Département d'Ille et Vilaine

# Commune de SAINT GUINOUX

## ENQUÊTE PUBLIQUE

*du 16 Avril 2019 au 1 juin 2019*

**Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme**

*Arrêtés Municipaux du 22 Mars 2019 et du 3 mai 2019*

## PROCES VERBAL D'ENQUÊTE

Récapitulatif des observations inscrites au registre d'enquête et des courriers reçus, questions du commissaire enquêteur.

---

**A la clôture de l'enquête publique, j'ai pu constater pour le dossier d'enquête mis à disposition du public en mairie de Saint Guinoux :**

- 36 visites, de la part de 43 personnes pendant les permanences.
- 1 pièce jointe (1 p) à la V 10 (M. Lemarchand)
- 1 pièce jointe (7 p) à la V 13 (M. et Mme Peuvrel)
- 1 pièce jointe (1 p) à la V 31 (M. Dupuy)
- 1 pièce jointe (1 p) à la V 32 (Mme Bedel)
- 1 pièce jointe (2 p) à la V 33 (Mme Barbet)
- 1 pièce jointe (3 p) à la V 34 (M. Balble EARL du Pray)

- 3 visites de la part de 3 personnes hors permanences.

11 courriers ont été reçus ou déposés (Courriers papier et informatique).

- courrier C 1 (6 p) M. et Mme Lemarchand

- courrier C 2 (1 p) M. Denot
- courrier C 3 (9 p) LEXCAP pour Raymonde Bailble et EARL du Pray
- courrier C 4 (3 p) LEXCAP pour Claudine Thomas
- courrier C 5 (6 p) LEXCAP pour Laurence Bedel et Marie Thérèse Beslou
- courrier C 6 (6 p) Dépôt de Mme Thomas visite 28.
- courrier C 7 (5 p) Dépôt de Mme Thomas visite 28.
- courrier C 8 (1 p) M. et Mme Bachelot
- courrier C 9 (1 p) M. et Mme Pierres
- courrier C 10 (3 p) Chambre d'Agriculture d'Ille et Vilaine
- courrier C 11 (3 p) EARL du Pray

Les dépositions recueillies peuvent être classées selon les thèmes principaux ci-dessous :

**TABLEAU DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS ET REQUÊTES**

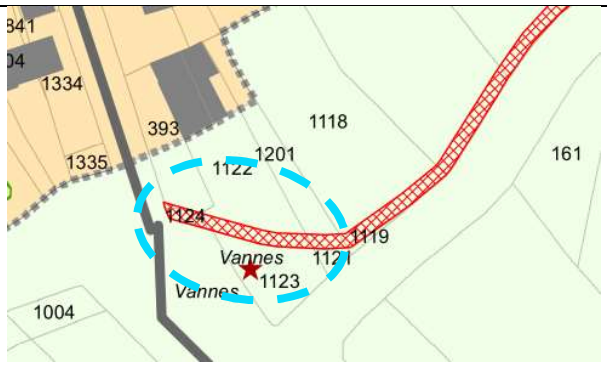
| | Nombre de personnes | Emplacements Réservés | OAP « Cœur de bourg » | OAP « Clos Neuf/Ville Baudet » | OAP « Domaine du Pray» | OAP « Rue du Stade/Parc» | Constructibilité – Règlement Zone A /N | Zone 2AUE du Cottin | Zone UA | Zonage UC | Zonage | Demandes diverses | Forme et Rédaction |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| V 1 | 1 | | | | | | X | | | | | | |
| V 2 | 1 | | | X | | | X | | | | | | |
| V 3 | 1 | | X | | | | | | | | | | |
| V 4 | 1 | XX | | | X | | | | | | X | | |
| V 5 | 3 | | | | | X | | | | | | | |
| V 6 | 2 | X | | | | | | | | | | | |
| V 7 | 1 | | X | | | | | | | | | | |
| V 8 | 2 | | | | | | | X | | | | | |
| V 9 | 2 | | X | | | | | | | | | | |
| V 10 | 1 | | | | | | X | | | | | | |
| V 11 | 1 | X | | | | X | | | | | | X | |
| V 12 | 1 | X | | | | | | | | | | | |
| V 13 | 2 | | | | | | X | | | | | | |
| V 14 | 1 | | | | | | X | | | | | | |
| V 15 | 1 | X | | | | | | | | | X | X | |
| V 16 | 1 | | | | | | | | | | | | X |
| V 17 | 1 | | X | | | | | | | | | | |
| V 18 | 1 | | | | | | | X | | | X | | |
| V 19 | 1 | | X | | | | | | | | | | |
| V 20 | 1 | | | | | X | | | | | | | |
| V 21 | 1 | | | | | | | | X | | | | |
| V 22 | 2 | | X | | | | | | | | | | |
| V 23 | 1 | | | | | | | | | | | | |
| V 24 | 1 | | | | | | X | | | | | | |
| V 25 | 1 | | | | | | X | | | X | | | |
| V 26 | 1 | | | | | | X | | | | | | |
| V 27 | 1 | X | | | | | | | | | X | X | |
| V 28 | 1 | | | | X | | | | | | | | |
| V 29 | 1 | | | | | | | | | | | | X |
| V 30 | 1 | | | | | | | | | | X | | |
| V 31 | 1 | X | | | X | | | | | | X | | |
| V 32 | 1 | | X | | | | | | | | | X | |
| V 33 | 1 | | | | | | | | | | | X | |
| V 34 | 1 | | | | | | | | | | X | | |
| V 35 | 1 | | | | | | | | | | | | |
| V 36 | 1 | X | | | X | | X | | | | X | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| C 1 | | | | | | | X | | | | | | |
| C 2 | | | | | | | X | | | | | | |
| C 3 | | X | | | X | | | | | | X | | |
| C 4 | | X | | | | | | | | | | | |
| C 5 | | | X | | | | | | | | | | |
| C 6 | | | | | X | | | | | | | | |
| C 7 | | X | | | | | | | | | | | |
| C 8 | | | X | | | | | | | | | | |
| C 9 | | | X | | | | | | | | | | |

| | Nombre de personnes | Emplacements Réservés | OAP « Cœur de bourg » | OAP « Clos Neuf/Ville Baudet » | OAP « Domaine du Pray» | OAP « Rue du Stade/Parc» | Constructibilité – Règlement Zone A /N | Zone 2AUE du Cottin | Zone UA | Zonage UC | Zonage | Demandes diverses | Forme et Rédaction |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| C 10 | | | | | | | **X** | | | | **X** | | |
| C 11 | | | | | | | **X** | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| Hors Perm. | 3 | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL | 46 p. | 12 | 10 | 1 | 6 | 3 | 13 | 2 | 1 | 1 | 10 | 5 | 2 |

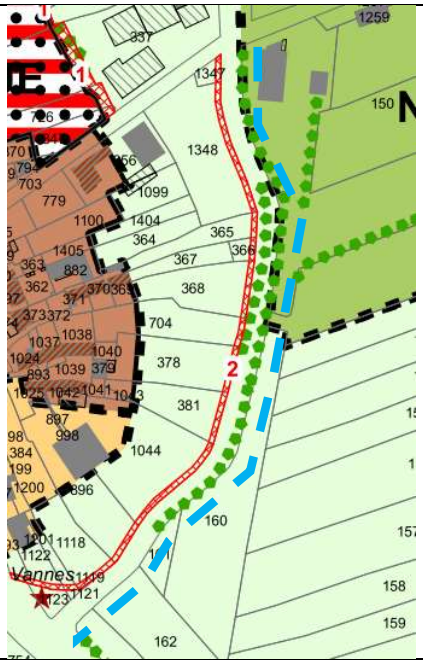
Le classement thématique des observations permet d'en détailler les idées et les principaux arguments.

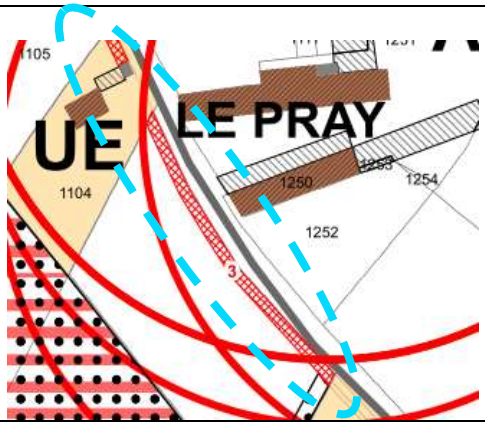
**EMPLACEMENT RESERVE n° 2 pour la création d'une liaison douce.**

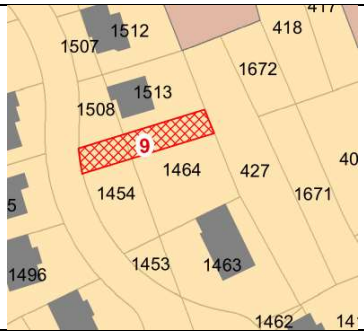
**Visite 4 : Claudine Thomas**
Conteste le bien-fondé de l'inscription au PLU de cet emplacement réservé correspondant à la création d'un cheminement doux le long du canal et passant sur son jardin.
Parcelles n° 393,1122, 1201.
Elle demande que le chemin passe en rive Sud du canal.




**Courrier C3 Lexcap**
Conteste le passage du cheminement piéton sur la parcelle de Mme Thomas qui en est fortement grevée.
Propose que la liaison douce soit créée Sur l'autre rive du cours d'eau.

| | |
|---|---|
| **Visite 12 : M. Sorre**<br>Propriétaire des parcelles 896 et 1044 concernées par l'ER n°2, s'oppose au projet de création de cheminement. Propose que le chemin soit créé sur la rive opposée, dans la bande enherbée non cultivable pour la protection des cours d'eaux. La commune est déjà propriétaire d'une partie des terrains.<br><br>**Visite 36: M. Dupuy**<br>Demande que tous les projets de liaisons douces sur des propriétés privées soient retirés du PLU en raison du coût d'acquisition et d'entretien des chemins pour la commune. Voir PJ V31. |  |

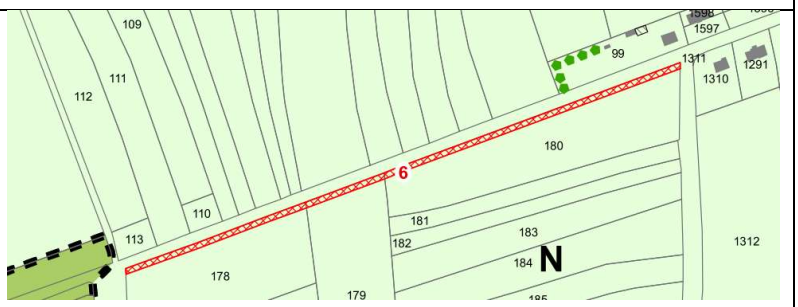
| **EMPLACEMENT RESERVE n° 3 pour élargissement de la voie** | |
|---|---|
| **Visite 15 : M. Bailble**<br>Ne s'oppose pas au projet d'élargissement de la rue. Demande que tous les frais soient pris en charge par la commune ainsi que la réalisation d'une clôture. |  |

| **EMPLACEMENT RESERVE n° 9 pour la création d'un accès.** | |
|---|---|
| **Visite 6 : Madame Caron**<br>Concernée par l'emplacement réservé n°9 qui donnera accès à ma parcelle et éventuellement construire une habitation.<br>Satisfaite du projet de PLU. |  |

## EMPLACEMENT RESERVE n° 6 pour la création d'une liaison douce

**Visite 11 : Sorre Pierre**
Exploitant agricole des parcelles 178 et 179 concernées par cet ER, s'oppose au projet de création de liaison douce.

**Visite 36: M. Dupuy**
Demande que tous les projets de liaisons douces sur des propriétés privées soient retirés du PLU en raison du coût d'acquisition et d'entretien des chemins pour la commune. Voir PJ V31.



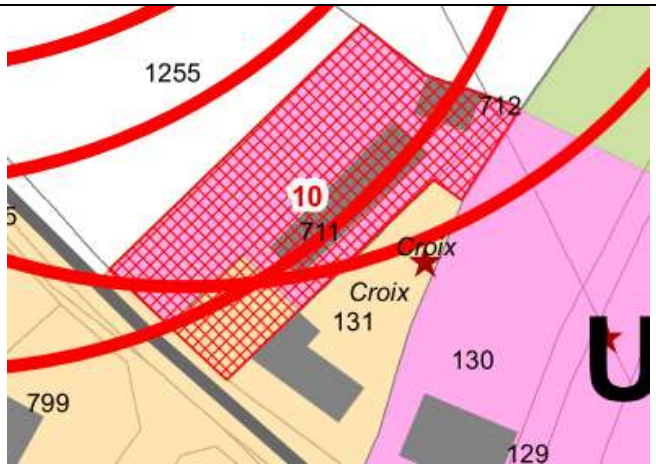

## EMPLACEMENT RESERVE n° 10 Equipements Scolaires et Périscolaires.

**Visite 4 : Claudine Thomas**
Conteste l'inscription au PLU de cet Emplacement Réservé sur la parcelle B1255 appartenant à ses parents.

**Visite 15 : M. Bailble**
Conteste l'inscription au PLU de cet Emplacement Réservé.
Il existe une haie à conserver.

**Visite 27 : Bailble Véronique**
Conteste l'emplacement réservé n°10 sur le patronage, une association est propriétaire du bâtiment.

**Visite 28 : Claudine Thomas**
Conteste le projet de réhabilitation du bâtiment par la commune pour des équipements scolaires et la création de logements sociaux pour les motifs :
- Périmètre de 100 ml autour des bâtiments de l'ICPE EARL du Pray
- Zonage UL et UE non adapté (au PLU actuel)




**Courrier C3 Lexcap ----------**

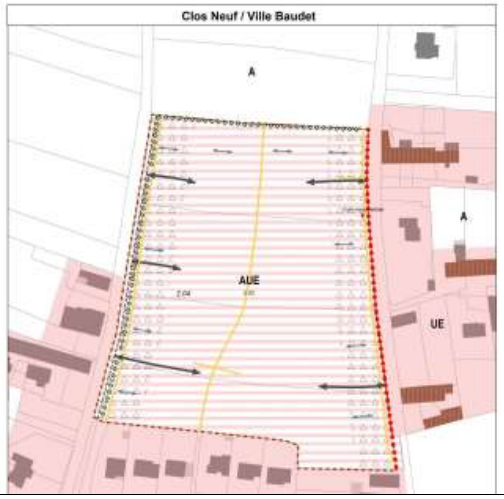
Conteste la création de l'ER : pas de définition précise de sa vocation, il est situé dans le périmètre des 100 m de l'exploitation, réduit les terres agricoles et de pâturages, zonage inadapté.

**Courrier C7 Association du Patronage ----------**

Conteste la création de l'ER et demande sa suppression. La vocation de l'ER pour équipements scolaires et périscolaires ne correspond pas au projet de logements sociaux de la commune, l'ER est situé en partie dans le périmètre des 100 m de l'exploitation du Pray, voir avis de la Chambre d'Agriculture page 2.

## OAP Secteur « Clos Neuf/Ville Baudet »

**Visite 2 : Jean Pierre Chouin**
Il demande que le boisement existant dans la zone AUE « La ville Baudet » soit sauvegardé, puisque les lotisseurs doivent aménager un poumon vert obligatoire.
Il signale que les habitations en contrebas à l'est de la ville Baudet seront à l'ombre des constructions du nouveau lotissement.

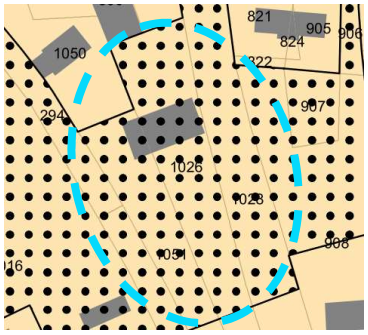



## OAP Secteur « Cœur de Bourg »

**Visite 3 : Lionel Geoffroy**
Habitant au 32 Rue de la source, il conteste le schéma de l'OAP qui entraine une limite de secteur urbanisable à 3 mètres seulement de sa façade.
Il demande à conserver une distance de 15 mètres entre sa façade Nord et la limite du secteur et 12 mètres entre sa façade Est et la limite du secteur.

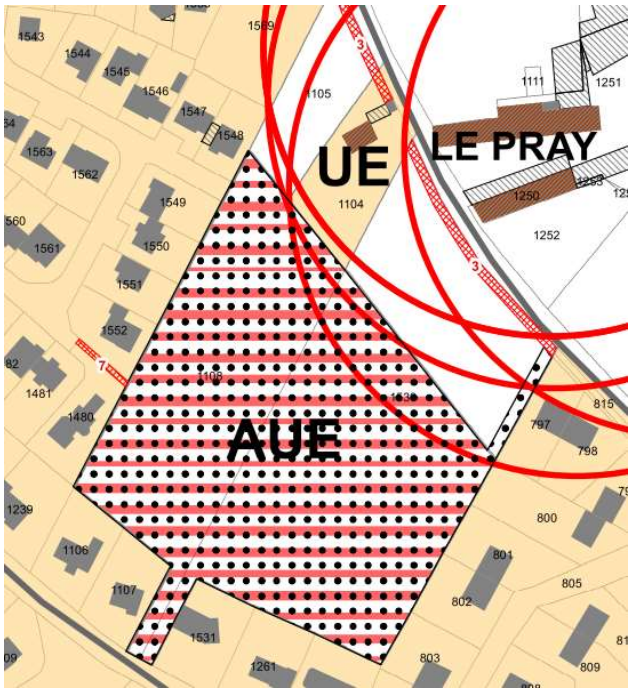
**Visite 7 : Madame Bedel**
Habitant au 13 Rue des cèdres.
Des permis de construire ont été délivrés sur les parcelles 1026, 1028, 1051.
Alignement parcelle 300 limite de la 1026.

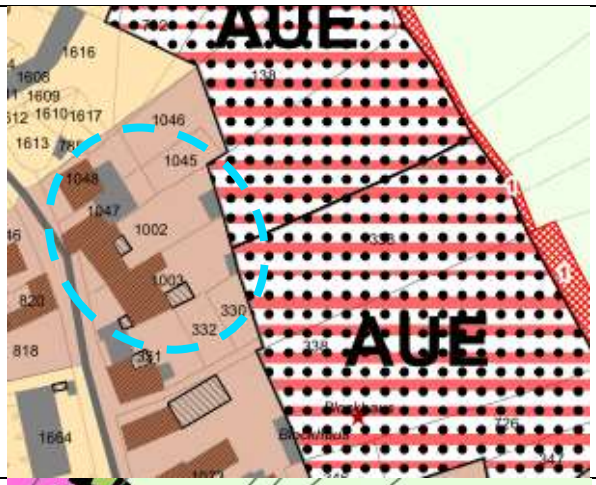
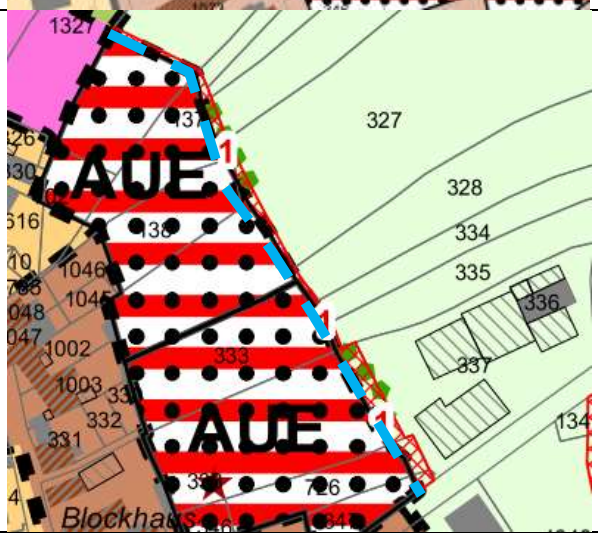
**Visite 32 : Madame Bedel**
Demande que le périmètre du secteur soit adapté aux parcelles libres restantes.
S'oppose à la création d'une voie d'accès sur mes parcelles.

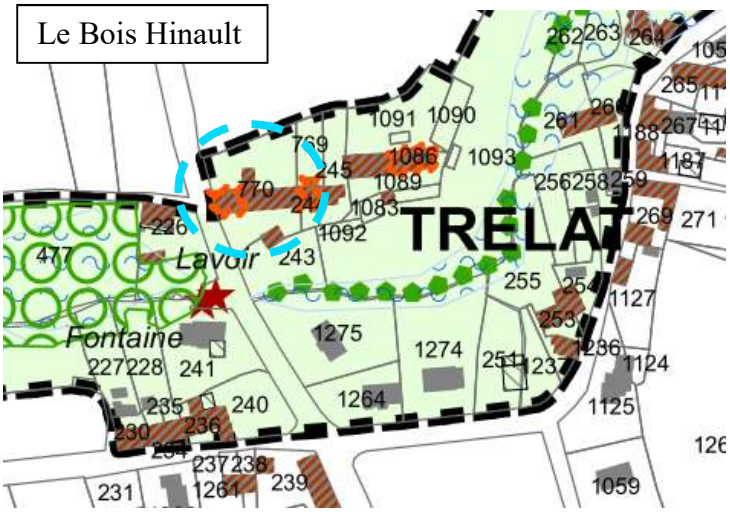


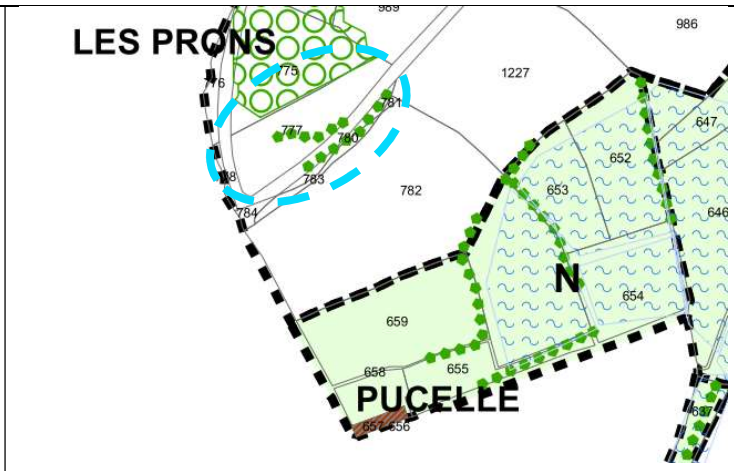
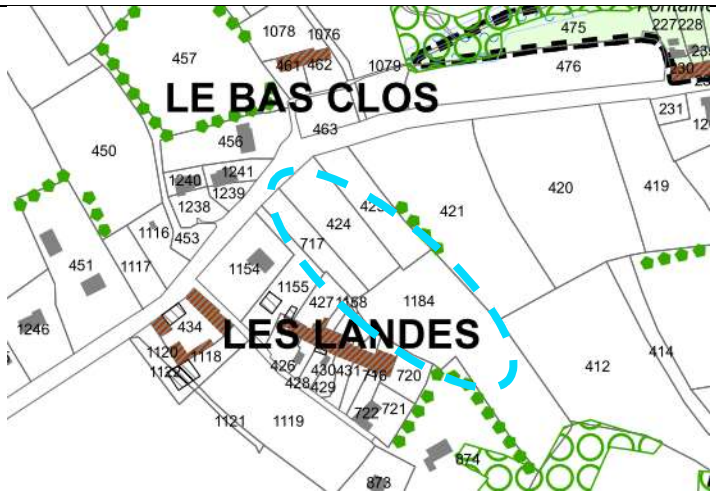
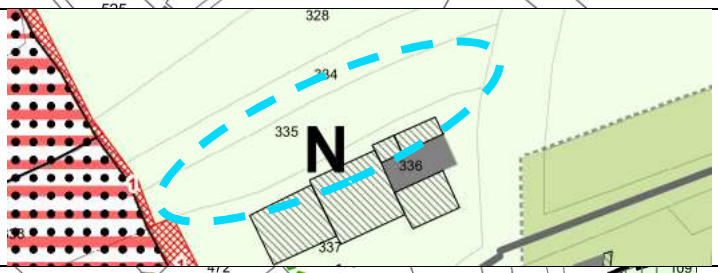
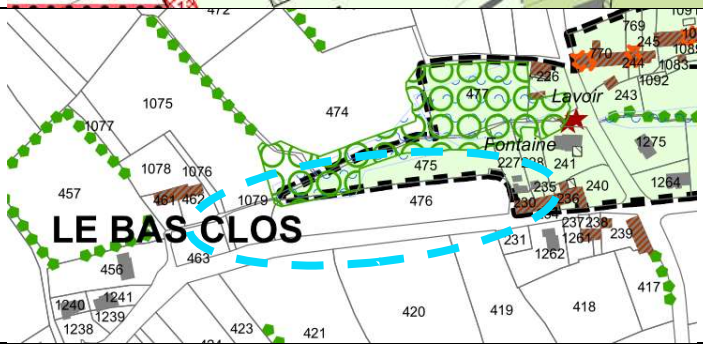
| | |
|---|---|
| **Visite 9 : Bachelot Jean et Yvonne**<br>Sont opposés à l'orientation d'aménagement prévue dans le PLU qui impacte leur propriété, notamment leur accès comportant tous les raccordements aux réseaux, un verger planté de fruitiers et leur jardin. Souhaitent conserver leur parcelle pour construire pour leurs enfants.<br>Défavorable au projet de PLU<br><br>**Voir courrier C8** | |
| **Visite 17 : M. Davoust**<br>**30, rue de la source St Guinoux**<br>Plan figurant dans le rapport de présentation (partie 1B Evaluation Environnementale page 81) : le périmètre du secteur « cœur de bourg » ne correspond pas au document de présentation des OAP.<br>Je souhaite que mon terrain soit exclu du périmètre de l'opération. | |
| **Visite 19: Cron Paulette**<br>**34, 36, rue de la source St Guinoux**<br>Informations sur la constructibilité des parcelles concernées par l'OAP « Cœur de bourg » | |
| **Visite 22: Pierres Stephane et Muriel**<br>**5, rue des cèdres St Guinoux**<br>**Parcelles 905, 907, 824**<br>Il y a des constructions existantes sur ces parcelles. Nous ne souhaitons pas qu'une route soit créée le long de notre terrain, sur la parcelle 906. Souhaitent garder le terrain libre de toute construction afin de conserver leur tranquillité.<br>Défavorable au PLU sur les parcelles 907 et 906.<br><br>**Voir courrier C9** | |

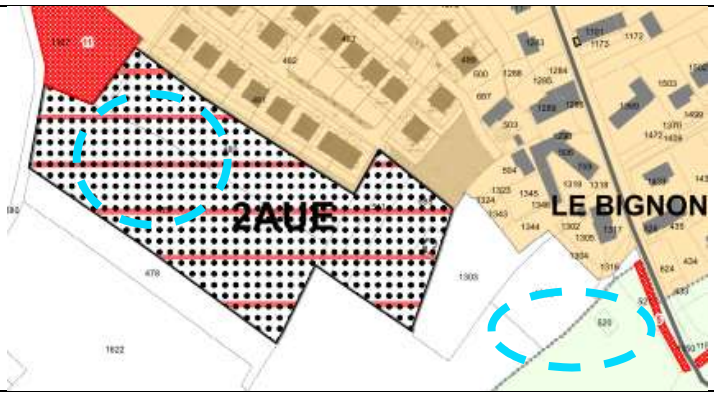
| | |
|---|---|
| **Courrier C5 Lexcap**<br>Signale que les parcelles appartenant à Mesdames Bedel et Beslou supportent des constructions réalisées ou en cours de constructions qui ne figurent pas au PLU.<br>Conteste l'OAP et notamment l'intention de créer une voie de desserte sur l'accès existant de leurs propriétés et dont le tracé coupe ensuite les parcelles 1677 et 1687, et est situé sur le lieu de stockage des camions de l'activité de Mme Bedel.<br>Propose une desserte du secteur restant à urbaniser par le lotissement des Marettes.<br>Demande la suppression de l'OAP | |

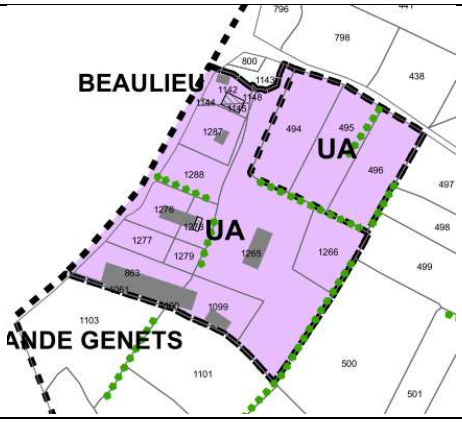
| OAP Secteur « Domaine du Pray » | |
|---|---|
| **Visite 4 : Claudine Thomas**<br>Demande que la limite du secteur du Domaine du Pray soit reculée à la haie existante sur la parcelle 1535.<br><br>**Visite 15 : M. Bailble**<br>Exploitant agricole de la ferme du Pray. Elevage Bovins installation classée.<br>Demande que le périmètre de 100 m de tout point des bâtiments soit respecté.<br>La limite du secteur urbanisable doit être reculée à la haie existante plantée avec les aides Breizh Bocage.<br><br>**Visite 28 : Claudine Thomas**<br>Conteste la hiérarchisation de l'urbanisation du secteur du Pray en 1AUE 4.<br>Les propriétaires sont vendeurs de leurs parcelles immédiatement.<br>**Voir courrier C6**<br><br>**Visite 31et 36 : M. Dupuy**<br>Souhaite que l'échéancier d'urbanisation qui classe le secteur en 1AUE 4 soit maintenu.<br><br>**Courrier C3 Lexcap ----------** |  <br>Signale que la parcelle1530 appartenant à Madame Bailble est impactée par le périmètre de 100 m autour des bâtiments d'élevage. Il demande que le secteur AUE soit réduit au Nord pour conserver les terres de pâtures.<br>Conteste le classement en 4 de l'urbanisation de ce secteur, les propriétaires ayant engagé des démarches auprès d'un promoteur pour sa commercialisation. |

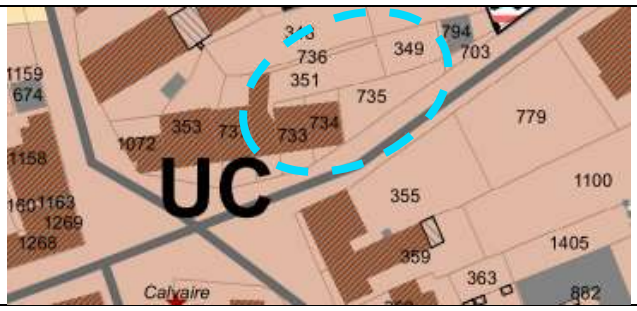
| OAP Secteur « Rue du Stade / Parc » | |
|---|---|
| **Visite 5 : M. et Mme Leroux et M. et Mme Gillard habitants 11 et 13 Rue de la mairie.**<br>**Parcelles 1002 et 1003**<br>Riverains contre le projet d'urbanisation. Ils demandent :<br>- que les maisons soient de plein pied.<br>- qu'il y ait un chemin piétonnier le long du mur de fond de propriété.<br>- que les constructions soient éloignées des fonds de propriétés.<br>Ils craignent une dégradation de leur confort de vie. |  |
| **Visite 11: Sorre Pierre**<br>**Exploitant agricole des parcelles situées derrière le secteur AUE du stade/Parc.**<br>Souhaite conserver un chemin d'exploitation dans la zone AUE, parallèlement au chemin piéton prévu en fond de parcelles urbanisables.<br>Ne veut pas ceder du terrain agricole pour desservir le lotissement, ou alors est vendeur au prix du terrain constructible. |  |
| **Visite 20: M. Aubault** | Information sur le dossier<br>Constructibilité de ses parcelles situées dans le périmètre du secteur urbanisable « Rue du Stade/Parc » |

| Constructibilité – Règlement en zone A ou N | |
|---|---|
| **Visite 1 : Yvonnick Besnard**<br>Demande la possibilité de reconstruire un hangar agricole démonté contre l'habitation existante à destination de l'activité professionnelle de l'épouse.<br>Lieu-dit « Le Bois Hinault » |  |

| | |
|---|---|
| **Visite 13 : 2 p**<br>Informations sur la constructibilité de la parcelle 777 au lieu-dit Pucelle.<br>Souhaitent construire une maison d'habitation sur ce terrain qui est desservi par les réseaux et proche du hameau Pucelle. |  |
| **Visite 14 : Sorre Joseph**<br>Habite La Fresnais.<br>Informations sur la constructibilité des parcelles 424, 717 et 1184 au lieu-dit Les Landes.<br>Information sur le règlement de la zone A. |  |
| **Visite 24 : Huard Joël**<br>Parcelle 1039 à La Ville Aubert | |
| **Visite 25 : Madame Lebon**<br>Parcelle B 335<br>Projet de plantation d'un verger. |  |
| **Courrier C2 : M. Denot**<br>Parcelle A476 Le Bois Huguet<br><br>Propriétaire de la parcelle A 476 qui est une « dent creuse » devienne constructible. |  |

| Zone 2AUE du Cottin | |
|---|---|
| **Visite 8 : 2 p**<br>Informations sur la constructibilité des parcelles 1303,1306, 479 en partie. |  |
| **Visite 18 : Lecoulan Jean**<br>Propriétaire de la parcelle B 1674 Zone 2AUE du Cottin | N'est pas vendeur, il souhaite conserver l'intégralité de ses parcelles agricoles. |

| Activité Zone UA | |
|---|---|
| **Visite 21 : Lemonnier Alain**<br>1, lot de Grainfollet St Suliac<br>Zone UA de Beaulieu<br>Souhaite construire un bâtiment d'activité artisanale sur la parcelle A 1288 située actuellement en zone NH.<br>Renseignement sur règlement de la future zone UA |  |

| Zone UC | |
|---|---|
| **Visite 25 : Madame Lebon**<br>Parcelle B 733, 734, 735, 351<br>Projet d'extension du Bar restaurant<br>Consultation du règlement de la zone UC |  |

## Modification de Zonage

**Visite 4 : Claudine Thomas**
Conteste le classement en zone N au lieu de A des parcelles agricoles 1332, 644, 713, 1374, 128.

**Visite 31 : M. Dupuy**
Souhaite que le zonage A soit appliqué sur les parcelles agricoles 1332, 644, 713, 1374, 128.

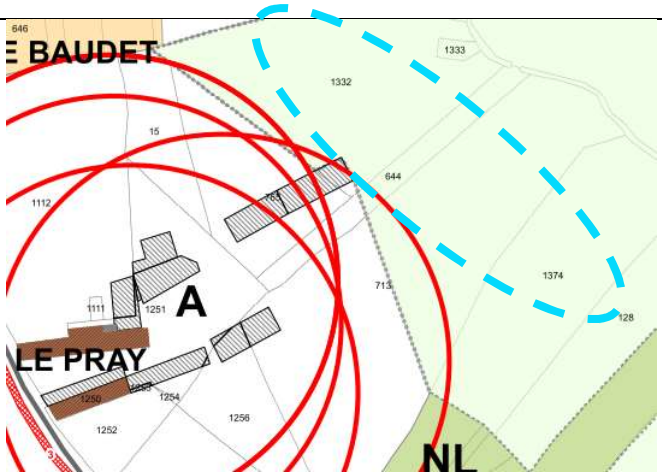
**Visite 34 : M. Bailble EARL du Pray**
Souhaite que ses parcelles contigües au siège d'exploitation soient reclassées en A et non en N.
Conteste le zonage de la parcelle B127 qui devait accueillir un bassin tampon d'orage.

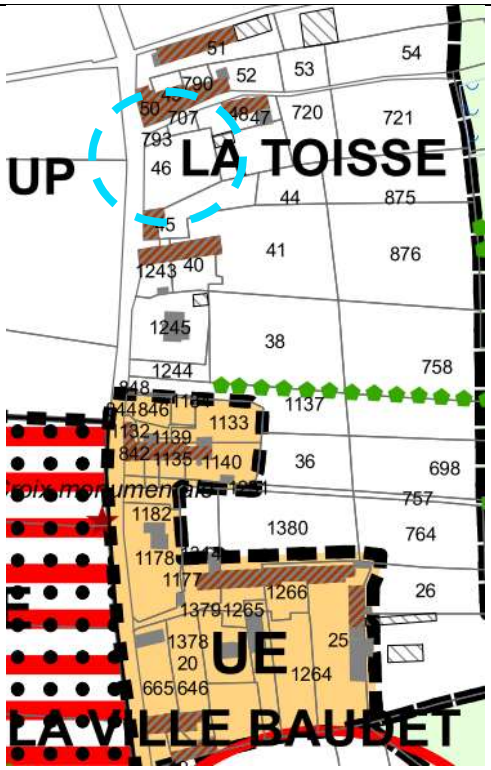
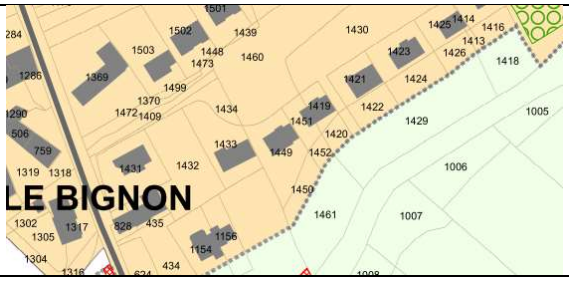
**Visite 36 : M. Dupuy**
Demande que les parcelles agricoles situées en arrière de la ferme du Pray soient reclassées en Zone A afin de ne pas entraver le développement de l'exploitation.

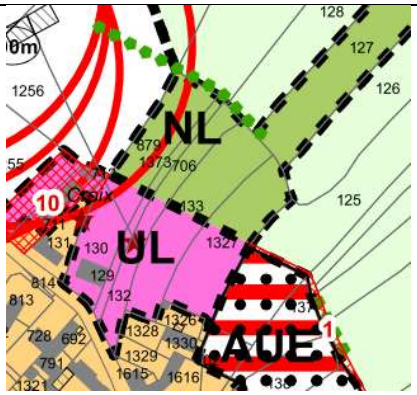
**Courrier C3 Lexcap**
Conteste le classement en zone N qui ne permet pas la construction de bâtiments agricole

**Courrier C10 : Chambre d'Agriculture**
Demande la modification du règlement de la zone N pour autoriser les constructions à usage agricole.

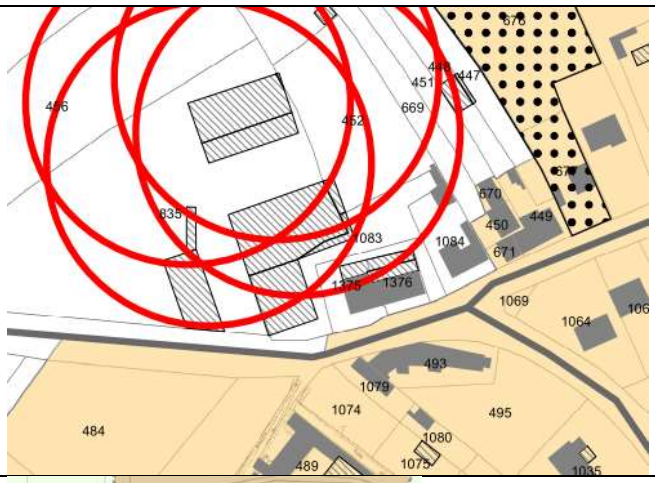
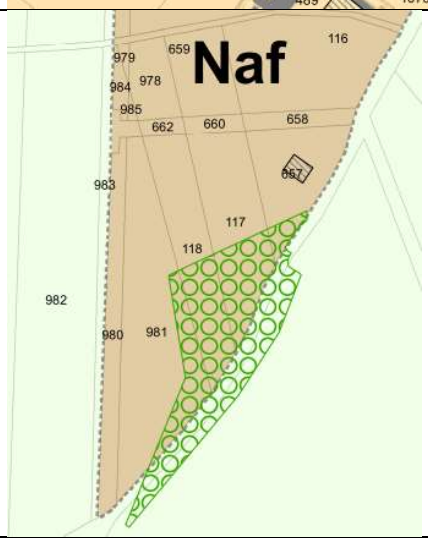
**Courrier C11 : EARL du Pray**
Extrait du règlement du PPRSM qui autorise les constructions en lien avec l'activité agricole.



| | |
|---|---|
| **Visite 10 : M. Lemarchand La Toisse**<br>Parcelle B 46<br>La parcelle B 46 a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme favorable en 2013. Classée en zone A dans le projet de PLU, elle devient inconstructible.<br>Demande que le secteur de La Toisse classé en UH au PLU en vigueur soit intégré à la zone UE Ville Baudet du bourg.<br><br>**Voir Courrier C1**<br>Demande le classement de la parcelle B 46 en zone constructible.<br>PJ : Acte notarié et certificat d'urbanisme en date du 23 juillet 2013<br><br>**Visite 26 :** Dépôt d'un document à annexer au courrier C1 : Plan du réseau Eaux usées<br><br>**Visite 31 : M. Dupuy**<br>Souhaite que le zonage UE soit appliqué sur le hameau de la Toisse. |  |
| **Visite 30 : Céline Hino-Jegouzo**<br>La limite de zonage est ramenée en fond de propriété. Le projet de PLU satisfait notre demande. |  |

| | |
|---|---|
| **Demandes diverses** | |
| **Visite 15 : Monsieur Bailble**<br>Demande que le parc public soit clôturé afin d'empêcher les enfants de venir jouer dans ses champs engageant sa responsabilité. |  |
| **Visite 27 : Bailble Véronique**<br>Conteste le déclassement de terrains familiaux de 1AUe en 2AU lors de la dernière révision du PLU, et maintenant déclassé en A.<br>Revoir l'intérêt général du projet de PLU. | |
| **Visite 32 : Madame Bedel**<br>Demande qu'un cheminement piéton soit créé le long de la route qui mène au cimetière, vers Croix de la Motte. | |

| |
|---|
| **Visite 33: Madame Barbet**<br>Etant Electro-Sensible (ESH) reconnue, s'oppose à l'implantation d'une antenne à proximité du terrain de foot.<br>Certificat médicaux en pièces jointes. |

| **Forme et rédaction du dossier** | |
|---|---|
| **Visite 16 : M. Jugand Jean Pierre**<br>**Association ADICEE**<br>Dinard Côte d'Emeraude<br>Environnement | Signale l'absence dans le dossier d'enquête publique des avis des Personnes Publiques Associées ainsi que le mémoire en réponse du maitre d'ouvrage.<br>Demande au commissaire enquêteur de vérifier la légalité de l'enquête publique en l'absence de ces documents. |
| **Visite 29 : M. Cazenave Daniel**<br>Signale que le périmètre des 50ml d'éloignement autour des bâtiments d'élevage de la ferme de M. Dupuy est à modifier en fonction de la présence des animaux. |  |
| **Visite 32 : Madame Bedel**<br>Signale que l'espace boisé classé sur le secteur NAF ne correspond pas à la réalité. Demande la mise à jour. |  |
| **Courrier C10 : Chambre d'Agriculture**<br>La zone N est appliquée sur le territoire impacté par le PPRSM du Marais de Dol. Or le règlement de la zone N est plus restrictif que le règlement du PPRSM qui autorise les constructions pour les activités agricoles.<br>Demande le maintien de la possibilité de construire des bâtiments pour les activités agricoles et la réécriture du règlement de la zone N. | |

Le récapitulatif des dépositions est détaillé dans le tableau ci-dessus, il appartient à la commune d'en prendre connaissance et d'apporter des compléments d'information ou de réponses point par point si elle le souhaite.

Les thèmes importants donnant lieu à plusieurs dépositions et questions sont repris ci-dessous et permettent au commissaire enquêteur d'interroger plus précisément la commune sur sa position.

ER n° 2 pour création de cheminement doux:

3 dépositions et un courrier concernent ce point, dont 2 de propriétaires riverains directement concernés par le projet. Je constate que ce n'est pas le projet de création du cheminement piéton qui suscite l'opposition, mais sa localisation sur la rive Ouest du canal qui impacte tous les fonds de jardins.
Une contre-proposition est formulée et propose que le chemin soit localisé sur la rive opposée, dans la bande enherbée des parcelles agricoles.
La propriété de Madame Thomas en particulier est fortement impactée par la configuration des lieux et la présence des vannes qui imposent un tracé du futur chemin à proximité de son habitation.
Je constate que la rive opposée du canal est occupée par des parcelles agricoles et par le camping municipal. Est-ce que le tracé du cheminement piéton peut être reporté sur cette rive, dans la mesure où le préjudice agricole serait moindre puisque qu'une bande enherbée de 10 m de large doit être respectée le long du cours d'eau ?

ER n° 3 pour élargissement de la voie :

L'élargissement de la route départementale impacte une parcelle agricole de l'exploitation du Pray. M. Bailblé Philippe n'y est pas opposé mais demande la pose d'une clôture le long de sa pâture.

ER n° 6 pour création de cheminement doux:

M. Sorre Pierre, exploitant agricole des parcelles 178 et 179 impactées par le projet s'oppose à sa création.
Cet emplacement réservé correspond à une création de cheminement doux afin de relier une zone d'habitation existante au bourg de Saint Guinoux, donc aux services et écoles.
Quelle est la position de la commune sur ce point ?

ER n° 10 pour Equipements scolaires et Périscolaires :

Cet emplacement réservé est fortement contesté pour les motifs suivants : l'ER est situé dans le périmètre des 100 m de l'EARL du Pray, il réduit la parcelle 1255 qui est cultivée, le bâtiment existant appartient à une association qui s'oppose au projet, la vocation de l'emplacement réservé n'est pas bien définie.
Les dépositions citent à plusieurs reprises que l'ER est situé en zone UE et UL, ce qui est le zonage du PLU actuel, il est situé en zone UE et A dans le projet de PLU.
La localisation de cet emplacement réservé pour partie dans le périmètre de l'ICPE du Pray est un point important à prendre en considération dans la destination des bâtiments présent ou en projet. La portion de l'ER qui n'est pas impactée par le recul des 100 m est très petite. Sera-t-elle suffisante à la réalisation du projet de la commune ?
La question de la définition de la destination de l'ER doit à mon avis être précisée plus clairement, le courrier C 7 fait état de la construction de logements sociaux. Or ce n'est pas un équipement scolaire ou périscolaire.
La commune peut-elle préciser la vocation de l'emplacement réservé ?

OAP « Cœur de bourg » :

Le secteur urbanisable est une densification du tissu urbain existant. Il a suscité de nombreuses dépositions. Il apparait en premier lieu que les disponibilités foncières ne correspondent pas à la réalité puisque des constructions ont été édifiées ou bien sont autorisées sur la partie Est. Dès lors, même si la densité de l'urbanisation est très faible, il parait difficile de maintenir l'OAP sur cette partie.
Les représentations des voies d'accès Nord-Est du secteur empruntent des voies privées et coupent des parcelles dont les propriétaires s'opposent à un usage public.

Le périmètre du secteur urbanisable est à seulement 3m de la façade de l'habitation du 32, rue de la source, le propriétaire demande à conserver entre 12m et 15 m autour de sa maison. Il y a une incohérence entre le plan du rapport de présentation et le périmètre de l'OAP qui inclut la propriété du 34, 36 rue de la source.
On peut noter que les propriétaires des parcelles situées à l'Ouest ne sont pas opposés à l'urbanisation (V19), moyennant des ajustements de la limite du secteur (V3).
Dès lors, est-il envisageable de revoir le périmètre du secteur en le calant sur les parcelles vierges de construction à l'Ouest ? Est-il possible de desservir l'opération uniquement par le lotissement des Marettes et la voie d'accès prévue au Sud-Est ?

OAP « Clos Neuf/Ville Baudet » :
Est-il possible de conserver le boisement existant au sud de ce secteur dans l'aménagement ?
Une remarque porte sur la réduction de l'ensoleillement pour les habitations existantes à l'Est, je remarque que les orientations d'aménagement imposent une orientation des faitages Ouest-Est qui réduira l'ombre portée des nouvelles constructions sur les habitations existantes situées à l'est.

OAP « Domaine du Pray » :
Les observations déposées se résument à 2 demandes précises : réduire la surface du secteur au Nord jusqu'à la haie existante pour conserver les pâtures de l'EARL du Pray afin de la limiter en dehors du périmètre des 100 m de l'ICPE, et modifier la hiérarchisation du secteur urbanisable prévue en 4 au projet de PLU pour le classer en 2, ceci dans l'objectif d'une commercialisation rapide.
Je pense que cette demande mérite une vigilance particulière. Ce secteur est stratégique pour la commune puisque situé à proximité des équipements et services. La réduction du secteur urbanisable modifie les objectifs de développement de la commune puisque le nombre de logements sera réduit. Le périmètre imposé d'éloignement de 100 m autour de l'élevage est conditionné par la présence actuelle d'animaux. Les terrains compris dans le périmètre de l'ICPE ne peuvent supporter de construction à usage d'habitation, mais être utile aux espaces nécessaires à la gestion des eaux pluviales ou aux espaces verts. La temporalité de l'urbanisation permet à l'EARL du Pray de continuer à exploiter ces terrains encore plusieurs années, ce qui va dans le sens du maintien de l'activité agricole comme évoqué à plusieurs reprises.
Après avoir soumis ces réflexions à la commune, je souhaite connaitre sa position sur ce point.

OAP « Rue du Stade /Parc » :
Le secteur rencontre une opposition des riverains habitants 11 et 13 rue de la mairie qui craignent une dégradation de leur qualité de vie. Ils demandent que les futures habitations soient éloignées de leurs fonds de jardin et ne comportent pas d'étages. Par ailleurs, pour la desserte des parcelles agricoles situées au Nord-Est, l'exploitant agricole souhaite la création d'un chemin d'accès dans l'emprise urbanisable, en parallèle du chemin piéton prévu. Il n'est pas vendeur au prix de la terre agricole des terrains nécessaires pour les chemins.
Quelle est la position de la commune sur ces points ?

Constructibilté- Règlement en zone A ou N:
4 demandes concernent la construction d'habitation sur des terrains vierges situés en zone A. Ces demandes ne sont pas compatibles avec le règlement de la zone A.
1 demande concerne la reconstruction d'un hangar agricole démoli sur un terrain supportant une habitation en zone N. (Visite 1 Le Bois Hinault) Le règlement de la zone N autorise les extensions des habitations existantes, mais la reconstruction d'un bâtiment démoli n'est pas abordée.
Quelle est la position de la commune sur ces points ?

Modification du zonage parcelles agricoles EARL du Pray :
Le classement des parcelles agricoles 1332, 644, 713, 1374, et 128 situées à proximité immédiate de la ferme du Pray sont classées en zone N au projet de PLU. Or, le règlement du secteur n'autorise pas la construction de bâtiments en lien avec l'activité agricole.
L'exploitant agricole souhaite le changement de zonage en A pour ne pas entraver le développement de son exploitation, comme plusieurs autres dépositions allant dans le même sens.

La chambre d'agriculture propose la modification du règlement de la zone N pour autoriser les constructions agricoles.
Quelle est la position de la commune sur ces points ?

Modification du zonage sur le hameau de la Toisse :

Cette demande émane du propriétaire d'une parcelle vierge située en « dent creuse » au hameau de La Toisse, qui devient inconstructible car classé en zone A dans le projet de PLU. La situation particulière de cette parcelle située en zone NH au PLU en vigueur, donc constructible, mérite d'examiner la demande. L'urbanisation existante du hameau de La Toisse est la continuité urbaine du secteur UE de La Ville Baudet, le réseau d'assainissement des eaux usées arrive à proximité immédiate de la parcelle B 46 qui a fait l'objet d'un précédent certificat d'urbanisme en 2013.
Quelle est la position de la commune, est-ce que le secteur UE de La Ville Baudet peut être étendu sur le hameau de La Toisse ?

Questions diverses :

Une demande de création d'un cheminement piéton le long de la rue du cimetière, vers Croix de la Motte a été formulée (visite 32). Quelle est la réponse de la commune sur cette demande ?

A noter qu'une personne électro-sensible s'oppose à l'implantation d'une antenne sur le terrain des sports. Est-ce que la commune a le pouvoir de décision sur cette implantation ?

---

En réponse à ce procès-verbal, la commune de Saint Guinoux peut, si elle le souhaite, apporter toutes précisions utiles au commissaire enquêteur et faire connaitre sa position sur les points particuliers soulevés.

Le 4 juin 2019

Le Commissaire Enquêteur, Annick Liverneaux