# 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

#### **RAPPORT**

Le commissaire enquêteur Annick Liverneaux

#### **SOMMAIRE**

### 1/ PRESENTATION de L'ENQUÊTE PUBLIQUE

- 1.1 Objet de l'enquête
- 1.2 Cadre juridique
- 1.3 Présentation du projet de révision du PLU

La commune et le territoire.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le zonage et le règlement.

La concertation.

- 1.4 Gestion des Eaux Pluviales
- 1.5 Zonage d'Assainissement des Eaux Usées
- 1.6 Composition du dossier d'enquête publique

#### 2/ ORGANISATION de L'ENQUETE PUBLIQUE

- 2.1 Désignation du commissaire enquêteur
- 2.2 Prise de connaissance du dossier et visite des lieux
- 2.3 Publicité de l'enquête publique

### 3/ DEROULEMENT de L'ENQUÊTE PUBLIQUE

3.1 Analyse des observations

# 1/ PRESENTATION de L'ENQUÊTE PUBLIQUE

#### 1.1 Objet de l'enquête

Ainsi que l'article 1 de l'arrêté municipal du 22 mars 2019 le précise, cette enquête publique porte sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Guinoux.

Le conseil municipal a arrêté le projet de révision générale du PLU lors de sa séance du 26 juillet 2018.

Le plan local d'urbanisme en vigueur a été approuvé le 1<sup>er</sup> février 2007. Il a fait l'objet d'une révision simplifiée le 28 avril 2011, et de 5 modifications simplifiées le 9 octobre 2007, le 13 novembre 2008, le 28 avril 2011, le 18 octobre 2013 et le 19 décembre 2013.

Il a donc été décidé de prescrire la révision générale du PLU afin de reprendre en profondeur le document et intégrer les objectifs et enjeux, en matière d'habitat, d'aménagement, d'environnement et de développement économique, qui correspondent au contexte communal.

Les objectifs de la révision générale du PLU sont les suivants :

- Prise en compte des évolutions législatives et règlementaires en matière d'urbanisme, loi « Grenelle II » du 10 juillet 2010 et loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.
- o Adéquation avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).
- o Modifications de zonage dans le but notamment de concentrer l'urbanisation en centre bourg.
- O Création de liaisons douces.
- O Création de réserves foncières.
- o Définition de règlementations précises sur les types de constructions autorisées.

#### 1.2 Cadre juridique

L'enquête publique a été prescrite par monsieur Le Maire de Saint Guinoux par arrêté municipal en date du 22 mars 2019, fixant la période d'enquête du 16 avril au 17 mai 2019.

A la demande du commissaire enquêteur, monsieur Le Maire de Saint Guinoux a prolongé l'enquête publique par arrêté municipal en date du 3 mai 2019 jusqu'au 1<sup>er</sup> juin 2019, afin de mettre à disposition du public 30 jours consécutifs le dossier complété par les avis des PPA le 2 mai 2019.

Les arrêtés citent les références règlementaires suivantes :

Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 153-19 et suivants et R 153-8 et suivants ;

Le Code de l'Environnement et notamment ses articles L 123-1 et suivants et R 123-9 et suivants ;

La délibération n° 2016.02 du Conseil Municipal en date du 28 janvier 2016 prescrivant le lancement de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme,

La délibération n° 2016.82 du Conseil Municipal en date du 22 décembre 2016 formalisant la tenue du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;

La délibération n° 2018.49 du Conseil Municipal en date du 26 juillet 2018 établissant le bilan de la concertation et l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme ;

Les avis des différentes personnes publiques consultées,

La décision n° E 18000280/35 en date du 4 mars 2019 du président du Tribunal Administratif de Rennes désignant Madame Annick Liverneaux en qualité de commissaire enquêteur,

Les pièces du dossier de Plan Local d'Urbanisme soumis à enquête publique,

#### 1.3 Présentation du projet de révision du PLU

#### La commune et le territoire.

Saint Guinoux se situe au nord de l'Ille et Vilaine, à proximité des axes routiers importants RD 137 Rennes et Saint Malo, et de la RN 176 reliant Dol de Bretagne à Dinan. Sa population s'élève à 1150 ha en 2016. Elle fait partie de Saint Malo Agglomération qui regroupe 18 communes et 83 000 habitants, et plus largement du Pays de Saint Malo qui regroupe 61 communes et dont le Schéma de Cohérence Territoriale est approuvé depuis 2017.

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur a été approuvé le 1/02/2007, il a fait l'objet d'une révision simplifiée le 28/04/2011, et de 5 modifications simplifiées les 9/10/2007, 13/11/2008, 28/04/2011, 18/10/2013, 19/12/2013.

La modification de 2011 avait pour principal objet de réduire de manière conséquente les zones 1AUE et 2AUE.

Depuis 2007, environ 12,4 ha d'espaces agricoles ont été consommés sur le territoire de la commune, 7,1 ha dans le bourg, 1,3 ha pour la création de la zone artisanale de Beaulieu, et environ 4 ha dans les hameaux où la construction est très consommatrice d'espace.

Depuis 1999, la croissance moyenne de la population est de 2,85 % par an en moyenne, le projet de PLU s'appuie sur ces évolutions démographiques pour fixer un taux de croissance moyen de 2,5% par an, soit 1680 habitants à l'horizon 2030, soit 183 logements supplémentaires. En conformité avec les objectifs du SCoT du Pays de Saint Malo, la commune souhaite tendre vers une densité de 24 logts/ha.

La traduction du parti de développement démographique dans le projet de PLU consiste à identifier 6,2 hectares en extension de l'urbanisation et 1,6 ha en renouvellement urbain ou densification.

Secteur en renouvellement urbain								
Surface Densité Nbre de logts								
Cœur de bourg	18 logts/ha	13						

Secteur en extension urbaine									
Surface Densité Nbre de log									
Clos Neuf/ Ville Baudet	2,03 ha	20 logts/ha	41						
Rue du Stade / Parc	1,37 ha	29 logts/ha	40						
Domaine du Pray	1,4 ha	26 logts/ha	36						
Le Cottin	1,39 ha	23 logts/ha	32						

Total	6,9 ha	23,4 logts/ha	162 logts
-------	--------	---------------	-----------

Le SCoT du Pays de Saint Malo ne prévoit pas de création de surfaces d'extension des zones d'activités sur la commune de Saint Guinoux.

Le territoire de Saint Guinoux s'inscrit dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE) du bassin Loire Bretagne. La commune doit respecter les enjeux et objectifs du SAGE des bassins côtiers de la région de Dol de Bretagne, approuvé le 6 octobre 2015.

PPRSM: La commune est concernée par le plan de Prévention des Risques de Submersion Marine du Marais de Dol. L'ensemble des parcelles incluses dans le périmètre inondable a été classé en zone Naturelle au PLU, aucune zone à urbaniser ne se trouve en zone inondable.

SRCE : Le secteur Sud de la commune présente un intérêt et une qualité écologique et est identifié comme faisant partie d'un réservoir de biodiversité au Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Bretagne. Dans le projet de PLU, le secteur est classé presque exclusivement en zone Naturelle et quelques parcelles en zone Agricole.

Le paysage du territoire de la commune se décompose en 2 grands ensembles : les marais et polders à l'Est et au Sud-Est, et l'ancienne côte rocheuse de la Baie au Nord-Est.

Il est concerné par une ZNIEFF de type 1 « Marais de la mare de Saint Goulban » située au Sud-Ouest, et par une zone humide dite RAMSAR « Baie du Mont Saint Michel » situé au Sud. L'intégralité de ces secteurs sont classés majoritairement en zone Naturelle et ensuite en zone Agricole dans le projet de PLU. Ils correspondent à la partie Sud de la commune occupée par le Marais Blanc.

#### Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Débattu en conseil municipal le 22 décembre 2016, il vise à répondre aux enjeux communaux d'aménagement :

- 1 : Préserver l'esprit de village par un développement maitrisé et équilibré.
  - Maitriser le rythme de croissance : Tendre vers un taux de croissance moins élevé que celui qui a été constaté ces dernières années et projeter le développement en accord avec la capacité des équipements
  - Favoriser la mixité sociale et générationnelle : permettre un équilibre des populations, assurer la pérennité des équipements, favoriser la diversification des typologies d'habitat et des statuts d'occupation.
  - O Diminuer le rythme de la consommation foncière pour préserver les terres agricoles : réduction de 30% de la consommation foncière constatée depuis 2007 (12 hectares d'espaces agricoles et naturels ont été consommés pour le développement de l'urbanisation).
  - O Concilier l'évolution du bourg avec le maintien des possibilités d'évolution des activités agricoles : la commune veillera à préserver les capacités de développement des exploitations agricoles présentes dans le bourg.
  - Optimiser et gérer le développement des réseaux : les règles du PLU seront pensées pour favoriser et optimiser le développement des réseaux de communications numériques.
- 2 : Conforter le centre-bourg comme pôle de vie et de développement.
  - Organiser les développements urbains au plus près des pôles d'attrait du bourg : favoriser le développement sur les secteurs les plus proches des équipements scolaires, des services et des commerces.

- o Maintenir une offre en commerce diversifiée : conserver et préserver l'offre commerciale de proximité.
- Organiser la desserte des équipements : améliorer la qualité de vie des habitants en renforçant les cheminements vers les polarités du centre bourg afin de réduire l'utilisation de la voiture. Sécuriser les abords des équipements nécessitant du stationnement en cohérence avec les besoins.
- O Renforcer les liaisons douces entre le bourg et les hameaux : proposer des solutions alternatives à la voiture en favorisant le développement des liaisons douces.
- O Contenir le développement des hameaux : éloignés des pôles de vie et consommateur d'espaces important, la commune souhaite stopper leur extension, sans interdire les possibilités d'évolution.

#### 3 : Développer les activités en lien avec les spécificités de la commune :

- Maintenir l'identité du territoire par la préservation de ses caractéristiques propres : ne pas dénaturer l'héritage patrimonial du territoire, préserver les richesses paysagères et naturelles, préserver les points de vues remarquables.
- Renforcer l'offre de loisirs : concourir au développement des loisirs en s'appuyant sur ses atouts et équipements (canal des Allemands, camping, projet de parc..) et renforcer le pôle de loisirs existant.
- Renforcer l'accessibilité aux attraits touristiques : permettre un accès aux atouts paysagers et patrimoniaux, développer le maillage des cheminements de découverte pour lier les éléments entre eux et le centre bourg.
- O Anticiper le devenir de la carrière : elle arrivera en fin d'exploitation en 2027. La commune oriente les réflexions vers un projet qui combine économie et écologie.

#### 4 : Prendre en compte le contexte naturel et paysager

- O Renforcer l'intégration de l'urbanisation dans le paysage : préserver et renforcer la qualité des franges urbaines actuelles et futures par des interfaces végétales.
- O Limiter et maitriser les incidences du projet sur les espaces naturels : partagé entre espaces agricoles et espaces naturels, le maintien de l'activité agricole devra se faire dans le respect des grands espaces naturels et des enjeux environnementaux qui leur sont liés. Prise en compte du bocage et des espaces boisés, intégration de la trame bleue, respect des continuités écologiques.
- O Protéger la population des risques : le projet de développement communal doit tenir compte du risque de submersion marine sur la partie Est du bourg.
- o Inciter au développement des énergies renouvelables : les règles du PLU seront pensées pour permettre l'implantation de réseaux d'énergie mutualisés à partir de source d'énergie renouvelables.

#### Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit le secteur.

#### Les OAP établies sur la commune ont pour objectifs :

- O S'assurer de l'intégration paysagère, urbaine et environnementale de l'urbanisation future ;
- Optimiser le foncier par l'accueil d'un nombre minimum de logements ;
- O Assurer la cohérence urbaine de l'ensemble de la commune à long terme.

Six secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont délimités : 1 secteur en densification urbaine et 5 secteurs en extension de l'agglomération.

Les secteurs sont hiérarchisés afin que 2 opérations ne puissent pas être commercialisées simultanément, sauf le secteur de densification urbaine, exclu du phasage temporel.

Des prescriptions communes aux secteurs AUE à dominante habitat sont imposées afin de rechercher la mixité fonctionnelle et sociale, la qualité environnementale, la prévention des risques. La desserte des nouveaux secteurs d'habitat par les voies d'accès et les cheminements doux est indiquée sur les schémas d'aménagement.

#### SECTEUR CLOS NEUF / VILLE BAUDET

Zone AUE en extension urbaine

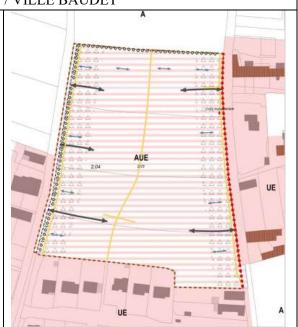
Surface 2.03 ha

Densité minimale de 20 logts/ha, soit 41 logts minimum

Desserte du secteur depuis la rue du Clos Neuf et la rue de Bonaban, un cheminement piéton nord-sud bordé d'arbres de hautes tiges sera connecté à l'existant.

Haie bocagère à créer en frange urbaine.

Orientation des constructions imposées pour bénéficier des apports solaires optimum.



#### SECTEUR RUE DU STADE / PARC

Zone AUE en extension urbaine, au plus proche des commerces et des équipements.

Surface 1,37 ha

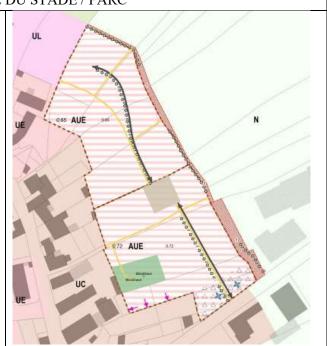
Densité minimale de 29 logts/ha, dont 6 logements sociaux.

L'ensemble du secteur sera desservi par la rue du stade.

Le maillage piétonnier devra être séparé de la voirie.

Un blockaus présent sur le site sera intégré à un espace public.

La haie bocagère existante au nord-est sera conservée et complétée dans les trouées.



#### DOMAINE DU PRAY

Zone AUE en densification urbaine.

Surface 1,41 ha

Densité minimale de 26 logts/ha, une opération d'habitat semi collectif ou de maisons groupées pourra être prévue.

Une haie bocagère sera plantée en limite Nord. Le secteur sera desservi par une voie en double sens depuis la rue des cèdres et sera connecté à la rue des genêts.

Un maillage de cheminements doux sécurisés permettra de relier le centre bourg, il sera connecté avec les quartiers voisins.



#### LE COTTIN

Zone 2AUE en extension urbaine.

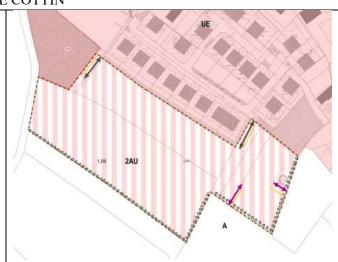
Surface 1,39 ha

Densité minimale de 23 logts/ha.

Une haie bocagère sera plantée en limite de l'opération.

Le secteur sera desservi par le lotissement du Cottin et la rue du Cottin.

Les continuités des cheminements doux devront être assurées en connexion avec le lotissement existant.



#### CŒUR DE BOURG

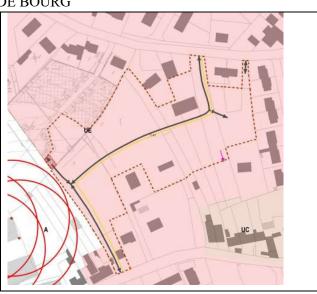
Zone AU en densification et renouvellement urbain.

Surface 1,40 ha

Densité minimale de 18 logts/ha.

La desserte du secteur se fera par la rue des Cèdres et la rue de La Source, une desserte pourra être assurée par le lotissement des Marettes.

Les continuités des cheminements doux devront être assurées à l'intérieur du projet et rejoindre les différents accès.



#### Le zonage et le règlement.

La délimitation des zones est déterminée par les secteurs urbanisés existants, par la définition des zones à urbaniser, par la prise en considération des espaces naturels et des espaces à vocation agricole.

	Les Zones Urbaines (U)								
Elles regroupent les se	ecteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ont								
	les nouveaux quartiers.								
Zone UC	Elle correspond aux tissus anciens du bourg, présentant une morphologie								
	urbaine et des caractéristiques architecturales spécifiques : bâti en pierre								
	ou en terre, implantation en alignement								
Zone UE	Elle correspond aux différentes extensions du bourg qui se sont								
Zone of	développées des années 50 à aujourd'hui.								
Zone UA	Zone d'activités de Beaulieu.								
Zone UL	Espace d'équipements structurants : il comprend la cantine du pôle								
Zone of	scolaire et un bâtiment accueillant les activités périscolaires.								
	Le secteur UL est en lien avec le parc situé au Nord (secteur NL)								
	Les zones à urbaniser (AU)								
Ces zones sont constit	cuées des espaces libres au sein du tissu urbain, et des secteurs en extension.								
	n du projet de développement de la commune.								
Zone AUE : zone à	Ce sont les secteurs à urbaniser soumis à des orientations d'aménagement								
urbaniser.	et de programmation (OAP)								
Zone 2 AUE	Réserve Foncière : Zone à urbaniser ultérieurement.								
Zone 1 AUL	Secteur d'extension pour un équipement public.								
	Les zones Naturelles (N)								
Zone N Elles visent à préserver les réservoirs de biodiversité et à maintenir la									
	trame verte et bleue. Elles comprennent le périmètre du PPRSM.								
Zone Nac	Correspond à la carrière. Espace naturel sensible à usage d'une activité								
	existante.								
Zone Naf	Correspond à l'activité existante du ferrailleur.								
Zone N1	Les zones NI doivent accueillir des équipements dédiés aux sports ou aux								
	loisirs.								
	La zone agricole (A)								
Zone A	Espace agricole de la commune, à protéger en raison du potentiel								
	agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.								
	Il comprend les hameaux d'habitat en secteur diffus.								

#### La concertation.

A compter du 28 janvier 2016 et jusqu'à l'arrêt du projet le 26 juillet 2018, le Plan Local d'Urbanisme a fait l'objet d'un travail de concertation avec le public.

Les modalités de la concertation ont été les suivantes :

- Affichage et information sur le site internet de la commune,
- Mise à disposition en mairie de documents présentant le projet de révision du PLU,
- Mise à disposition d'un registre en mairie,
- Organisation de réunions publiques, le 6 novembre 2016, le 13 juillet 2018
- Permanences des élus en mairie,

Le bilan de la concertation prend en compte l'ensemble des remarques issues :

- Du cahier d'observations et des courriers reçus en mairie,

- Des remarques formulées lors des réunions publiques,
- Des remarques formulées lors des permanences en mairie.

Les principaux thèmes de préoccupation des habitants de saint Guinoux sont :

- La constructibilité des propriétés foncières,
- L'instauration des emplacements réservés,
- Le règlement du PLU et particulièrement les capacités d'évolution en milieu rural.

#### 1.4 Gestion des Eaux Pluviales

La zone agglomérée de Saint Guinoux se situe sur le bassin versant du Meleuc, qui devient le canal des Allemands à l'Est du bourg.

Les exutoires des eaux pluviales collectées sont localisés sur le canal ou des biefs affluents. Il existe 4 bassins de rétention réalisés dans le cadre d'opérations de lotissement.

Les orientations de raccordement sont détaillées pour chaque secteur urbanisable du projet de PLU.

- Zone AUE Clos Neuf/Ville Baudet: Les eaux pluviales collectées seront raccordées gravitairement au réseau existant.
- Zone AUE Domaine du Pray : Etude de gestion des EP de Décembre 2013, afin de limiter l'apport des EP dans le centre-ville, gestion dans le bassin existant du lotissement du domaine du Pray et/ou gestion des eaux pluviales dans la bande non constructible au Nord Est.
- Zone AUE du Stade : Compte tenu de la faible pente, une étude topographique devra être réalisée pour valider le transfert des EP vers la rue du Stade.
- Zone AUE Le Cottin : Les eaux pluviales doivent être raccordées au lotissement existant pour lequel un bassin de rétention a été aménagé, la réalisation d'un bassin unique pourrait être envisagé avec la suppression du bassin existant.

#### 1.5 Zonage d'Assainissement des Eaux Usées

Dans le cadre de la révision générale du PLU, il a été décidé de procéder à l'actualisation de l'étude du zonage d'assainissement des eaux usées.

Le réseau d'eaux usées est de type séparatif, il est équipé de 6 postes de refoulement. Les eaux collectées sont acheminées vers la station d'épuration communale de type lagunage+marais qui assure un traitement bactériologique naturel des eaux usées. Sa capacité nominale est de 1000 équivalents habitants. Les bassins sont complétés par un stockage sur lagune avant infiltration dans une zone de marais.

Le rejet de la station d'épuration est localisé dans le canal des Allemands au nord Est de la commune, il n'a été constaté aucun rejet en sortie de station depuis plusieurs années.

Toute la zone agglomérée de Saint Guinoux ainsi que les secteurs urbanisables sont localisés dans la zone d'assainissement collectif.

Toutes les nouvelles zones urbanisables AUE sont raccordables au réseau existant.

La charge actuellement reçues par la station d'épuration correspond à 50% de la capacité nominale hydraulique et organique, soit 518 équivalents habitants. Le projet de construction de 186 logements prévue au terme du PLU est compatible avec le dimensionnement de la station d'épuration. La station d'épuration arrivera alors à saturation.

#### 1.6 Composition du dossier d'enquête publique

#### Pièces relatives à l'enquête publique

- 1. Ordonnance du Tribunal Administratif de Rennes désignant le commissaire enquêteur.
- 2. Arrêté Municipal prescrivant l'enquête.

#### Registre d'enquête publique

<u>Dossier d'arrêt du Plan Local d'urbanisme</u>. Il a été réalisé par le bureau d'études Atelier Découverte et DM Eau. Il contient les pièces suivantes

- 1. Rapport de présentation
  - 1A Rapport de présentation
  - 1B Annexe Evaluation Environnementale
  - 1C Annexe Diagnostic
- 2. Projet d'Aménagement et Développement Durable
- 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation
- 4. Règlement
  - 4A Plan du zonage et des prescriptions Plan Général au 1/4000ème
  - 4B Plan du zonage et des prescriptions Plan centre bourg au 1/1500 ème
  - 4C Règlement écrit
- 5. Annexes
  - 5A Liste des servitudes d'Utilité Publiques
  - 5B Plan des servitudes d'Utilité Publique
  - 5C1 Annexes sanitaires
  - 5C2 Plan Eau Potable
  - 5C3 Plan Eaux Pluviales
  - 5C4 Plan Eaux Usées
  - 5D1 Actualisation de l'étude de zonage d'assainissement des eaux usées.
  - 5D2 Plan actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées
  - 5E-Liste des plantes invasives de Bretagne.

#### Consultation et avis des Personnes Publiques Associées

Préfecture d'Ille et Vilaine;

Direction Départementale des Territoires et de la Mer d'Ille et Vilaine ;

Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Bretagne (DREAL-COPrEV);

Conseil Régional;

Pays de Saint Malo;

Chambre d'Agriculture d'Ille et Vilaine;

Commune de La Fresnais;

Commune de Miniac Morvan;

Bilan des avis

Analyse des avis des PPA sur le PLU arrêté et modalités de prise en compte.

#### Pièces annexes à l'enquête publique

- Délibération du conseil municipal en date du 28 janvier 2016 décidant de prescrire la révision générale du Plan Local d'Urbanisme.
- Délibération du conseil municipal en date du 22 décembre 2016 portant sur le débat des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.
- Délibération du conseil municipal en date du 26 juillet 2018 : approuve le bilan de la concertation et arrête le projet de Plan Local d'Urbanisme.
- Bilan de la concertation

Publicité de l'enquête publique

# 2/ ORGANISATION de L'ENQUÊTE PUBLIQUE

#### 2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes a désigné par décision en date du 4 mars 2019, Madame Annick Liverneaux en qualité de Commissaire Enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessous :

<u>Enquête n° E 18000280/35</u>: Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT GUINOUX.

#### 2.2 Prise de connaissance du dossier et visite des lieux

Le commissaire enquêteur a été reçu en Mairie le 11 mars 2019 par Madame Anne-Marie MICHEL-GAUBERT, secrétaire de mairie, en charge du suivi du dossier. Elle accompagnera la démarche pendant la durée de l'enquête, pour en assurer le bon déroulement et donner tous renseignements utiles au commissaire enquêteur.

Les études du projet de la révision générale du PLU ont été confiées à l'atelier d'urbanisme ATELIER DECOUVERTE, 42 rue des antilles, 35400 Saint Malo et à DM'EAU', 8 rue Charles Lindberg, PA de la chauvelière, 35150 Janzé.

#### Lors de cette réunion:

- Prise de connaissance de l'objet de l'enquête et de son contexte,
- Présentation du projet de révision générale du PLU et examen des premières pièces du dossier.
- Mise au point des modalités de l'enquête publique, calendrier de l'enquête et des dates de permanences, mesures de publicité.

Un exemplaire du dossier d'enquête publique a été commandé au bureau d'études qui l'a transmis à l'adresse du commissaire enquêteur.

Un rendez-vous a été fixé le 5 Avril 2019 afin de visiter le territoire de la commune en compagnie de Monsieur Pascal Simon, Maire de Saint Guinoux.

La visite de la commune a permis au commissaire enquêteur de découvrir le bourg et les hameaux, les paysages et l'environnement qui constituent le territoire de Saint Guinoux.

En particulier, les secteurs soumis à des modifications règlementaires, ou bien supportant des projets d'aménagement, ou bien des emplacements réservés ont donnés lieu à des explications détaillées.

Les pièces du dossier d'enquête publique ont été visées et paraphées à cette occasion.

La vérification de l'affichage apposé en mairie et sur les différents sites de la commune a été faite ce même jour.

#### 2.3 Publicité de l'enquête publique

La publicité de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme a été organisée par la commune de Saint Guinoux de la manière suivante :

- 1ère parution dans l'édition Ouest France du 27 mars 2019, annonces légales.
- 1<sup>ère</sup> parution dans l'édition Le Pays Malouin du 28 mars 2019, annonces légales.
- 2<sup>ème</sup> parution dans l'édition Ouest France du 17 avril 2019, annonces légales.
- 2<sup>ème</sup> parution dans l'édition Le Pays Malouin du 18 avril 2019, annonces légales.
- Site Internet de la Commune : www.saint.guinoux.fr
- Parution avis de prolongation Ouest France du 16 mai 2019, annonces légales.
- Parution avis de prolongation Le pays Malouin du 16 mai 2019, annonces légales.

Le dossier du projet de révision du PLU, ainsi que les modalités de l'enquête publique était consultable et téléchargeable sur le site Internet, à partir d'un lien situé sur la page d'accueil.

L'avis d'enquête publique au format A2 (lettres noires sur fond jaune) a été affiché sur les lieux suivants :

- o Mairie de Saint Guinoux, panneau d'affichage visible de l'extérieur,
- o Maison des associations, porte extérieure,
- o Salle polyvalente, porte extérieure,
- o Ecole publique, mur de clôture,
- o Hameau « Les Hauts », panneau d'affichage,

Un certificat d'affichage établi par Monsieur Dupuy, 1<sup>er</sup> adjoint au Maire de Saint Guinoux, en date du 3 juin 2019 atteste l'affichage de l'avis d'enquête du 28 mars au 3 juin 2019 inclus.

J'ai constaté cet affichage à plusieurs reprises, il est resté en place durant toute la durée de l'enquête publique.

#### 2.4 Opérations préalables

Le dossier du projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme a été transmis le 7 août 2018, pour avis, aux Personnes Publiques Associées suivantes :

Préfecture d'Ille et Vilaine;

Direction Départementale des Territoires et de la Mer d'Ille et Vilaine ;

Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Bretagne (DREAL-COPrEV);

Direction Régionale des Affaires Culturelles;

Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations (DDCSPP)

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP)

Agence Régionale de Santé 35

Conseil Régional;

Conseil Départemental;

Pays de Saint Malo;

Saint Malo Agglomération;

Transport Kéolis;

Chambre de Commerce et d'Industrie;

Chambre des Métiers;

Chambre d'Agriculture d'Ille et Vilaine;

Commune de La Fresnais;

Commune de Saint Père Marc en Poulet;

Commune de la Gouesnière ;

Commune de Plerguer;

Commune de Lillemer;

Commune de Chateuneuf d'Ille et Vilaine;

Commune de Miniac Morvan;

#### Synthèse des avis reçu en retour :

Préfet Avis en date du 26/10/2018	Avis Favorable avec réserves	<ul> <li>Supprimer la zone 2AU du Cottin qui se trouve à proximité d'un réservoir de biodiversité recensé au SRCEB.</li> <li>L'enveloppe urbaine du PLU doit être justifié par les besoins de la commune sans correspondre au plafond urbanisable du SCoT qui correspond à une échéance plus lointaine.</li> <li>Le secteur de densification et de renouvellement urbain en centre bourg devrait intégrer la hiérarchisation des secteurs de développement (OAP).</li> <li>La hiérarchisation des secteurs de développement pourra être rendue plus cohérente en privilégiant l'urbanisation au plus près des équipements, notamment l'école.</li> </ul>
Autorité Environnementale Courrier du 12/12/2018		La MRAe n'a pas pu étudier le dossier dans le délai imparti des 3 mois, en conséquence aucun avis n'a été formulé.
Chambre d'agriculture Avis en date du 5/11/2018	Avis Favorable sous réserves	<ul> <li>Préciser l'inventaire des bâtiments en zone agricole ou naturelle pouvant changer de destination et devenir des habitations.</li> <li>Dans le PADD, prévoir la préservation des sièges d'exploitation.</li> <li>Le périmètre d'éloignement de 100 m prévu autour des bâtiments d'exploitation ne peut accueillir de nouvelles constructions à l'usage de tiers.</li> <li>Compléter le règlement de la zone A :</li> </ul>

		- Interdire l'installation de panneaux photovoltaïque au
		<ul> <li>sol.</li> <li>Les logements de fonction doivent être attenants à un des bâtiments d'exploitation et nécessiter une présence permanente.</li> <li>La distance d'éloignement de 100 m doit être respectée, y compris pour des bâtiments changeant de destination, pour les exploitations agricoles en activité ou ayant cessé leur activité depuis moins de 2 ans.</li> <li>Changement de destination pour la diversification agricole : uniquement sur bâtiment patrimonial et après accord de la CDPENAF.</li> </ul>
DDTM	Avis des services de l'Etat sur le projet au regard des objectifs de développement durable	<ul> <li>Supprimer la zone 2AUE du Cottin qui se trouve à proximité immédiate d'un réservoir de biodiversité RAMSAR.</li> <li>Le scénario de développement de la commune doit être identique entre le rapport de présentation et l'évaluation environnementale.</li> <li>L'intégration des franges urbaines doit prendre en compte la couleur des façades : le règlement est à compléter par l'interdiction du blanc et du gris clair.</li> <li>Il pourrait être précisé dans les OAP que la composition du bâti dans une opération d'ensemble participe à l'intégration des franges urbaines.</li> <li>Compléter la présentation des zonages spécifiques Nac et Naf en les qualifiant de STECaL,</li> <li>Les emplacements réservés n°10 et n°11 correspondant à l'extension du pôle scolaire et à l'extension du cimetière doivent être intégrés aux surfaces d'extension urbaine.</li> <li>Le secteur de densification urbaine du centre bourg devrait être hiérarchisé dans les OAP.</li> <li>La hiérarchisation de l'urbanisation des secteurs devrait tenir compte de la proximité avec les équipements notamment scolaires.</li> <li>Dans les OAP, préciser que les phases d'urbanisation doivent se faire en continuité directe de l'existant pour éviter de créer des dents creuses.</li> <li>L'OAP 5 (secteur du Cottin) doit être supprimée.</li> <li>Les OAP ne contiennent aucunes précisions en termes de mixité sociale, notamment la production d'une offre adaptée aux personnes âgées.</li> <li>Compléter le PLU par un schéma de développement des modes doux organisant le renforcement des liaisons douces entre les zones d'habitat et les points d'attractivité de la commune.</li> </ul>

- Développer les réflexions des problématiques Energie-Climat dans le rapport de présentation.
- Le secteur de l'OAP Rue du stade/Parc est limitrophe de l'enveloppe inondable identifiée dans le PPRSM. Les prescriptions du PPRSM doivent être reprises dans les OAP.
- Le périmètre du PPRSM doit apparaître dans les plans de zonage.
- Dans un souci de protection de la santé des habitants, préconiser et privilégier le recours à des plantations qui produisent peu ou pas de pollens.
- Compléter le PADD par le taux de croissance retenu, la population visée à l'horizon 2030, le nombre de logements à produire, la densité moyenne pour les nouvelles opérations d'aménagement, ainsi que l'enveloppe foncière correspondante.
- Incohérence entre le fait de vouloir étendre le bourg sur un coteau offrant une vue de qualité et la volonté du PADD de préserver les vues remarquables.
- Dans le PADD, préciser que l'intégration paysagère des franges urbaines ne se fait pas uniquement par plantations d'interface végétale, mais aussi par la disposition du bâti et la couleur des matériaux utilisés.
- Dans le règlement graphique, faire apparaître les cours d'eau, la station d'épuration, et le secteur du PPRSM par une trame.
- La bande inconstructible minimale le long des cours d'eaux doit être définie précisément, 10 m si possible étant trop aléatoire.
- Annexes et extension en zone A et N : l'emprise au sol des annexes doit correspondre à un plafond cumulé de 60 m² et non à une possibilité de construire 60 m² supplémentaires.
- En zone A et N, les extensions des habitations, limitées à 50 m² ne peuvent conduire à doubler la surface existante.
- En zone A, les bâtiments d'activités autre qu'agricole ne peuvent recevoir d'extension.
- En zone A et N, les extensions des annexes ne peuvent créer de nouveaux logements.
- Préciser que les extensions et annexes devront respecter une distance d'éloignement d'au moins 100 m vis-à-vis de toute exploitation agricoles en activité ou qui a cessé son activité depuis moins de 2 ans.
- Mise à jour des servitudes I4 et T7 dans les documents.

# Pays de Saint Malo Avis du 22/10/2018

Prend acte du projet Observations

- Les surfaces d'extension urbaines prévues par le PLU sont supérieures à ce qui est autorisé par l'objectif 7 du DOO du SCoT du Pays de Saint Malo. Le projet de PLU de Saint Guinoux ne devrait pas dépasser 6 ha à l'horizon 2030.
- Le projet ne prévoit pas de limite durable au développement urbain sur le long terme afin de permettre aux agriculteurs de mettre en place leurs stratégies de développement.
- La commune devrait délimiter la centralité dans laquelle les nouvelles implantations commerciales seraient possibles et veiller à limiter les contraintes de stationnement en lien avec cette destination.
- Compléter le diagnostic agricole par les perspectives de développement des exploitations, affiner les contraintes par rapport aux secteurs de développement envisagés autour du bourg. Compléter le règlement de la zone A afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments agricoles.
- Identifier un secteur privilégié pour l'implantation d'un arrêt de bus.
- Une réflexion sur les liaisons douces pour les déplacements quotidiens, les trajets vers les communes limitrophes, les secteurs touristiques pourrait enrichir le projet.
- Le règlement devrait prévoir un nombre de stationnement de cycles pour les habitations et les équipements.
- Une ligne de crête d'intérêt paysager de niveau SCoT est présente sur la commune, mais ne trouve pas de traduction concrète dans le PLU.
- Faire apparaître les cours d'eaux dans le zonage.
- La zone 2AUE du Cottin est située aux abords d'un réservoir de biodiversité identifié dans la trame verte et bleue du SCoT.
- Le lotissement du Cottin en cours de réalisation doit être considéré comme surface d'extension urbaine.
- Dans les OAP, il manque une programmation d'offre adaptée aux personnes âgées et aux personnes à mobilité réduite.
- Le projet ne délimite pas de STECaL pour zoner deux activités existantes en zone naturelle. Or, le règlement des zones Naf et Nac autorise des constructions et installations annexes à l'exploitation sur l'intégralité de ces secteurs.
- Le projet ne mentionne pas le plan de gestion (en cours d'écriture) concernant Le Mont Saint Michel et sa Baie.

Région Bretagne La Fresnais Avis du 18 /10/2018	Pas d'observations Avis Favorable avec remarques	<ul> <li>Le projet ne mentionne pas le corridor écologique comme étant « à restaurer » en lien avec le cours d'eau Biez Jean. Le projet pourrait mettre en place les outils visant à restaurer ce corridor dégradé.</li> <li>Corriger les références au SCoT 2007, étant donné que le nouveau SCoT date de 2017.</li> <li>La commune devrait faire référence aux mesures nécessaires pour répondre aux besoins identifiés concernant l'accueil des gens du voyage.</li> <li>En zone UA de Beaulieu, préciser que le développement du circuit court se fait avec revente majoritaire de produits fabriqués sur le site ou la zone d'activités et non perturbation de l'organisation fonctionnelle du site ou de la zone par la fréquentation commerciale liée à la nouvelle implantation.</li> <li>La fin de l'exploitation de la carrière étant prévue pour 2027, le PLU devrait préciser quel projet est préconisé après la fin de l'exploitation.</li> <li>Le projet de PLU de Saint Guinoux semble déconnecté des communes voisines, notamment dans les domaines de l'environnement (canal des allemands, bief Jean), et des transports (oubli de la gare de La Fresnais pour les trajets domicile-travail)</li> </ul>
Miniac Morvan Avis du 28/09/2018	Avis Favorable	

#### Modalités de prise en compte par la commune

Les avis émis sont de deux types : les réserves qui peuvent entrainer le rejet du PLU si elles ne sont pas respectées, et les remarques qui peuvent être prise en compte ou pas avec justification.

Réserves émises par l'Etat et le SCoT du Pays de Saint Malo :

Suppression du secteur 2AUE du Cottin.

Impact paysager et environnemental : proximité zone RAMSAR, secteur en pente défavorable à la zone sensible, préservation des points de vue.

Dépassement des surfaces d'extension urbaine autorisées par le SCoT, soit 7 ha pour 2032 donc 6 ha pour 2030.

Le plafond des surfaces d'extension urbaines prévues par le SCoT est un maximum à ne pas dépasser et non un objectif à atteindre.



La suppression du secteur 2AUE du Cottin modifie le scénario de développement de la commune :

1604 habitants en 2030 avec une croissance de 2,1 %, au lieu de 1680 habitants en 2030 avec une croissance de 2,5 %, le plafond autorisé par le SCoT est respecté, le PLU est compatible avec celui-ci.

Hiérarchisation des OAP.

Intégrer le secteur de densification et de renouvellement urbain dans la hiérarchisation.

La hiérarchisation doit être plus cohérente : priorité aux secteurs plus proche de la centralité et des équipements.

L'ensemble des remarques portant sur des ajustements, des mises à jour, ou des compléments feront l'objet d'un examen au cas par cas.

# 3/ DEROULEMENT de L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Initialement organisée du mardi 16 avril au vendredi 17 mai 2019, l'enquête publique a été prolongée sur décision du commissaire enquêteur jusqu'au samedi 1<sup>er</sup> juin 2019. En effet une déposition au registre d'enquête le 2 mai 2019 stipule que les avis des PPA ne sont pas joints au dossier. Les services de la mairie ont complété le dossier ce même jour par les pièces manquantes. Sur décision du commissaire enquêteur, la durée de l'enquête a été prolongée jusqu'au 1<sup>er</sup> juin, soit 15 jours. La prolongation de l'enquête publique a permis la mise à disposition du dossier d'enquête complet pendant 30 jours consécutifs, à la Mairie de Saint Guinoux, aux jours et heures d'ouverture habituels de la Mairie. Le vendredi 31 mai et le samedi 1<sup>er</sup> juin la mairie a été ouverte au public afin de permettre l'accès du dossier et du registre jusqu'à la fin de l'enquête publique.

Un poste informatique mis à disposition du public permettait l'accès aux pièces du dossier du PLU.

Le dossier était également consultable et téléchargeable sur le site internet de la commune <u>www.saint-guinoux.fr</u>

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public en Mairie de Saint Guinoux pendant les permanences :

- le mardi 16 avril 2019 de 14 h 00 à 17 h 00
- le vendredi 26 avril 2019 de 15 h 30 à 18 h 30
- le jeudi 9 mai 2019 de 14 h 30 à 17 h 30
- le vendredi 17 mai 2019 de 15 h 30 à 18 h 30
- le mercredi 29 mai 2019 de 10h00 à 12h00

Le 1 juin 2019, à 12 h 00, j'ai constaté la fin de l'enquête publique, et clos le registre.

# 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 :

- o 36 visites, de la part de 43 personnes pendant les permanences.
- o 1 pièce jointe (1 p) à la V 10 (M. Lemarchand)
- o 1 pièce jointe (7 p) à la V 13 (M. et Mme Peuvrel)
- o 1 pièce jointe (1 p) à la V 31 (M. Dupuy)
- o 1 pièce jointe (1 p) à la V 32 (Mme Bedel)
- o 1 pièce jointe (2 p) à la V 33 (Mme Barbet)
- o 1 pièce jointe (3 p) à la V 34 (M. Balble EARL du Pray)
- o 3 visites de la part de 3 personnes hors permanences.
- o 11 courriers ont été reçus ou déposés (Courriers papier et informatique)
- o courrier C 1 (6 p) M. et Mme Lemarchand
- o courrier C 2 (1 p) M. Denot
- o courrier C 3 (9 p) LEXCAP pour Raymonde Bailble et EARL du Pray
- o courrier C 4 (3 p) LEXCAP pour Claudine Thomas
- o courrier C 5 (6 p) LEXCAP pour Laurence Bedel et Marie Thérèse Beslou
- o courrier C 6 (6 p) Dépôt de Mme Thomas visite 28.
- o courrier C 7 (5 p) Dépôt de Mme Thomas visite 28.
- o courrier C 8 (1 p) M. et Mme Bachelot

- o courrier C 9 (1 p) M. et Mme Pierres
- o courrier C 10 (3 p) Chambre d'Agriculture d'Ille et Vilaine
- o 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				12						
V 4	1	XX			X						X		
V 5	3	1111				X							
V 6	2	X											
V 1 V 2 V 3 V 4 V 5 V 6 V 7 V 8 V 9 V 10 V 11 V 12 V 13 V 14 V 15 V 16 V 17 V 18 V 19	1		X										
V 8	2							X					
V 9	2 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 20 V 21 V 22 V 23 V 24 V 25			X										
V 23	2												
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		
. 20			l l		41		41		1	l	-1	<u> </u>	

	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 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										
C 1 C 2 C 3 C 4 C 5 C 6 C 7 C 8 C 9 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**

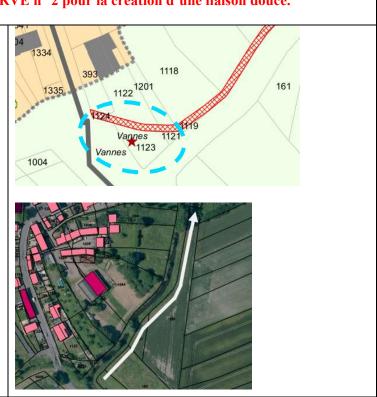
Conteste le bien-fondé de l'inscription au PLU de cet emplacement réservé correspondant à la création d'un cheminement doux le long du canal et passant sur son jardin.

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

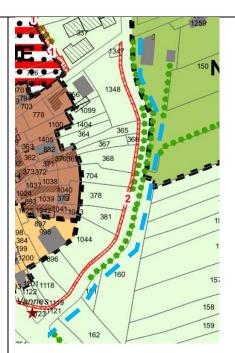
Propriétaire des parcelles 896 et 1044 concernées par l'ER n°2, s'oppose au projet de création de cheminement. Propose que le chemin soit créé sur la rive opposée, dans la bande enherbée non cultivable pour la protection des cours d'eaux. La commune est déjà propriétaire d'une partie des terrains.

#### Visite 31: M. Dupuy

S'oppose au projet de création de cheminement sur la rive Ouest et propose que le chemin soit créé sur l'autre rive.

#### Visite 36: M. Dupuy

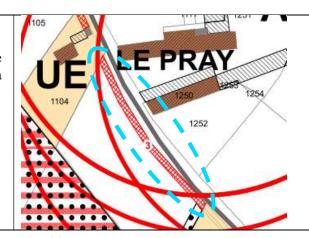
Demande que tous les projets de liaisons douces sur des propriétés privées soient retirés du PLU en raison du coût d'acquisition et d'entretien des chemins pour la commune. Voir PJ V31.



#### EMPLACEMENT RESERVE n° 3 pour élargissement de la voie

#### Visite 15: M. Bailble

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.

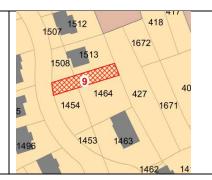


#### EMPLACEMENT RESERVE nº 9 pour la création d'un accès.

#### Visite 6: Madame Caron

Concernée par l'emplacement réservé n°9 qui donnera accès à ma parcelle et éventuellement construire une habitation.

Satisfaite du projet de PLU.



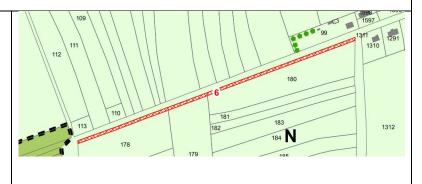
#### EMPLACEMENT RESERVE nº 6 pour la création d'une liaison douce

#### **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 nº 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.

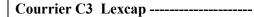
#### Visite 27 : Bailble Véronique

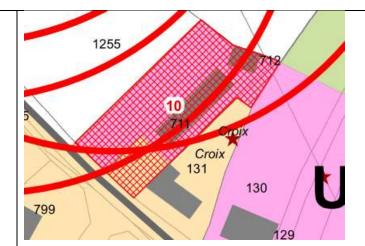
Conteste l'emplacement réservé n°10 sur le patronage, une association est propriétaire du bâtiment.

#### **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)





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.

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

Courrier C7 Association du Patronage -----

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.

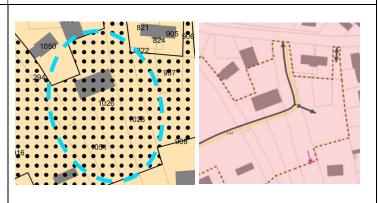


#### Visite 7 : Madame Bedel

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.

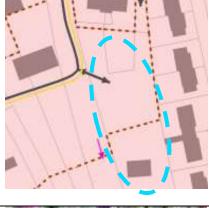


#### **Visite 9 : Bachelot Jean et Yvonne**

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.

Défavorable au projet de PLU

#### Voir courrier C8



# Visite 17 : M. Davoust 30, rue de la source St Guinoux

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.

Je souhaite que mon terrain soit exclu du périmètre de l'opération.



# Visite 19: Cron Paulette 34, 36, rue de la source St Guinoux

Informations sur la constructibilité des parcelles concernées par l'OAP « Cœur de bourg »



# Visite 22: Pierres Stephane et Muriel 5, rue des cèdres St Guinoux Parcelles 905, 907, 824

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.

Défavorable au PLU sur les parcelles 907 et 906.

Voir courrier C9



#### Courrier C5 Lexcap

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.

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.

Propose une desserte du secteur restant à urbaniser par le lotissement des Marettes.

Demande la suppression de l'OAP



#### OAP Secteur « Domaine du Pray »

#### **Visite 4: Claudine Thomas**

Demande que la limite du secteur du Domaine du Pray soit reculée à la haie existante sur la parcelle 1535.

#### Visite 15: M. Bailble

Exploitant agricole de la ferme du Pray. Elevage Bovins installation classée. Demande que le périmètre de 100 m de tout point des bâtiments soit respecté. La limite du secteur urbanisable doit être reculée à la haie existante plantée avec les aides Breizh Bocage.

#### **Visite 28: Claudine Thomas**

Conteste la hiérarchisation de l'urbanisation du secteur du Pray en 1AUE 4.

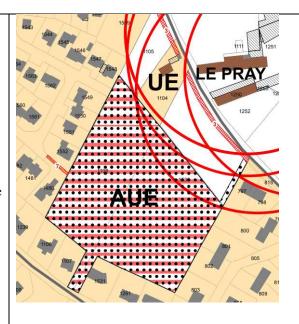
Les propriétaires sont vendeurs de leurs parcelles immédiatement.

Voir courrier C6

#### Visite 31et 36: M. Dupuy

Souhaite que l'échéancier d'urbanisation qui classe le secteur en 1AUE 4 soit maintenu.

Courrier C3 Lexcap -----



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.

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 »

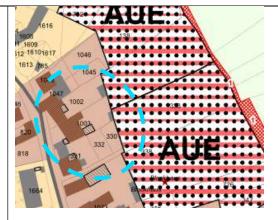
# Visite 5: M. et Mme Leroux et M. et Mme Gillard habitants 11 et 13 Rue de la mairie.

#### **Parcelles 1002 et 1003**

Riverains contre le projet d'urbanisation. Ils demandent :

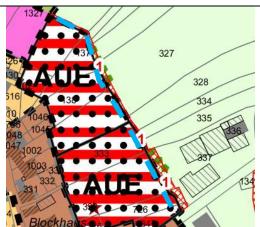
- que les maisons soient de plein pied.
- qu'il y ait un chemin piétonnier le long du mur de fond de propriété.
- que les constructions soient éloignées des fonds de propriétés.

Ils craignent une dégradation de leur confort de vie.



#### Visite 11: Sorre Pierre Exploitant agricole des parcelles situées derrière le secteur AUE du stade/Parc.

Souhaite conserver un chemin d'exploitation dans la zone AUE, parallèlement au chemin piéton prévu en fond de parcelles urbanisables. 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

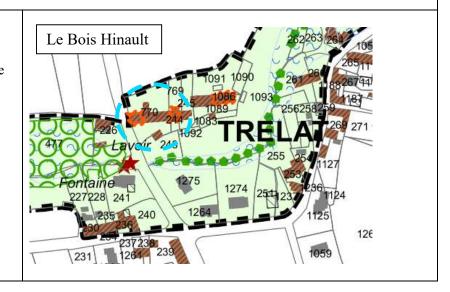
Constructibilité de ses parcelles situées dans le périmètre du secteur urbanisable « Rue du Stade/Parc »

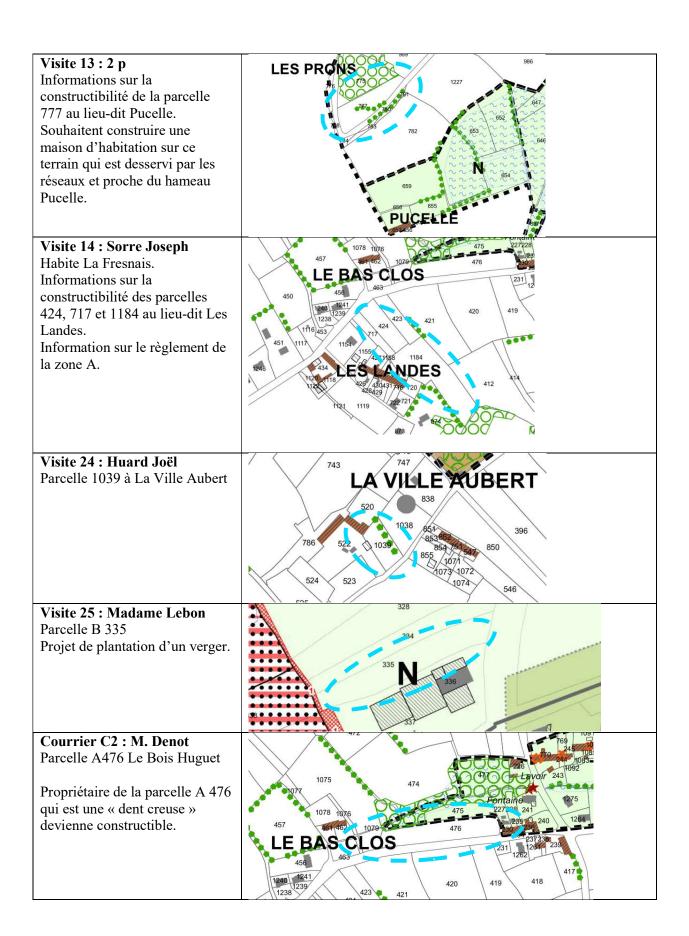
#### Constructibilité – Règlement en zone A ou N

#### Visite 1 : Yvonnick Besnard Demande la possibilité de

Demande la possibilité de reconstruire un hangar agricole démonté contre l'habitation existante à destination de l'activité professionnelle de l'épouse.

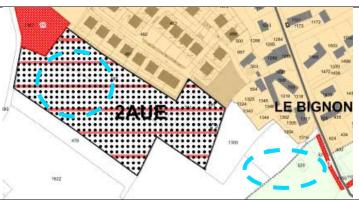
Lieu-dit « Le Bois Hinault »





#### **Zone 2AUE du Cottin**

Visite 8 : 2 p Informations sur la constructibilité des parcelles 1303,1306, 479 en partie.

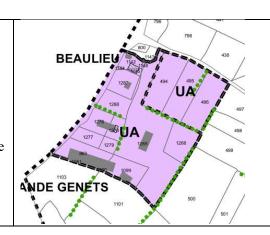


**Visite 18 : Lecoulan Jean** Propriétaire de la parcelle B 1674 Zone 2AUE du Cottin

N'est pas vendeur, il souhaite conserver l'intégralité de ses parcelles agricoles.

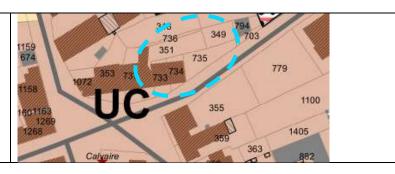
#### Activité Zone UA

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



#### **Zone UC**

Visite 25: Madame Lebon
Parcelle B 733, 734, 735, 351
Projet d'extension du Bar
restaurant
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

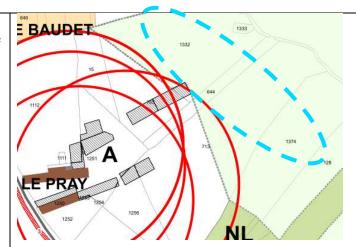
Conteste le classement en zone N qui ne permet pas la construction de bâtiments agricole

#### 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 Parcelle B 46

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.

Demande que le secteur de La Toisse classé en UH au PLU en vigueur soit intégré à la zone UE Ville Baudet du bourg.

#### **Voir Courrier C1**

Demande le classement de la parcelle B 46 en zone constructible.

PJ: Acte notarié et certificat d'urbanisme en date du 23 juillet 2013

Visite 26 : Dépôt d'un document à annexer au courrier C1 : Plan du réseau Eaux usées

#### Visite 31: M. Dupuy

Souhaite que le zonage UE soit appliqué sur le hameau de la Toisse.

# 

#### Visite 30 : Céline Hino-Jegouzo

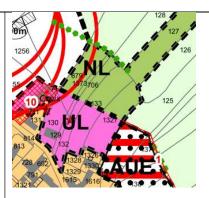
La limite de zonage est ramenée en fond de propriété. Le projet de PLU satisfait notre demande.



#### **Demandes diverses**

#### **Visite 15: Monsieur Bailble**

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

Conteste le déclassement de terrains familiaux de 1AUe en 2AU lors de la dernière révision du PLU, et maintenant déclassé en A.

Revoir l'intérêt général du projet de PLU.

#### Visite 32 : Madame Bedel

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

Etant Electro-Sensible (ESH) reconnue, s'oppose à l'implantation d'une antenne à proximité du terrain de foot.

Certificat médicaux en pièces jointes.

#### Forme et rédaction du dossier

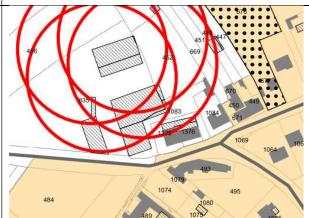
#### Visite 16: M. Jugand Jean Pierre Association ADICEE

Dinard Côte d'Emeraude 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.

Demande au commissaire enquêteur de vérifier la légalité de l'enquête publique en l'absence de ces documents.

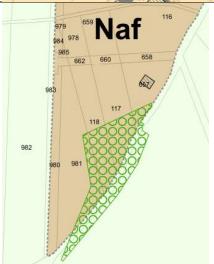
#### Visite 29: M. Cazenave Daniel

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

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

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.

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.

#### 3.1 Analyse des observations

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 connaître 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 ?

Le 4 juin 2019, le procès-verbal des observations et courriers recueillis pendant l'enquête publique a été remis à Monsieur le Maire de Saint Guinoux lors d'une réunion. Le commissaire enquêteur a sollicité la commune sur les principaux thèmes abordés, repris ci-dessous, afin de faire connaitre sa position, si elle le souhaite.

Le présent rapport de 36 pages concerne l'enquête publique pour la révision du Plan Local d'Urbanisme. Le commissaire enquêteur analysera le dossier d'enquête et donnera son avis dans ses conclusions motivées.

Le 26 juin 2019

Le Commissaire enquêteur Annick Liverneaux,

SAINT GUINOUX: Révision Générale du PLU Rapport du Commissaire Enquêteur