguments pour s'opposer à la destruction de l'hôtel de la poste : édifice construit en pierre de Saint-Cast (rareté dans la région, la Bretagne et la France). Sa démolition conduirait à une perte d'identité. Il souligne que ce bâtiment fait un tout avec ce qui reste du vrai bourg, de la rue du Moulin d'Anne à la rue Rioust des Villes Audrains qui abrite tous les restes de la vie centenaire de Saint-Cast. Il rappelle la valeur historique du Moulin d'Anne en passant par la place de l'Eglise, le presbytère, les anciennes poissonneries, les petites rues et bâtisses formant un tout harmonieux et typique : l'école de musique, la salle de Penthièvre, l'ancienne école qui est aussi un rappel des structures du 19ème.

L'intéressé estime que la ville est de plus en plus morte pour ceux qui y vivent à l'année. Les touristes fortunés ont poussé les vrais résidents de plus en plus loin du littoral et du centre de Saint-Cast qui ne vit que pour la saison touristique. La raison invoquée pour

justifier la démolition de l'hôtel de la poste « redynamisation du bourg » appelle les observations suivantes de l'intéressé :

- le Bourg n'est pas la mairie qui ne fait pas partie de l'histoire architecturale du vrai bourg.
- La destruction de l'hôtel de la poste (éventuellement le vrai bourg) pour construire un centre commercial alors que Saint-Cast a quelques commerces qui ferment la plupart de l'année faute de clients.
- Un centre commercial pour redynamiser le bourg. Or, la boulangerie a fermé il y a 4 ans et ne trouve pas de repreneur, les 2 poissonneries du bourg ont fermé, l'ancienne épicerie aussi, l'auto-école, la trinquette. Tous étaient à moins de 100 m de l'hôtel de la poste.

L'intéressé exprime ses doutes sur la possibilité de « dynamiser » un faux bourg artificiel et hideux et de faire des commerces viables autour d'un troisième centre à Saint-Cast, en compétition avec les Mielles et le quartier de l'Isle qui ont déjà beaucoup de mal à survivre. Un centre comprenant la mairie, une poissonnerie, un boucher et bientôt une poste qui va fermer... n'offre pas une belle dynamisation en perspective (Super U, à 300 m plus loin, préfère laisser son centre fermé et payer les frais d'une énorme surface.)

L'intéressé conclue en demandant d'arrêter les destructions qui ne vont profiter qu'à quelques promoteurs en soulignant qu'il y a beaucoup de vraies idées pour dynamiser la ville et le bourg de Saint-Cast qui est un joyau typique et unique de la région avec une vraie histoire.

► **Courrier n° 4** : adressé à la mairie par M. Yves BLANCHET :

L'intéressé donne son avis argumenté sur la présentation de l'étude globale de programmation urbaine faisant suite à une éventuelle démolition de l'hôtel de la poste.

HOTEL de la POSTE : L'intéressé estime que le projet de démolition, sans même proposer une solution pour sa revalorisation et son remplacement par un ensemble de locaux commerciaux, pose des interrogations. Les commerces continuent de fermer les uns après les autres sur l'ensemble de la commune. Il souligne qu'un projet de redynamisation des commerces doit se faire en concertation avec l'ensemble des commerçants et le plus grand nombre de la population. Aucune étude en ce sens ne figure au dossier. Interrogations également sur la fermeture de la grande surface (U express) à l'entrée du bourg. Il n'y a pas dans le dossier le descriptif du patrimoine bâti existant ainsi que le cahier des charges sur la construction de ces nouveaux locaux et de la halle afin d'en assurer l'intégration.

REMISE EN CIRCULATION DOUBLE SENS de la rue RIOUST DES VILLES AUDRAINS :

L'intéressé rappelle les difficultés rencontrées antérieurement lorsque cette rue était en double sens. Ces problèmes ont été résolus depuis une dizaine d'années par la mise en circulation en sens unique avec un stationnement unilatéral et la création d'une piste cyclable. Par l'application de ce projet, on va retrouver les problèmes d'origine et les riverains de cette rue, habitant à l'année, en majorité une population vieillissante dont certains à mobilité réduite, seront contraints par ce projet de garer leur véhicule loin de leur domicile.

L'intéressé s'interroge sur les raisons pour lesquelles dans le dossier, on a minimisé la capacité de stationnement actuel :

- non prise en compte des 12 places du parking salle Penthivière régulièrement utilisées par les riverains du 1 au 8 rue Rioust des Villes Audrains (photo jointe)
- la rue Rioust des Villes Audrains possède une capacité de stationnement de 41 places (photo jointe)
- non prise en compte de la rue Chanoine Ribault avec 25 emplacements régulièrement utilisés (photo jointe)

Soit actuellement une capacité totale de stationnement, pour cette rue Rioust des Villes Audrains, de 78 places alors que le projet en propose 45. Il n'y a donc pas de création de nouvelles places dans ce projet mais en réalité la suppression de 33 places.

En outre, sur les 45 places de stationnement définies dans ce projet, 13 sont transférées dans le « vallon », donc inaccessibles aux personnes âgées et handicapées de part la forte déclivité des lieux.

L'intéressé ne comprend pas la suppression du parking situé salle Penthivière pour le transformer en espace vert et qu'en contrepartie on détruit le « vallon » (espace vert naturel) pour y stationner des véhicules. (Où est la préservation de l'environnement ?)

- Que devient la piste cyclable ?
- Quel est l'intérêt de cette opération qui serait faite au détriment des usagers de cette rue (riverains, automobilistes, cyclistes et piétons...) par l'augmentation du flux ?

DENSIFICATION de l'URBANISATION DANS LA ZONE OUEST (ILOTS DE 32 LOGEMENTS) :

L'intéressé souligne l'absence d'étude d'impact dans le dossier concernant cette zone alors que l'augmentation de l'urbanisation de ces dernières décennies dans ce secteur a fait apparaître de sérieux problèmes lors de forte pluviométrie. Ces conséquences se répercutent en aval de cette zone par une inondation régulière dans la partie basse de la rue Rioust des Villes Audrains comprise entre le n° 4 et le n° 12 de cette rue (photos jointes prises au n° 8). Ce problème n'a pas trouvé, à ce jour, de solution alors que l'augmentation des zones imperméabilisées par ce projet aggraverait le phénomène.

URBANISATION DU SECTEUR 15 NA (dit « le VALLON ») :

L'intéressé précise qu'il s'agit d'une zone très encaissée, de forte déclivité, mais présentant un attrait naturel incontestable. Il rappelle les différents projets antérieurs qui ont naturellement échoués en raison de la topographie du terrain :

- 1985 : projet d'implantation des serres florales de la ville (abandonné car aménagements trop coûteux)
- 1994 : projet de route traversant le « vallon » pour relier le secteur de l'église à celui de la mairie (abandonné car trop coûteux et remplacé par la mise en sens unique de la rue Rioust des Villes Audrains).
- 2005 : projet d'implantation d'un groupe scolaire public. Après différentes démarches, projet abandonné car trop coûteux.

Aujourd'hui, le projet d'urbanisation de l'ensemble de la zone du « vallon » (130 logements ?) apparaît comme une aberration en lien avec les raisons précédentes et suivantes :

- le projet porte sur du logement social et collectif : les personnes âgées à mobilité réduite, les personnes handicapées avec ou sans fauteuil ne pourront pas accéder à ce secteur.
- Les bailleurs sociaux ont-ils des besoins d'investissement sur Saint-Cast ? Vont-ils s'engager sur une zone où le coût d'aménagement sera beaucoup plus élevé que le coût de la construction ?
- Ces logements seront-ils des résidences principales ou secondaires ?

- A quelle catégorie de population sont-ils destinés ? : estivants, population locale, à l'année, personnes retraitées, actives, sans emploi ?

Aucune étude, dans ce dossier, ne définit les besoins quantitatifs de ces logements. Actuellement 150 logements sont disponibles, libres à la vente en agence sur l'ensemble de la commune et ne trouvent pas preneur ! (Rappel de l'échec du projet de logement « Pierres et Vacances »). L'intéressé souligne également l'absence dans le dossier des études économiques et démographiques qui justifieraient une telle urbanisation.

Il rappelle que le « vallon », dans son état naturel, a d'abord un rôle paysager remarquable, riche en faune, en flore et arbres classés au dernier PLU. Le « vallon » joue également un rôle hydraulique très important. C'est une zone tampon en amont du quartier des Mielles où les $\frac{3}{4}$ des eaux pluviales du bourg viennent se déverser en quantité si importante que sa surface est à peine suffisante à leur absorption. Avec une urbanisation de cette zone, c'est un apport d'eau de ruissellement supplémentaire et une suppression de cette zone tampon. Que fait-on de tous ces volumes d'eau .

Dans le dossier, pas d'étude d'impact, pas d'étude environnementale. Comment le réseau d'assainissement a-t-il été étudié ? Aucune étude de capacité de la station d'épuration existante à recevoir ce projet ne figure au dossier.

Saint-Cast est une station à vocation balnéaire appréciée pour ses plages mais aussi pour son aspect verdoyant. La destruction de ces endroits remarquables par une urbanisation intensive porterait un grave préjudice à son image.

INTERROGATION SUR LA LIMITE PERIPHERIQUE DE LA ZONE ETUDIEE PAR CE PROJET d'URBANISATION :

- à l'Est, on inclut un vallon qui concentre un maximum de critères défavorables à de la construction (zone sensible).
- À l'Ouest, la limite passe à quelques mètres d'une zone urbanisée existante (lotissement Terres d'Emeraude) dans laquelle 1 ha 800 reste disponible à la construction au moindre coût d'aménagement (terrain plat, proximité des réseaux d'assainissement, d'eau, d'électricité). Cette zone est disponible à la vente avec moins d'impact sur l'environnement et faisant partie du bourg.

En conclusion, l'intéressé se pose des questions sur l'intérêt des ateliers population qui ont été réunis en cours d'étude du projet car aucune des remarques pertinentes émises par les habitants conviés et présents à ces ateliers n'ont été prises en compte.

► Courrier n° 5 : adressé à la mairie par M. Alain MOTTAIS :

Dans son courrier, l'intéressé donne son avis sur l'étude de programmation urbaine et architecturale du centre-bourg. Cette étude se déclinant en plusieurs phases, il précise son avis sur chacune de ces phases.

- phase 1 : aucune observation
- phase 2 et 3 : > aucune observation pour la construction de la halle et de la boulangerie

> en ce qui concerne les cellules commerciales, l'emplacement du parking ne semble pas opportun car les commerces réalisent leur chiffre d'affaires avec des habitants qui se déplacent tous en voitures (de la Garde, de l'Isle, des Mielles...). Supprimer

des places de parking face aux commerces va déplacer la clientèle vers des endroits plus accessibles même s'il y a un parking derrière la poissonnerie.

> la vallée étant un poumon vert naturel est à **conserver absolument** et ne nécessite pas d'autres placettes jardins sauf quelques bacs d'aromatiques et légumes à mettre à disposition des usagers de l'espace.

- phase 4 et 5 : Ce développement d'urbanisme non concerté sur des terrains privés nécessite la **suppression pure et simple de ce projet par décision municipale ou autre.**

L'intéressé précise, qu'en effet, ce projet est inadapté à la configuration actuelle des jardins des habitants du quartier : jardins potagers, vergers, espaces arborés, prés avec animaux, espaces sauvages. De plus, ces espaces verts privés contribuent à la bonne absorption des eaux de pluie. L'ensemble du quartier est en pente vers le vallon. L'intéressé souligne l'intérêt de préserver ces espaces. Au sujet de l'urbanisation du vallon, d'autres hypothèses sont possibles notamment le terrain de 18000 m² situé derrière le cimetière qui est actuellement cultivé avec des produits nocifs, près des habitations. Il conviendrait à un développement mixte mettant en valeur la station touristique. Il ajoute que l'annonce de ces projets à long terme, qui ne se feront peut-être jamais, a pour effet de bloquer les ventes de biens.

Pour étudier la suite à donner au développement du bourg dans le cadre d'une station touristique de qualité, il propose la nomination d'une commission extra-municipale concernant :

- l'aide à l'accès aux jeunes castins de terrains ou de maisons anciennes à rénover,
- l'implantation de logements sociaux en zone mixte,
- la mise en valeur et en réserve naturelle du vallon et d'autres vallées.

En ce qui concerne le développement commercial du bourg, il estime que les structures ou associations locales doivent avoir, avec l'aide de spécialistes en commerce et marketing, une **large concertation** avec les élus et les riverains concernés, ce qui n'a pas été fait actuellement, afin de déterminer d'autres stratégies de développement que celle élaborée par le cabinet d'urbanisme qui n'a aucunement tenu compte des remarques des habitants riverains.

► **Courrier n° 6** : courrier électronique adressé par M. et Mme Gaetan et Elisabeth PASTORELLI :

Dans ce courrier, les intéressés font part des nombreuses faiblesses du dossier présenté à l'enquête publique, tant dans sa forme que sur plusieurs points du fond qu'ils qualifient de majeurs :

A – Les documents mis à disposition ne permettent pas de se faire une opinion concrète tant sur les objectifs visés que sur les motivations profondes qui ont prévalu à lancer cette étude.

B – Les documents sont peu lisibles, partiels, l'absence de mention d'altimétrie est pénalisante à la bonne compréhension des différents schémas.

C – Les coûts de l'opération, de ses différentes phases et son impact sur le contribuable de Saint-Cast ne sont pas mentionnés.

D – Nous ne pouvons qu'approuver la volonté de favoriser l'installation de commerces au centre-bourg et plus particulièrement une boulangerie. En revanche, l'étude ne souligne pas l'impact de cette volonté sur la dynamique commerciale du quartier des Mielles.

E – Nous pouvons comprendre le projet de démolition de l'ancien hôtel de la poste pour des raisons urbaines de sécurité. Mais aucune étude alternative ne figure dans le dossier.

F – Dans le périmètre de l'étude, l'accent est mis sur les espaces verts, les parkings, plus rarement sur les voies piétonnes, pas du tout sur les pistes cyclables.

G – Dans le cadre Natura 2000, nous notons une étude détaillée et argumentée sur la population de chauves souris. En revanche, aucune étude d'impact sur la population humaine riveraine concernée par le périmètre de l'étude n'apparaît dans les documents.

H – La mention de « mise en deux fois deux voies » de la rue Rioust des Villes Audrains souligne l'absence de sérieux accordée à cette partie de l'étude. Aucune motivation ne figure dans les documents mis à notre disposition, ni étude des flux de circulation (piétons/poussettes, cyclistes, camions, bus, entrée/sortie des riverains, stationnement des invités...). La réalisation d'une étude de risques, à différents moments de la journée, ou plus simplement la prise en compte de l'avis de la majorité des riverains de cette rue, renseigneraient parfaitement sur la dangerosité de la « mise à deux fois deux voies » voire tout simplement d'une alternative de « remise en double sens » de cet axe.

I – Concernant le stationnement, la création d'un parking en contrebas derrière la poissonnerie n'aura-t-il pas un impact négatif sur la dynamique commerciale des commerces actuels ? Par ailleurs, il est indiqué dans le dossier 104 places pour la place de la mairie... Rue Rioust des Villes Audrains, il est indiqué existant 33 places, 13 places conservées, 32 créées... Un document de synthèse mettant en parallèle phase par phase, le nombre des emplacements actuels et projetés pour garer les véhicules serait le bienvenu et permettrait de corriger certaines erreurs dans les documents et prévenir un déficit de parking. Par ailleurs, il suffira de se rapprocher de la majorité des riverains de la rue Rioust des Villes Audrains pour réaliser l'intérêt du nombre et surtout de l'emplacement des parkings actuels en tenant compte des difficultés actuelles pour sortir son véhicule en marche arrière pour la plupart des riverains.

En conclusion, les intéressés estiment que les documents mis à leur disposition ne leur permettent pas de se faire une opinion fondée sur l'intérêt de la démolition de l'hôtel de la poste et plus particulièrement sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

Aussi, pour leur permettre de formuler leurs observations sur la base de documents lisibles et complétés et avant de soumettre à l'approbation des organismes concernés la mise en compatibilité du document d'urbanisme, les intéressés souhaiteraient :

Que soient portés à la connaissance des administrés de Saint-Cast le Guildo :

1 – Les objectifs visés ainsi que les motivations profondes qui ont prévalu à lancer cette étude et plus particulièrement la remise en cause de la rue Rioust des Villes Audrains dans sa configuration actuelle dont se satisfait la très grande majorité des riverains.

Que soit mis à la disposition des administrés et pour l'ensemble du périmètre de cette étude :

2 – des documents lisibles, visualisant clairement les différents flux de circulation (piétons/poussettes, cyclistes, voitures, camions, bus...) avec indication de l'altimétrie...

3 – un état précisant le coût des différentes phases de l'opération et son impact sur le contribuable de Saint-Cast Le Guildo.

4 – une étude d'impact sur la dynamique commerciale du quartier des Mielles.

5 – les études alternatives à la démolition de l'ancien hôtel de la poste.

6 – une étude d'impact sur la population humaine actuelle concernée par le périmètre de la mise en compatibilité du PLU.

7 – une étude de risques sur la « mise en deux fois deux voies » de la rue Rioust des Villes Audrains ou d'une alternative de « remise en double sens », précisant les flux de circulation (piétons/poussettes, cyclistes, camions, bus, entrée/sortie des véhicules des riverains, stationnement des invités...).

8 – un document de synthèse mettant en parallèle phase par phase, le nombre ainsi que les emplacements de parking actuels et projetés après correction des erreurs.

En conclusion, les intéressés précisent qu'ils sont, ainsi que d'autres riverains, à la disposition de la municipalité pour toutes explications complémentaires sur les points évoqués et apporter leur concours à l'amélioration sensible de la qualité de cette étude. Ils ajoutent que la Région Bretagne étant très attentive à l'élaboration des documents projet de qualité dans le cadre d'une concertation locale forte, appuiera très certainement leur demande de précisions qui orientera cette étude vers un projet plus global (Centre-bourg / Quartier des Mielles), plus soucieux du bien-être des habitants concernés par le périmètre du PLU, et surtout qui attache un intérêt particulier à la santé et à la sécurité des administrés.

► **Courrier n° 7** : courrier électronique adressé par M. Jean-Claude LEMIERE :

Dans ce courrier, l'intéressé fait part de son avis défavorable sur les points suivants :

1 – Mise en double sens de la rue Rioust des Villes Audrains :

L'intéressé rappelle que ce double sens a déjà existé et occasionnait des difficultés de circulation. Il souligne que dans cette rue il ne reste plus qu'un commerce situé au début de la rue et dans un carrefour.

Ce sens unique comporte une piste cyclable qui serait supprimée dans la nouvelle version.

Ce projet aboutirait à supprimer des places de stationnement dans la rue. La création de nouveaux parkings nécessiterait l'expropriation de propriétaires.

Aucune étude des flux de circulation n'a été effectuée.

2 – Urbanisation du vallon :

L'intéressé est défavorable à cette urbanisation. La topographie des lieux a été à l'origine de l'abandon du projet de création d'école. La faisabilité économique d'une telle opération est loin d'être assurée. Les investisseurs privés hésiteront à se lancer dans un tel projet (coût des travaux de terrassement, voirie...) et il cite en exemple le projet de Pierre et Vacances. Il précise que d'autres terrains dans Saint-Cast sont plus accessibles.

3 – Sur le projet global : aucune simulation n'a été effectuée, à sa connaissance, sur les finances communales.

En conclusion, l'intéressé souhaite l'arrêt des phases 4 et 5 de cette étude et une concertation FORTE avec les habitants concernés et les élus, notamment en ce qui concerne la mise en double sens de la rue Rioust des Villes Audrains.

► **Courrier n° 8** : adressé à la mairie par M. Ange MONTFORT :

Dans ce courrier, l'intéressé dresse un tableau historique de la situation des commerces en centre-bourg en indiquant que ces commerces se sont déplacés dans le centre touristique des Mielles dans lequel vivent très peu d'habitants à l'année. Les résidents à l'année se localisent principalement dans les autres quartiers (l'Isle, la Garde, le bourg et sa périphérie...)

L'achalandage de centre ville est quasiment inexistant, sauf que deux commerces moteurs d'activité commerciale se sont installés à proximité de l'hôtel de ville, tout près de l'ancien hôtel de la poste désaffecté depuis de nombreuses années et en état d'abandon.

L'intéressé précise que ce quartier connaît déjà une forte fréquentation avec une boucherie-charcuterie et une poissonnerie très fréquentés par les locaux et habitants des communes voisines. Ils sont situés tout près de la poste (intéressée par une plus importante fréquentation de son secteur pour lui éviter une fermeture).

Cet espace situé au coeur de la commune représente un potentiel important de développement de l'activité économique : nouvelle école publique des Terres Neuvas, bibliothèque, cantine scolaire, locaux destinés à de nombreuses activités...)

L'intéressé estime que le centre-bourg a vocation à disposer de commerces de proximité divers, ouverts à l'année, alors que la façade littorale est davantage orientée vers des commerces en lien avec l'activité touristique. Il juge qu'une boulangerie-pâtisserie est indispensable dans cet espace auquel pourrait se joindre un salon de thé créateur de lien social.

Une revitalisation et une restructuration du centre-bourg est indispensable et la réalisation de ce projet passe inévitablement par la démolition de l'hôtel de la poste afin de donner de la visibilité à ce secteur.

L'intéressé fait le constat d'une population vieillissante et qu'il convient de favoriser l'installation de jeunes ménages. Les infrastructures de proximité proposées (école neuve, restaurant scolaire, garderie, équipements liés au périscolaire, activités extra scolaires nombreuses sur la commune) doivent faciliter la venue de ces jeunes ménages qui deviendront de potentiels consommateurs. Il faudra leur proposer des logements : une partie du vallon pourrait leur être proposé pour la construction type primo accédants. Le sentier piétonnier et cyclable proposé dans le vallon pour relier la mairie à l'église en toute sécurité devra permettre la mise en double sens de la rue Rioust des Villes Audrains et faciliter les entrées et

sorties de ce nouveau quartier commercial tout comme le permet la mise récente en double sens de la rue Bernard Buffet.

La création d'une halle à proximité des commerces existants et futurs offrira de nombreuses possibilités en complément des commerces (possibilité de marchés, places de stationnement, animations, etc..

Le parking envisagé derrière la poissonnerie, boucherie, devrait faciliter le stationnement tant pour les usagers des commerces, des écoles, de la mairie, des riverains mais aussi des personnes fréquentant l'église qui manquent de places de stationnement, etc...

En conclusion, l'intéressé affirme que ce projet de démolition de l'ancien hôtel de la poste dans le cadre du projet de revitalisation et de restructuration du centre-bourg est indispensable afin de dynamiser l'activité commerciale souhaitée par la population et favoriser l'installation sur la commune de jeunes ménages dans la perspective d'un rajeunissement d'une population de plus en plus vieillissante.

► **Courrier n° 9** : Pétition signée par 27 personnes, déposée à la mairie :

Cette pétition réclame l'**arrêt immédiat** de la phase 4 et 5 de l'étude jointe au dossier d'enquête, à savoir :

- 1 – arrêt de l'urbanisation du **vallon** concernée par cette étude.
- 2 – arrêt des projets de constructions sur le domaine privé entre la rue Rioust des Villes Audrains et le boulevard de Penthièvre;
- 3 – arrêt de la mise en double sens de la rue Rioust des Villes Audrains.

Dans tous les cas, les pétitionnaires souhaitent une **concertation forte** entre les habitants **concernés**, les élus locaux et inter-communaux concernant la phase 2 et 3.

Document établi sur 4 pages avec les noms des pétitionnaires suivants :

- M. MOTTAIS Alain, 3, rue Rioust des Villes Audrains
- M. BLANCHET Yves, 8, rue Rioust des Villes Audrains
- M. CAMART, 5, rue Rioust des Villes Audrains
- M. LEMIERE Jean-Claude, 15, rue Chanoine Ribault
- Mme ROBIN Catherine, 25, rue Rioust des Villes Audrains
- Mme AMICE Catherine, 7, rue de la Libération
- Mme MARREC Micheline, 5, rue de la Colonne
- Mme ROCHE Maryvonne, 2, rue Tourneuf
- M. MOTTAIS Gurvan, 1bis, allée des Tourmottes
- M. et Mme CHARLOT Véronique et Sébastien, 12bis, rue Rioust des Villes Audrains
- M. SOQUET Joël, 14, rue Rioust des Villes Audrains
- M. COCHERY Yannick, 21, rue Rioust des Villes Audrains
- Mme FROSTIN Anne, 34, rue Rioust des Villes Audrains
- Indivision FROSTIN, 1, rue Rioust des Villes Audrains
- M. LE PORCHER Yvon, 36, rue Rioust des Villes Audrains
- M. MORICE Sylvain, 40, rue Rioust des Villes Audrains
- Mme FRELAUX Eliane, 22, rue Rioust des Villes Audrains

- Mme BLANCHET Stéphanie, 31bis, rue de Brest à DINAN
- M. PARET Claude, 12, rue Rioust des Villes Audrains
- M. PASTORELLI Gaston, 16, rue Rioust des Villes Audrains
- Mme LAMBALLAIS Marie-Pierre, 19, rue Rioust des Villes Audrains
- M. DELAMOTTE Guy, 19, rue Rioust des Villes Audrains
- Mme PEAN Gabrielle, 30, rue Rioust des Villes Audrains
- Mme BAUDIN Céline, 4, rue Rioust des Villes Audrains
- M. GUEREAU Jacques, 7, rue Rioust des Villes Audrains
- M. LAMBALLAIS Xavier, 13, rue Rioust des Villes Audrains
- M. et Mme CORTYL Bertrand et Béatrice, 14, rue du Chanoine Ribault.

► **Courrier n° 10** : adressé à la mairie par Mme ROBIN :

Dans ce courrier, l'intéressée précise qu'elle a découvert sur le site web de la mairie de Saint-Cast Le Guildo qu'une consultation était ouverte sur le thème « enquête publique sur l'hôtel de la poste ». Mme ROBIN trouve le nom de cette enquête très réducteur et inadapté compte-tenu du dossier qui montre un projet de très grande envergure pour une petite ville comme Saint-Cast puisqu'il prévoit de remodeler en profondeur tout le quartier du Bourg à travers des constructions d'immeubles et des changements profonds du plan de circulation.

Elle souligne que rien n'expose ni ne précise dans quel cadre ce projet s'inscrit. Il ne présente pas le réel besoin de Saint-Cast et de ses habitants en logements supplémentaires. Il n'est expliqué nulle part les motifs ayant conduit au lancement de ce projet ni comment a été mesuré et quantifié le nombre de logements à construire en terme de population. A qui s'adresse ce projet d'urbanisation dont il n'est fait nulle part mention s'il répond à un besoin.

L'intéressée estime que le réseau de rues du bourg n'est pas adapté à l'augmentation du trafic causé par la réalisation de ces logements souhaités par la municipalité dans la vallée entre l'église et l'hôtel de ville, notamment la rue Chanoine Ribault particulièrement étroite. Ces modifications impacteront également la rue Rioust des Villes Audrains qu'il est prévu de mettre en double sens, aboutissant inévitablement à supprimer un mode doux de déplacement (le vélo) offert par cette rue.

Mme ROBIN tient à attirer l'attention sur l'impossibilité à faire cohabiter sans danger, dans cette rue : un double sens de circulation, une piste cyclable et des trottoirs. Elle signale, en outre, que la rue Rioust des Villes Audrains fait partie d'un circuit de randonnée protégé qui serait totalement dénaturé par un accroissement de circulation, de pollution et de bruits. Ces modifications engendreront des conditions de vie très déplaisantes pour les riverains vivant, pour certains, à l'année et qui ont fait le choix de cette ville et de ce cadre pour sa tranquillité et sa beauté.

Mme ROBIN précise qu'il existe près du bourg, en bordure du boulevard de Penthièvre, des terrains qui pourraient répondre à ces besoins de logements en permettant de préserver l'authenticité du bourg. La commune dispose également des terrains situés derrière la piscine pour y créer des logements.

Elle conclue en proposant, dans un esprit de conservation du bourg, de réaménager l'hôtel de la poste, qui est classé car peint par Bernard Buffet, pour y installer quelques logements dans l'esprit de l'hôtel Bon Abri.

QUESTIONS du COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR :

Le Commissaire-enquêteur demande des précisions sur la valeur qu'il convient d'accorder à l'étude de programmation urbaine et architecturale du centre-bourg :

- soit une simple réflexion devant servir de base à une démarche concertée,
- soit une orientation d'aménagement réglementaire du document d'urbanisme.

En ce qui concerne le secteur du « vallon », le commissaire-enquêteur demande que soit précisé le classement actuel de cet espace au PLU de la commune avec le règlement applicable.

5° - Réponse du MAÎTRE d'OUVRAGE :

Aux questions posées, le Maître d'Ouvrage, dans son mémoire en réponse en date du 26 mai 2017, apporte les précisions suivantes :

1° - la démolition de l'hôtel de la poste s'est avérée nécessaire dans le cadre de l'étude de programmation urbaine et architecturale du centre-bourg, de par son positionnement, mais également de par son état dégradé et son intérêt moindre.

2° - la déclaration de projet pour laquelle cette enquête a été menée portait bien uniquement sur le projet de démolition de l'hôtel de la poste. L'étude de programmation urbaine et architecturale du centre-bourg est donc évoquée comme **une simple réflexion devant servir de base à une démarche concertée.**

3° - le secteur du « vallon » est actuellement classé en zone **1 Auc10** au Plan Local d'Urbanisme de la commune. Cette zone à vocation principale d'habitat et de service est destinée à assurer le développement de la commune. **Le secteur pourra être urbanisé après présentation au Conseil municipal du projet d'aménagement d'ensemble portant sur l'intégralité du secteur, même si l'aménagement du dit secteur se fait par tranches successives.**

Le Maître d'Ouvrage joint en annexe un schéma correspondant à un aménagement possible de la zone à urbaniser. Les principes qu'il présente sont à respecter « dans l'esprit ». Ce vallon projeté à échéance de quelques années se construira progressivement par phases.

L'étude globale est une réflexion sur le devenir du centre-bourg. L'urbanisation du vallon n'est évoquée que comme une possibilité à long terme est n'est pas d'actualité à ce jour. C'est pour cette raison que la déclaration de projet ne portait que sur la démolition de l'hôtel. Les modifications qui seront apportées au Plan Local d'Urbanisme auront uniquement pour objectif de permettre la démolition de l'hôtel.

APPRECIATION du COMMISSAIRE-ENQUETEUR :

Le Commissaire-enquêteur prend acte des précisions fournies par le maître d'ouvrage sur la nature de l'étude de programmation urbaine et architecturale du centre-bourg.

Les requêtes consignées sur le registre d'enquête ou adressées par courrier à la mairie concernaient, pour la plupart, cette étude de programmation urbaine et architecturale qui a provoqué beaucoup de questionnement de la part du public. J'estime donc que la réponse du maître d'ouvrage est de nature à apaiser les inquiétudes du public dès lors qu'il s'agit d'une simple réflexion qui servira de base à une démarche concertée. Cette précision apporte donc une réponse à l'ensemble des requêtes. Toutefois, il m'apparaît que ce document, très confus et peu lisible, a quelque peu détourné l'intérêt du public sur l'objet réel de l'enquête qui consistait uniquement au projet de démolition de l'hôtel. Les quelques remarques avancées pour la conservation de ce bâtiment manquent, à mon sens, de crédibilité eu égard à l'état dégradé du bâtiment.

Par ailleurs, il m'apparaît souhaitable que la forte contribution du public à cette enquête soit prise en compte lorsque la municipalité décidera d'engager les études nécessaires à la revitalisation et à la restructuration du centre-bourg.

5 ° – AVIS du COMMISSAIRE-ENQUETEUR :

Aux termes de cette enquête,

- Après avoir pris connaissance du dossier,
- Vérifié que la procédure relative à l'enquête publique était régulière, notamment que l'affichage et l'insertion dans les journaux avaient été réalisés,
- Etudié les divers documents soumis à l'enquête,
- Etre présente pour recevoir le public aux lieu et heures indiqués dans l'arrêté de mise à l'enquête publique sur le projet, et qu'aucun incident ne s'est produit,
- Après avoir, une fois l'enquête terminée, communiqué au Maître d'Ouvrage, le 12 mai 2017, un procès-verbal de synthèse contenant trente observations recueillies auprès du public pendant la durée de l'enquête ainsi que deux questions du commissaire-enquêteur,
- Vu le mémoire en réponse de Mme Magali EGRIX, Adjointe à Mme le Maire de SAINT-CAST LE GUILDO, Maître d'Ouvrage, en date du 26 mai 2017,
- Après avoir répondu aux observations consignées sur le registre d'enquête,

CONSIDERANT :

D'une part :

- **la justification** présentant l'opération comme **d'intérêt général** en permettant de :

1° - restructurer les espaces publics, notamment aux abords des équipements structurants en permettant la réorganisation de ces espaces publics, notamment par l'élargissement de la rue de la Colonne.

2° - assurer la sécurité, en supprimant les éventuels risques liés à la dégradation du bâti, notamment les risques de chutes de matériaux.

3° - renforcer l'identité et la lisibilité du centre-bourg ainsi que son dynamisme commercial.

D'autre part :

- Qu'au cours de cette enquête publique, les requêtes consignées sur le registre d'enquête sont orientées sur l'étude de programmation urbaine et architecturale du centre-bourg que le maître d'ouvrage qualifie de base de réflexion sans aucun caractère réglementaire, et très faiblement sur la démolition de l'hôtel de la poste.
- QUE le projet n'impacte pas de zones naturelles, ni de bassins versants.
- Que le projet n'engendrera aucun effet sur les habitats présents sur les sites Natura 2000 et n'aura aucun effet sur les espèces d'intérêt communautaire .
- QUE le projet de démolition de l'hôtel de la poste permettra d'assurer la sécurité du public en supprimant les risques liés à la dégradation du bâti.
- QUE la démolition de l'hôtel de la poste permettra à la collectivité de poursuivre les procédures à mettre en oeuvre pour engager un projet de revitalisation du centre-bourg.
- QUE l'intérêt patrimonial et architectural du bâtiment est moindre, ne présentant pas de caractéristiques remarquables. Qu'il est, de plus, isolé, d'une volumétrie imposante en RDC+3 surélevé d'un niveau de cave semi-enterré et qu'il ne s'inscrit pas dans un ensemble bâti urbain cohérent.
- QUE le changement apporté à l'inventaire du patrimoine, en annexe du PLU, en retirant le bâtiment de l'hôtel de la poste de la liste des éléments à protéger, permettra la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-CAST LE GUILDO.

- **QUE les avantages attendus** de la réalisation du projet (assurer la sécurité en supprimant les risques liés à la dégradation du bâti, restructurer les espaces publics) permettent d'établir un bilan avantages/inconvénients positif à la réalisation de cette opération,

EN CONSEQUENCE ,

J'ai l'honneur d'émettre un :

AVIS FAVORABLE

au projet présenté par la commune de SAINT-CAST LE GUILDO sur la déclaration de projet pour la démolition de l'hôtel de la poste dans le cadre de la revitalisation et de la restructuration du bourg, valant mise en compatibilité du PLAN LOCAL d'URBANISME de la commune de SAINT-CAST LE GUILDO par le retrait du bâtiment de l'hôtel de la poste de l'inventaire du patrimoine en annexe du PLU tel que défini au dossier soumis à l'enquête publique.

A DINAN, le 5 juin 2017

Le Commissaire-Enquêteur



Marie-France GRANVILLE