



Commune de PLERGUER
Révision Générale du PLAN LOCAL D'URBANISME

Enquête Publique 08/11/2021 au 06/12/2021 et 11/03/2022 au 12/04/2022

Annexe au
Procès-verbal de synthèse des observations



Autorité organisatrice : Mairie de Plerguer
Siège de l'enquête : Mairie de Plerguer
Maître d'ouvrage : Jean-Luc Beaudoin Maire de Plerguer
Commissaire Enquêtrice : Claudine Lainé-Delurier
Référence Enquête : E21000128 / 35

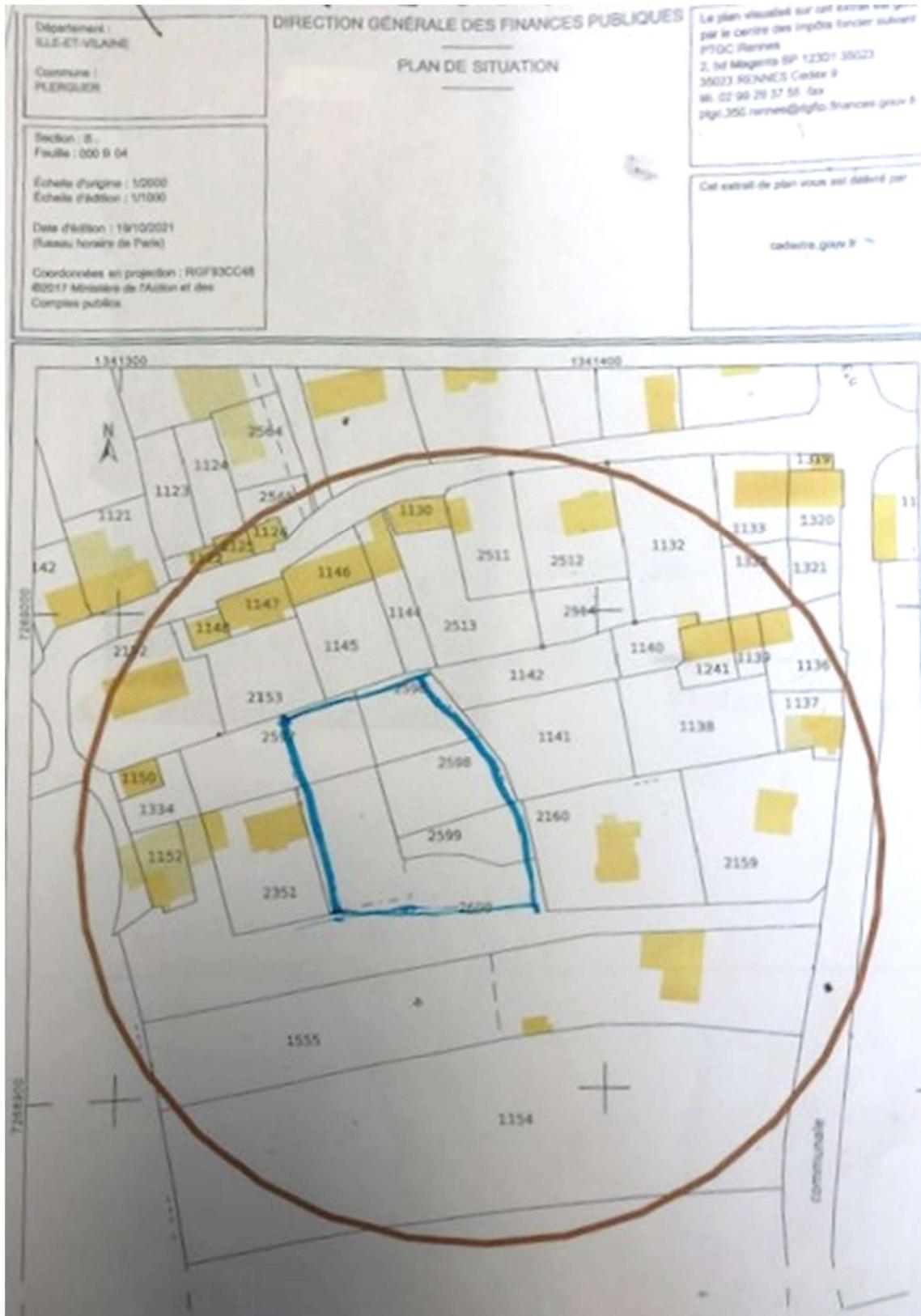
PV Remis au Maître d'Ouvrage le 20/04/2022

Table des matières

4	Annexe.....	3
4.1	Observation R01-pj1 - Mr Chicherie.....	3
4.2	C01- Courrier Mr Claux - reçu le 22/11/2021 (observation R02).....	4
4.3	C08 - Courrier Mr Claux - reçu le 11/03/2022 (observation R16).....	7
4.4	Observation R09 – PJ1 - Mr Guenerais.....	11
4.5	C02 – Courrier Mr Redouté.....	12
4.6	C03 - Courrier Mr Lesouef.....	13
4.7	C04 – Courrier de la commune – Demande dérogation Loi Barnier.....	17
4.8	C05 – Courrier de la Commune – Corrections d’erreurs matérielles	18
4.9	Observation R13- Pièces jointes - Mr et Mme Jagut.....	21
4.10	C06 - Courriers Mr Masson.....	22
4.11	C07 – Courrier Mrs et Mmes Benezet Gardan et Le Doueff.....	25
4.12	C15- Courrier de Mme Benezet reçu le 9/04/2022.....	27
4.13	C09 – Courrier de Mr Houdusse Joseph.....	28
4.14	Observation R14- Mme Denoual – Famille Ringard – Pièce jointe PJ1	30
4.15	Observation R17 – Mme Cheynet – Pièces jointes	31
4.16	C10 – Courrier Mrs et Mmes Pigeon, Biardeau, Andrillont, Lemoult.....	32
4.17	C11 – Courrier de Mr et Mme Lugand.....	34
4.18	C12 – Courrier de Mme Larcher	41
4.19	Observation R19 – Mr Avril – Pièces jointes.....	42
4.20	C13 - Courrier n°1 de Mr Houdusse Dominique.....	43
4.21	C14 - Courrier n°2 de Mr Houdusse Dominique.....	45
4.22	C16 Courrier de Mme Pouponneau- Mr Tiran – Mme Leloup – Mme Leduc	47
4.23	C17 – Courrier de Mr Mercier.....	49
4.24	C18 – Courrier de Mr Bienfait	50
4.25	C19 – Courrier de Mr Etienne Joel.....	51
4.26	C20 – Courrier de Mr et Mme Joel et Josiane Etienne.....	52
4.27	C21 – Courrier Mme Collin-Pigeon – Mr Dominique Pigeon	53

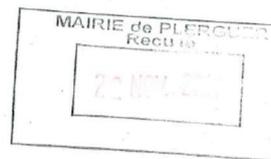
4 Annexe

4.1 Observation R01-pj1 - Mr Chicherie



4.2 C01- Courrier Mr Claux - reçu le 22/11/2021 (observation R02)

Bonjour Mme Claudine LAINE-DELURIER, M Le Maire,



Suite à notre entrevue du lundi 8 novembre, nous vous transmettons par écrit notre demande de requalification de notre terrain dans le cadre du projet de nouveau PLU.

En effet, dans ce nouveau projet, une grande partie de notre terrain passera en zone boisée protégée. Nous souhaitons que celui-ci reste en zone constructible pour les raisons suivantes :

Nous avons acquis ce terrain de 3000m² et la maison qui se trouve dessus en février 2021 au prix "fort" du terrain constructible (cf annexe 9).

Nous avons pris soin de contacter la mairie pour nous assurer que l'ensemble du terrain était bien constructible avant d'acquérir cette parcelle.

Le fait que le terrain soit intégralement constructible nous a décidé à choisir cette propriété du fait de son caractère évolutif au fil du temps.

Si nous avions su que quelques mois plus tard, nous ne pourrions plus jouir intégralement de la propriété, nous ne l'aurions pas acquise.

D'autre part, nous ne comprenons pas qu'une partie de notre parcelle soit requalifiée en zone boisée protégée dans la mesure où nous avons doré et déjà pris la décision d'abattre la moitié des arbres sur celle-ci avant la fin de l'année :

- 2 arbres sont morts au fond de la parcelle (l'un est tombé sur un autre arbre de la propriété voisine et l'autre héberge des guêpes, au niveau de ses racines mortes, pour lesquelles nous avons déjà dû faire intervenir une société spécialisée pour nous en débarrasser) (cf annexe 5)
- 7 cerisiers sur les 12 existant sont trop vieux et ne donnent plus aucune cerise. Certains deviennent même dangereux du fait de leurs branches mortes (cf annexe 3, 4 et 5)
- 2 pommiers sur les 3 existant sont morts (cf annexe 6)

Sur l'ensemble des arbres présents sur cette parcelle visée par le nouveau projet de PLU seuls 5 cerisiers, 1 noyer, 3 pruniers, 1 poirier et 1 pommier seront conservés (cf annexe 8).

Mme Norris (responsable de l'urbanisme) nous a avancé que la conservation de la biodiversité (notamment la nidification des oiseaux) était un enjeu fort sur cette parcelle du fait de la présence des nombreux arbres et que cela justifiait la décision de la passer en zone boisée protégée.

Vous conviendrez aisément que les 3 pruniers, le poirier et le pommier restant ne sont pas le théâtre de la nidification des oiseaux car ces arbres sont bien trop petits pour héberger des nids...

Seuls les 5 cerisiers et le noyer restant peuvent servir de refuge pour les oiseaux. Même si au quotidien nous les voyons davantage dans les énormes chênes du terrain jouxtant le nôtre (cf annexe 7).

Nous trouvons cette décision injuste et disproportionnée dans la mesure où ces 6 arbres restants vont potentiellement nous empêcher de réaliser d'éventuels projets de construction..

D'autant plus qu'à quelques mètres de notre propriété se trouve un terrain de 5000m² sur lequel seule une fraction passera en zone boisée protégée alors même que plusieurs arbres figurent au milieu du terrain qui lui reste entièrement constructible (cf annexe 7).

A cela, la responsable de l'urbanisme nous rétorque qu'il s'agit d'un pâturage ! Pourquoi ce pâturage partiellement boisé ne passerait pas en zone boisée protégée ?

A la lumière de ces éléments, nous vous demandons de bien vouloir reconsidérer votre position en modifiant le projet de PLU pour que notre parcelle reste telle que nous l'avons acquise il y a quelques mois.

Dans l'attente d'une réponse que nous espérons favorable, nous vous prions de recevoir, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

Mme Marion MARTINEZ & M Romain CLAUX
Tél : 0611402732
Email : romain.claux@gmail.com
Adresse : 9 Rue du Champ Jouan 35540 PLERGUER

Annexe 1



Annexe 2





4.3 C08 - Courrier Mr Claux - reçu le 11/03/2022 (observation R16)

Mme Marion MARTINEZ & M Romain CLAUD
Tél : 0611402732
Email : romain.claux@gmail.com
Adresse : 9 Rue du Champ Jouan 35540 PLERGUER
Le 11/03/2022

Objet : Modificatif de notre demande concernant le PLU

Bonjour Mme Claudine LAINE-DELURIER, M Le Maire,

Nous vous transmettons par écrit notre demande de requalification de notre terrain dans le cadre du projet de nouveau PLU.

En effet, dans ce nouveau projet, une grande partie de notre terrain passera en zone boisée protégée.

Nous souhaitons que celui-ci reste en zone constructible pour les raisons suivantes :

- Nous avons acquis ce terrain de 3000m² et la maison qui se trouve dessus en février 2021 au prix “fort” du terrain constructible (cf annexe 1).
- Nous avons pris soin de contacter la mairie pour nous assurer que l’ensemble du terrain était bien constructible avant d’acquérir cette parcelle.

- Le fait que le terrain soit intégralement constructible nous a décidé à choisir cette propriété du fait de son caractère évolutif au fil du temps.

Si nous avions su que quelques mois plus tard, nous ne pourrions plus jouir intégralement de la propriété, nous ne l'aurions pas acquise.

D'autre part, nous ne comprenons pas qu'une partie de notre parcelle soit requalifiée en zone boisée protégée dans la mesure où il ne reste plus que **4 arbres** (3 cerisiers et 1 noyer) sur les **15 arbres** (1 noyer, 2 sapins et 12 cerisiers) qui composaient cette zone initialement.



Nous trouvons cette décision injuste et disproportionnée dans la mesure où ces 4 arbres restants vont potentiellement nous empêcher de réaliser d'éventuels projets de construction.

D'autant plus qu'à quelques mètres de notre propriété se trouve un terrain de 5000m² sur lequel seule une fraction passera en zone boisée protégée alors même que plusieurs arbres figurent au milieu du terrain qui lui reste entièrement constructible (cf annexe 2).

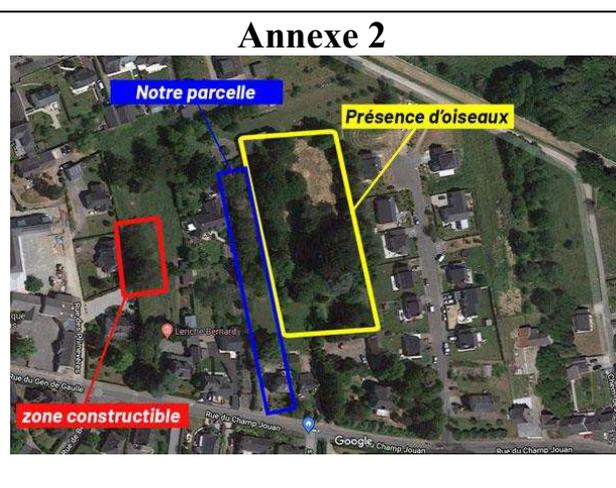
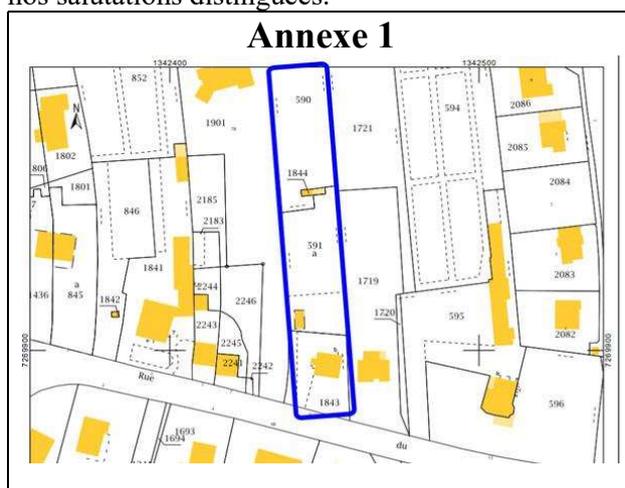
A cela, la responsable de l'urbanisme nous rétorque qu'il s'agit d'un pâturage !

Pourquoi ce pâturage partiellement boisé ne passerait pas en zone boisée protégée ?

Notre terrain ressemble dorénavant à s'y m'éprendre à ce même terrain...

A la lumière de ces éléments, nous vous demandons de bien vouloir reconsidérer votre position en modifiant le projet de PLU pour que notre parcelle reste telle que nous l'avons acquise il y a quelques mois.

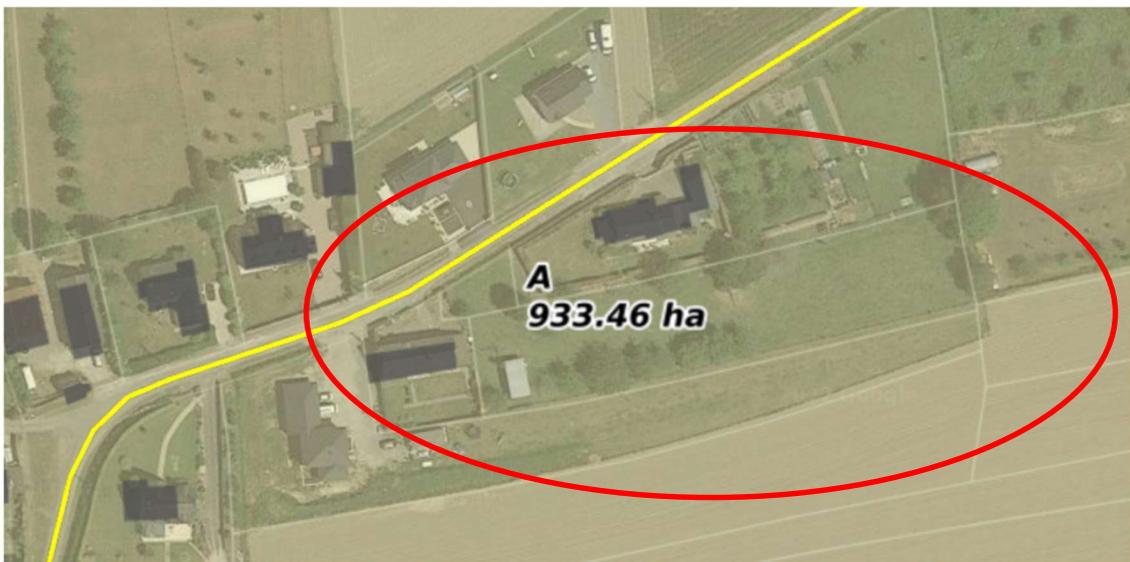
Dans l'attente d'une réponse que nous espérons favorable, nous vous prions de recevoir, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.







4.4 Observation R09 – PJ1 - Mr Guenerais



4.5 C02 – Courrier Mr Redouté

M^r Joseph Redouté
46 rue des Carnes
35400 Saint Malo

S^t Malo le 15 novembre 2021

Objet : enquête publique pour le P.L.U

Madame l'enquêtrice,

Je me permets de vous écrire car je possède une parcelle de terre cadastrée B n° 843 sur la commune de Plerguer au lieu dit les Ervais, rue de la Chataigneraie. Ce terrain est un terrain agricole.

Dans le cadre de la révision du P.L.U, je souhaiterais que mon terrain n° B 843 devienne constructible.

Je vous remercie d'avance de l'attention que vous porterez à ma demande.

Recevez, Madame, l'expression de mes salutations distinguées

Redouté

4.6 C03 - Courrier Mr Lesouef

De : Christian LESOUEF - UE PLERGUER <christian.lesouef@systeme-u.fr>

Envoyé : mardi 9 novembre 2021 17:46

À : MAIRIE de PLERGUER <mairie.plerguer@wanadoo.fr>

Objet : La révision du PLU U express PLERGUER

Mr Le Maire BEAUDOIN Jean-Luc,

Mme NORRIS-OLIVIER Karine,

Bonsoir !

Suite à notre dernier entretien concernant le PLU et les perspectives d'évolution du U express de PLERGUER, je vous ai demandé de modifier celui-ci pour que le cadastre 2339 du 21 juillet 2011 soit entièrement constructible pour l'avenir du Magasin et de la Commune.

Vous avez honoré la demande en modifiant les lignes de ce cadastre.

Cela ne nous convient pas du tout... Merci donc, de nous laisser le cadastre comme à l'origine, pièce jointe, du fait que nos infrastructures sont faites et que notre agrandissement futur est déjà prévu sur cet existant.

Soit : Clôture et plantations faites, Quai positionné est non modifiable et que tous les plans du magasin sont en vue de l'agrandissement par rapport à ce cadastre.

Merci de repositionner la constructibilité par rapport au cadastre joint et non au redessinement pour une ligne propre sur le papier mais dérangeant pour notre organisation.

Nous ne doutons pas que cela a été fait d'un bon sentiment, mais cela ne correspond pas à nos attentes pour l'avenir du U express.

Nous voulons aussi vous remercier de nous avoir invité pour connaître nos besoins mutuels pour la révision de ce PLU.

Nous comptons sur vous pour faire le nécessaire...

Veuillez agréer, Mr Le Maire BEAUDOIN Jean-Luc, Mme NORRIS-OLIVIER Karine, l'expression de nos sentiments respectueux.

Mr LESOUEF Christian

Gérant de la SCI Les Vignets de Cabourg et de la Sarl AFJB Distribution, du U express de PLERGUER.



Le ven. 12 nov. 2021 à 10:26, Karine NORRIS-OLLIVIER - Mairie de Plerguer
<k.norrisollivier@plerguer.fr> a écrit :

Monsieur Lesouef,

Afin d'adapter au mieux le zonage du PLU vous est-il possible de nous transmettre (ou déposer en mairie) un plan ou schéma d'extension projetée.

En vous remerciant

Bien cordialement

Karine NORRIS-OLLIVIER
Adjointe déléguée à l'Urbanisme,
à l'Aménagement du territoire, au Logement
et à l'Environnement
Mairie de PLERGUER
Place de la Mairie
35540 PLERGUER
Tel : 02.99.58.91.27



De : Christian LESOUEF - UE PLERGUER <christian.lesouef@systeme-u.fr>
Envoyé : vendredi 12 novembre 2021 11:52
À : Karine NORRIS-OLLIVIER - Mairie de Plerguer <k.norrisollivier@plerguer.fr>
Objet : Re: La révision du PLU U express PLERGUER

Mme NORRIS-OLLIVIER Karine,

C'est simple tout est prévu en fonction du cadastre envoyé en pièce jointe.

En modifiant le cadastre, vous nous avez donné du terrain derrière notre cour de service et de la structure de notre magasin alors que nous n'en avons que faire, puisque nous n'allons pas démolir le magasin pour le reconstruire par rapport au nouvelle limite.

Cela aurait pu être pertinent si vous aviez prévu un lotissement afin de laisser une zone tampon que nous aurions arboré pour les nuisances. Mais ce n'est pas le cas

Vous savez aussi que nous avons tout clôturé et arboré. Notre bassin de rétention d'eau pluviale est aussi prévu par rapport aux extensions futurs., ainsi que le tout à l'égout.

Je pensais avoir été clair et compris lors de notre dernière entrevue avec Mr Le Maire la dernière fois.

Vous m'avez demandé de vous appuyer par un courrier qui est fait.

Nos infrastructures actuelles et futures sont par rapport au cadastre de l'époque.

Nous vous avons simplement demandé de passer notre petite pointe de terrain en zone constructible et non de modifier le cadastre nous concernant.

Notre demande n'était pas un remembrement !

Pour mieux visualiser... Nous pouvons, si vous le souhaitez, vous faire visiter notre outil un après midi selon votre emploi du temps.

Etant présents 7sur7 du matin au soir, nous sommes à votre disposition, sauf le matin car c'est la course avec les mises en place.

Bonne journée !

Cordialement

Christian LESOUEF

4.7 C04 – Courrier de la commune – Demande dérogation Loi Barnier

Saint-Malo Agglomération, de par sa compétence en développement économique, en association avec la mairie qui portait historiquement ce projet, a souhaité créer une zone d'activités économiques sur une surface d'environ 2 ha destinée aux activités artisanales ainsi qu'à la petite industrie et aux transports au lieu-dit Le Mesnil des Aulnays.

Ce site est inscrit en secteur à vocation économique depuis le dernier PLU de 2007. Le projet de PLU actuel maintient cette vocation, développe de nouvelles règles favorables à l'environnement et applique la marge de recul inconstructible issue du projet urbain de 2006.

En mars 2006, un projet urbain pour la zone d'activité du Mesnil des Aulnays a été établi par le cabinet ARIA afin de déroger à l'application de la loi « Barnier » affectant la RN176 classé en route express et imposant un recul non aedificandi de 100m par rapport à l'axe y compris les bretelles. Dans ce contexte, le projet urbain a permis sous certaines conditions de permettre l'aménagement de cette marge de 100m et de garder une zone inconstructible de 50m par rapport à l'axe routier. Toutefois, le projet urbain, devant concerner uniquement les terrains le long de le RN176, a été étendu sur les terrains riverains du giratoire et de la RD75 et impacte l'opération du Parc d'activités du Mesnil.

Cette extension de marge d'inconstructibilité de 50m par rapport à l'axe de la RD est très pénalisante pour le projet actuel.

Comme évoqué précédemment, la marge inconstructible issue du projet urbain aurait dû s'appliquer uniquement aux terrains le long de la bretelle et non sur le giratoire.

La marge inconstructible en vigueur est celle issue du règlement de voirie départemental qui selon les catégories fixe des reculs pour l'habitat et les autres activités. En l'état, la RD75 étant une catégorie D, la marge inconstructible applicable aurait dû être celle de 25m par rapport à l'axe.

D'autre part, l'application de ce recul de 50m par rapport à l'axe du giratoire est en contradiction avec plusieurs objectifs devant être développés dans le cadre d'un projet urbain dérogoire à la Loi Barnier (nuisances, sécurité, qualité urbaine, architecturale et paysagère).

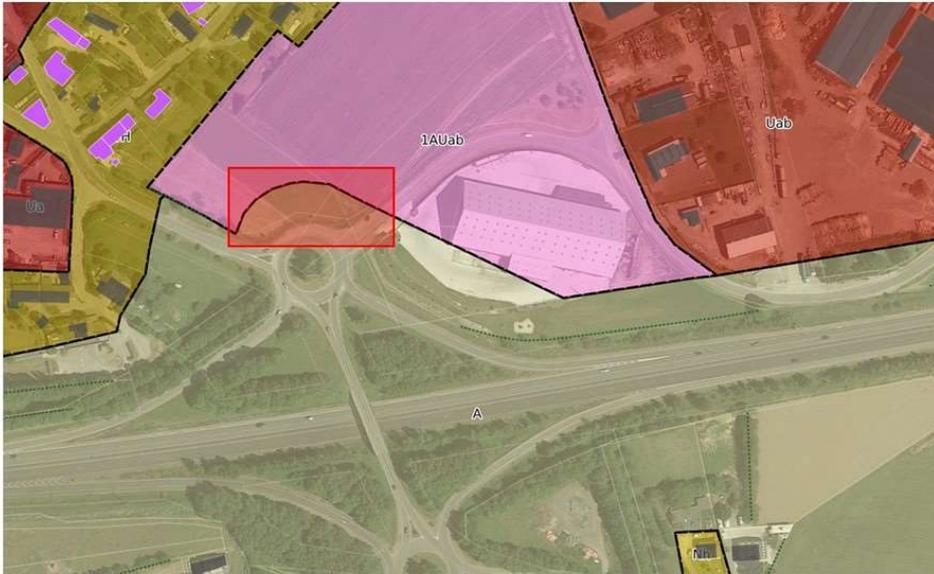
- Le projet urbain doit contribuer à préserver les riverains des nuisances dont les principales sont sonores. L'implantation de bâtiments d'activités plus proches de la voie permettra d'éloigner les bâtiments d'activités des riverains mais surtout de créer un écran phonique entre les riverains et le trafic sur le giratoire.
- Pour la sécurité, le département a autorisé la création d'une branche supplémentaire sur le giratoire afin de desservir le site démontrant par la même que ce projet garanti la sécurité bien plus que la marge de recul.
- Pour la qualité paysagère, il est plus pertinent de permettre une implantation plus proche du giratoire que d'implanter des activités plus proches des riverains. Car le projet prévoit de ne pas implanter d'activités à l'Ouest afin de préserver des riverains de l'impact visuel des futurs bâtiments.

Enfin, cette marge inconstructible est en contradiction avec les objectifs de densité de SMA ainsi que ceux de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur). L'emprise cessible impactée nécessiterait de créer un très grand lot au Sud-Est avec des besoins importants de stockage ou de stationnement.

Or les objectifs de l'opération sont d'accueillir de petites entreprises sur de petits lots.

Pour toutes ces raisons, Saint-Malo Agglomération souhaite que la commune supprime cette marge inconstructible de 50m affectant les terrains bordant le giratoire et la RD75 au Mesnil des Aulnays.

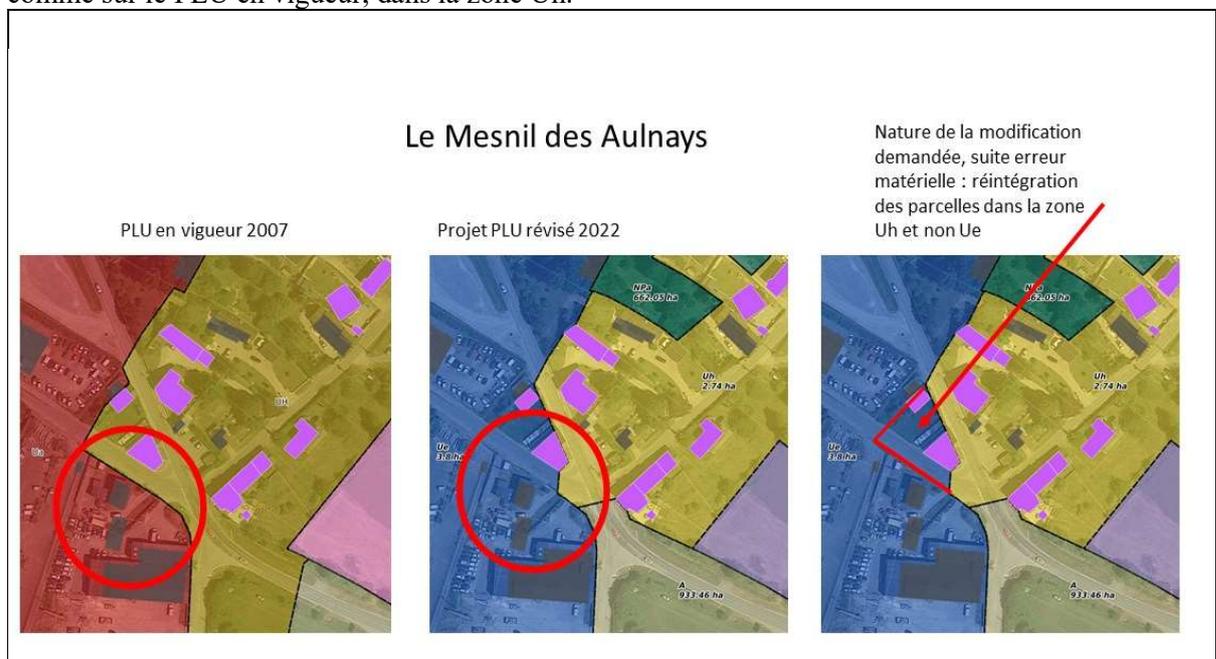
Demande de dérogation recul Loi Barnier – ZA du Mesnil



4.8 C05 – Courrier de la Commune – Corrections d’erreurs matérielles

1. Les Mesnil des Aulnays.

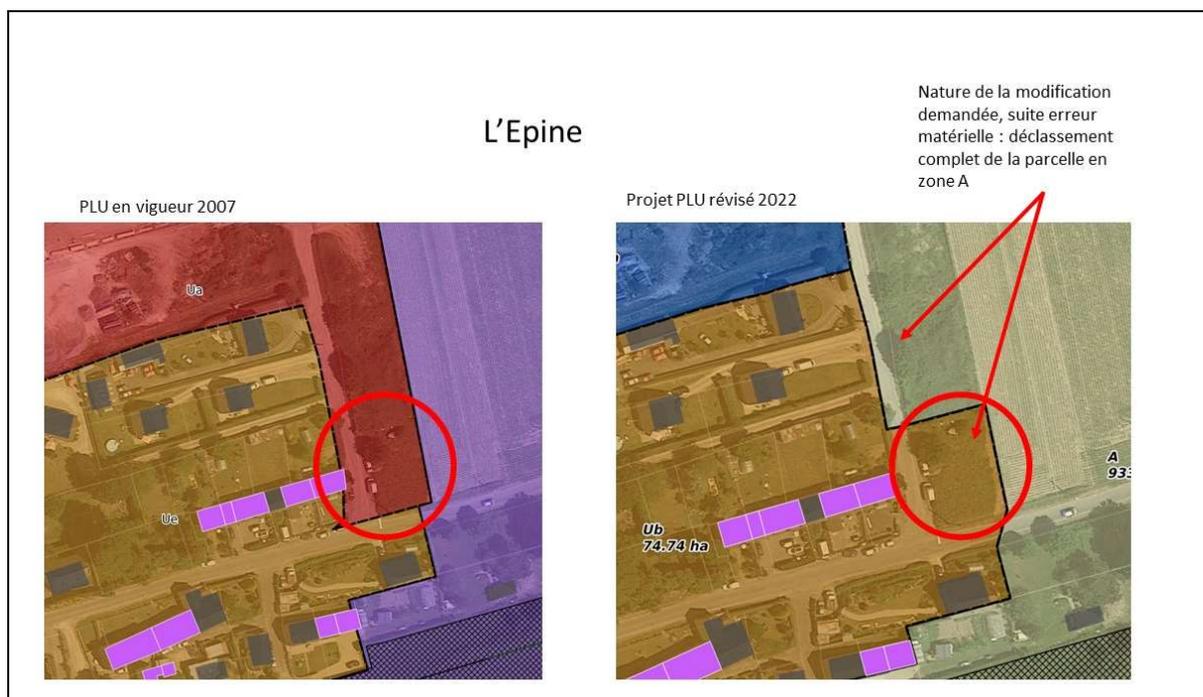
Les parcelles B 1559, 2224, 2225, et 279 ont été intégrées par erreur au zonage **Ua** alors qu’elles étaient rattachées à la zone Uh existante. Sur ces parcelles, 2 logements existent dont un au-dessus à l’étage d’un restaurant. Le souhait est de modifier ce zonage projeté afin que les logements soient compris, comme sur le PLU en vigueur, dans la zone Uh.



2. L’Epine

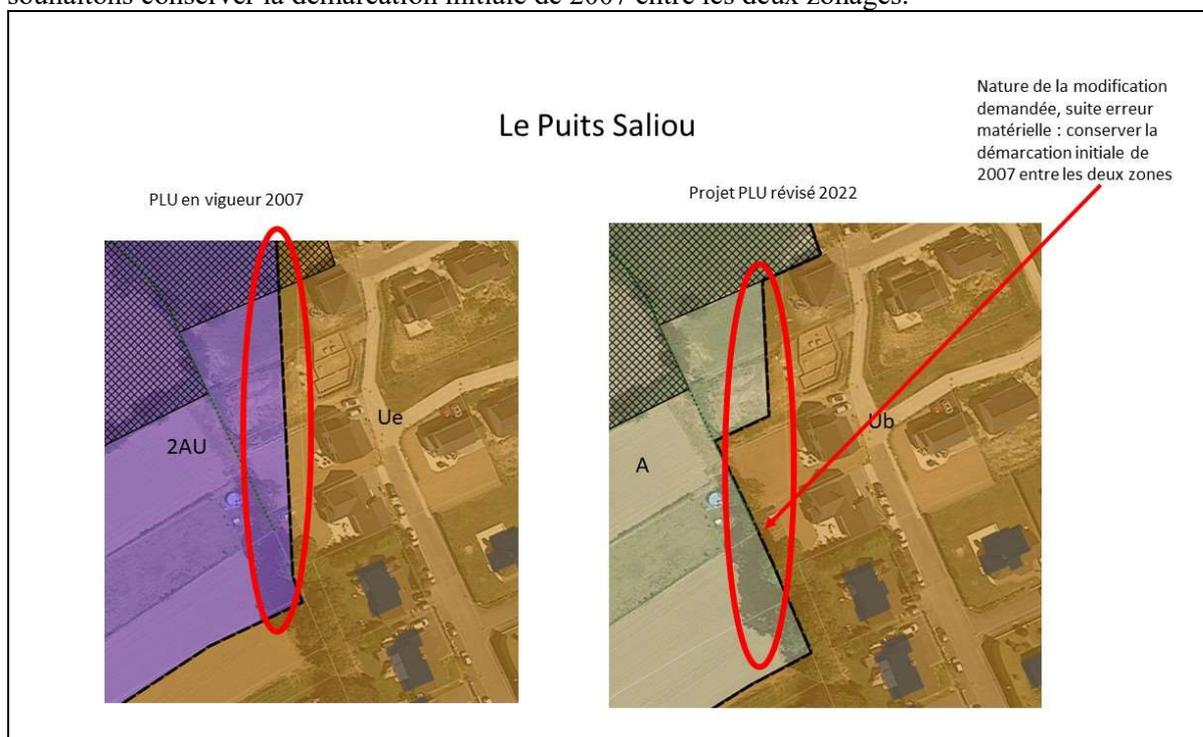
La parcelle C 541 (actuellement en zone Ua) fait l’objet d’une division pour l’implantation d’un bâtiment à usage d’activité artisanale. La parcelle dédiée a été déclassée par erreur en zone Ub, or nous

ne souhaitons pas qu'il puisse y avoir dans le futur, création de logement à cet endroit. Nous souhaitons que l'ensemble de la parcelle soit déclassé en zone A.



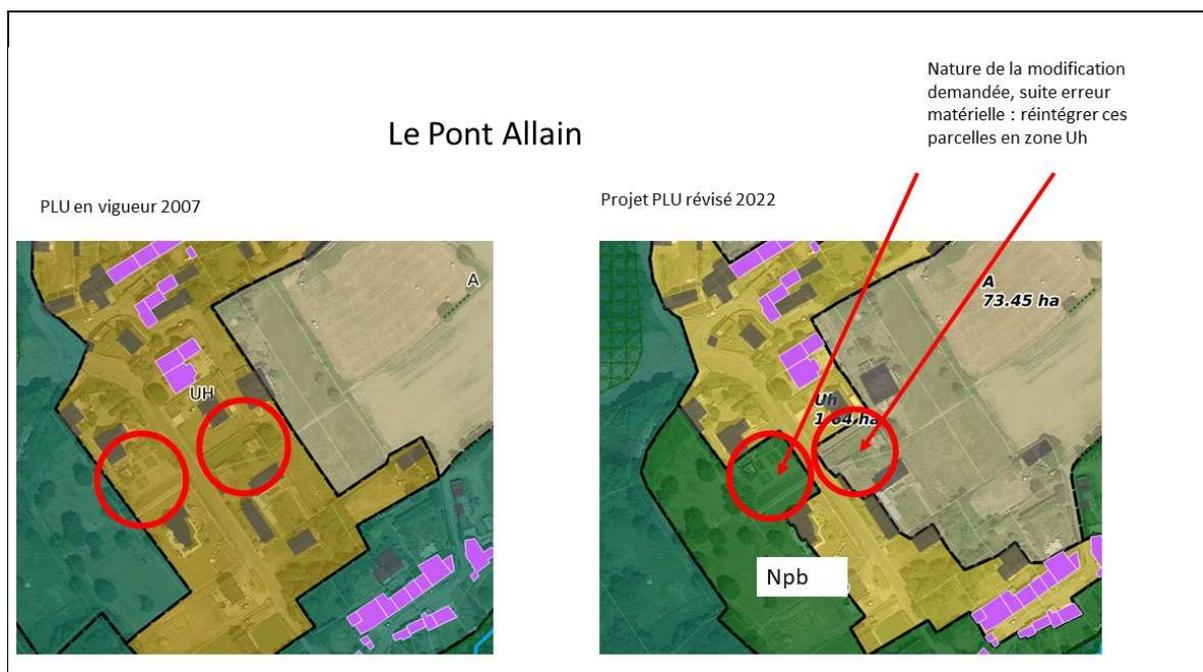
3. Le Puits Saliou

La limite sur les fonds de parcelles du lotissement a été modifiée par erreur. Par souci d'équité nous souhaitons conserver la démarcation initiale de 2007 entre les deux zonages.



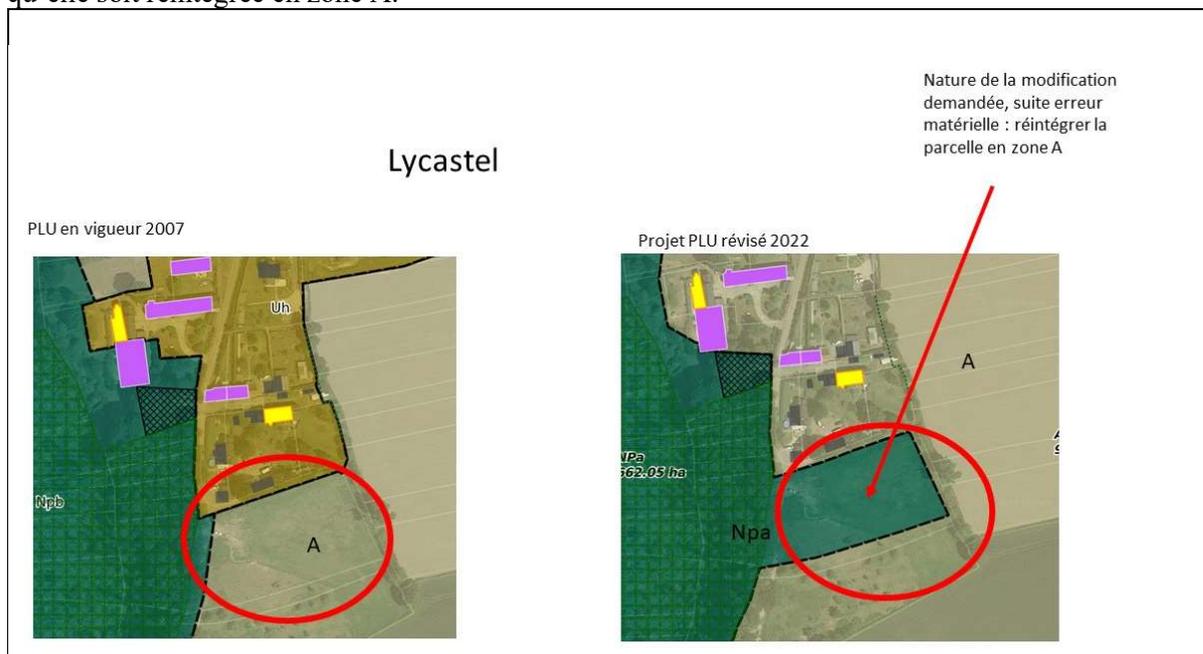
4. Le Pont Allain

Erreur de tracé de zonage. Souhait de réintégrer les parcelles E 830, 837 et 316 en zone Uh. Ces espaces étant dédiés à de la densification et non à de l'extension.



5. Lycastel

Au vu d'un document ancien présentant des plantations sur la parcelle n° B 1556, cette parcelle a été par erreur déclassée en zone Npa. Les plantations n'existant plus depuis des années nous souhaitons qu'elle soit réintégrée en zone A.



4.9 Observation R13- Pièces jointes - Mr et Mme Jagut

<p>PJ1 - PLU actuel</p>	<p>PJ2 - Projet de PLU</p>
<p>PJ3 – déclaration préalable</p>	<p>PJ4 – Plan de division</p>

4.10 C06 - Courriers Mr Masson

4.10.1 Mail reçu le 4/12/2021 Courrier recommandé reçu le 6/12/2021

De : Francois MASSON <francois.masson@outlook.fr>
Envoyé : samedi 4 décembre 2021 07:34
À : mairie.plerguer@wanadoo.fr; contact@laboitedelespace.fr
Objet : Revision PLU – Parcelle N°1645 // Mr MASSON

Mr Le maire bonjour,

Nous vous adressons ce courrier concernant la parcelle N°1645.

Avant la mise à jour du PLU, notre terrain se situait en zone 2AU. Suite à la révision du PLU, ce même terrain devrait passer en zone agricole.

Nous ne sommes pas en accord avec cette modification et souhaitons que ce terrain passe constructible pour les raisons suivantes :

Le terrain concerné se trouve entre 2 bâtiments. En aucun cas, cette parcelle ne pourra être exploitée pour l'agriculture. Cette zone est trop petite pour permettre une exploitation. Nous nous trouvons dans une dent creuse (voir annexe 1).

Ce terrain est déjà alimenté en eau et électricité. De plus, dans le cas où nous envisagerions de séparer la parcelle en plusieurs lots, chaque terrain pourra être indépendant de par la configuration de la zone et du passage des réseaux à proximité.

Pour les raisons évoquées ci-dessus, et d'un point de vue urbanisme, ma demande de passer cette parcelle en zone constructible et non agricole me paraît légitime.

Etant dans une situation particulière, nous espérons donc bien évidemment que notre demande soit prise en compte lors de la mise à jour du PLU.

Veuillez recevoir nos sincères salutations,

4.10.2 Courrier recommandé reçu le 6/12/2021

François MASSON
26 rue Pierre Romé
35540 PLERGUER



Mr LE MAIRE
Mairie de PLERGUER
Place de la Mairie
35540 PLERGUER

Objet : Revision PLU – Parcelle N°1645

Mr Le maire,

Nous vous adressons ce courrier concernant la parcelle N°1645.
Avant la mise à jour du PLU, notre terrain se situait en zone 2AU. Suite à la révision du PLU, ce même terrain devrait passer en zone agricole.

Nous ne sommes pas en accord avec cette modification et souhaitons que ce terrain passe constructible pour les raisons suivantes :

Le terrain concerné se trouve entre 2 bâtiments. En aucun cas, cette parcelle ne pourra être exploitée pour l'agriculture. Cette zone est trop petite pour permettre une exploitation. Nous nous trouvons dans une dent creuse (voir annexe 1).

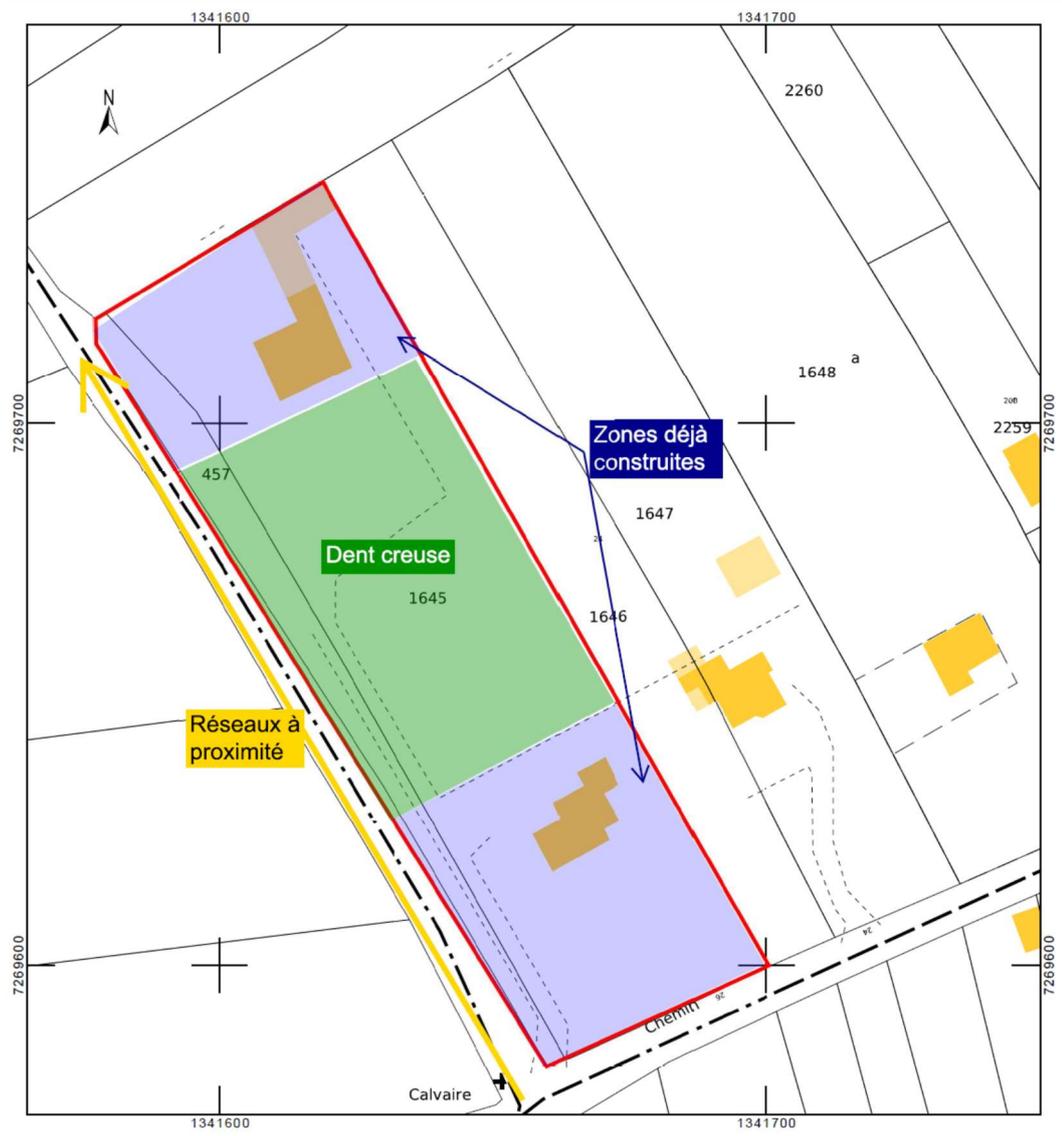
Ce terrain est déjà alimenté en eau et électricité. De plus, dans le cas où nous envisagerions de séparer la parcelle en plusieurs lots, chaque terrain pourra être indépendant de par la configuration de la zone et du passage des réseaux à proximité.

Pour les raisons évoquées ci-dessus, et d'un point de vue urbanisme, ma demande de passer cette parcelle en zone constructible et non agricole me paraît légitime.
Etant dans une situation particulière, nous espérons donc bien évidemment que notre demande soit prise en compte lors de la mise à jour du PLU.

Veuillez recevoir nos sincères salutations,

François MASSON

Département : ILLE-ET-VILAINE	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES ----- EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL -----	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : PTGC Rennes 2, bd Magenta BP 12301 35023 35023 RENNES Cedex 9 tél. 02 99 29 37 55 -fax ptgc.350.rennes@dgifp.finances.gouv.fr
Commune : PLERGUER		
Section : B Feuille : 000 B 02	ANNEXE 1	Cet extrait de plan vous est délivré par :
Échelle d'origine : 1/2000 Échelle d'édition : 1/1000		cadastre.gouv.fr
Date d'édition : 04/12/2021 (fuseau horaire de Paris)		
Coordonnées en projection : RGF93CC48 ©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics		



4.11 C07 – Courrier Mrs et Mmes Benezet Gardan et Le Doueff

M. et Mme BENEZET GARDAN
2A, rue Montjoie
35400 SAINT-MALO

et

M. et Mme LE DOEUFF
4ter, rue de Saint-Malo
35540 MINIAC MORVAN



Madame Laine-Delurier,

Nous nous permettons de vous contacter dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de révision du PLU de Plerguer. En effet, M. et Mme LE DOEUFF ainsi que nous-même avons acquis dans l'année deux terrains constructibles d'environ 1 300 m² chacun (références cadastrales D1427 et D1428) au lieu-dit la Moignerie. Deux permis de construire ont été déposés et approuvés depuis.

Dans le PLU actuel, la quasi-totalité (ou la totalité selon le terrain) sont classés en zone Uh, soit constructible. Or, dans le projet de PLU, toute la partie nord des deux terrains passerait en zone A, soit non constructible (hormis des annexes ou extensions de 50m²), comme présenté sur la carte ci-dessous.



Nous avons été séduits par le lieu-dit, la taille des terrains proposés ainsi que la faible densité. Cependant, le passage en zone A du reste de nos terrains proposé dans le projet de PLU nous paraît inadéquat pour deux principales raisons :

1/ L'aspect financier : nous avons acheté en début d'année deux terrains dont la quasi-totalité au prix d'une terre constructible. Si le PLU révisé était approuvé, la moitié deviendrait non constructible, d'où une perte de valeur non négligeable (qui ne se répercutera pas sur les prêts que nous avons contractés et le prix d'achat du terrain) et l'impression de s'être fait « avoir »...

2/ Les options limitées que cela laisse pour l'aménagement futur de nos terrains : En effet, même si l'emplacement des habitations a été réfléchi dans le cadre du dépôt de permis de construire, l'aménagement du reste du terrain se serait fait sur le long terme (poulailler, extension, piscine, abri de jardin... la liste est longue et rien n'a encore été envisagé). Or avec le projet de PLU, nous serions limités à 50 m²...

Nous émettons donc un avis défavorable sur ce nouveau zonage. Nous comprenons l'enjeu de limiter les nouvelles constructions et l'étalement urbain, mais nous pensons que tout le terrain pourrait rester en zone Uh (en respectant donc les 20 % d'imperméabilisation du nouveau règlement de la zone), tout en instaurant des limites si besoin (par exemple zone tampon autour du fossé en limite nord).

Nous restons à votre disposition pour échanger sur le sujet.
Cordialement,

M. et Mme BENEZET GARDAN

et

M. et Mme LE DOEUFF

4.12 C15- Courrier de Mme Benezet reçu le 9/04/2022

De : Roxanne BENEZET <roxanne.benezet@gmail.com>

Envoyé : samedi 9 avril 2022 11:44

À : mairie.plerguer@wanadoo.fr

Objet : Enquête publique pour le Plan Local d'Urbanisme de Plerguer

A l'attention de Madame Claudine LAINE-DELURIER

Madame,

Je me permets de vous contacter pour deux raisons concernant l'enquête publique liée à la révision du PLU de Plerguer.

Tout d'abord, lors de la première enquête publique ayant eu lieu de novembre à décembre 2021, nous avons transmis par voie postale un courrier de remarque avec un accusé de réception daté du 6/12/2021. Or, c'est ce jour que l'enquête a été arrêtée pour raisons administratives. Pourriez-vous me confirmer que ces remarques ont bien été prises en compte, sinon je vous les transmettrai à nouveau par retour de mail.

Ma deuxième remarque, concernant le zonage proposé sur notre parcelle (référence cadastrale D1428), est relative à l'assainissement autonome. Dans le cadre de mon travail, je réalise des études de filière, et j'ai pu réaliser celle liée à notre construction sur cette parcelle.

J'ai noté que, par rapport au futur zonage, notre assainissement se trouverait en zone agricole. Or, si notre système se révélait un jour non conforme, et qu'un nouveau système était à prévoir, le seul espace disponible serait au sud de notre habitation, en zone Uh. En effet, il est fort probable que le SPANC n'autorise pas l'implantation en zone agricole alors que de l'espace serait disponible en zone Uh.

Cependant, toutes nos sorties EU étant en façade nord, le coût des travaux pour implanter l'assainissement au sud serait élevé. De plus, cet espace accueillant l'accès véhicules à la parcelle et des zones de stationnement, la place restante ne permettrait pas l'infiltration des effluents ou des eaux traitées et un rejet au réseau pluvial serait certainement la seule solution pour traiter (contrairement à l'espace disponible au nord et au système actuel). L'infiltration est pourtant l'option à favoriser pour le SPANC.

Je pense donc qu'il faudrait à minima élargir la zone Uh au nord de la parcelle afin d'y inclure l'assainissement actuel, ainsi qu'un espace suffisant dans le cas où un futur assainissement serait à prévoir.

Restant à votre disposition pour échanger,
Cordialement.

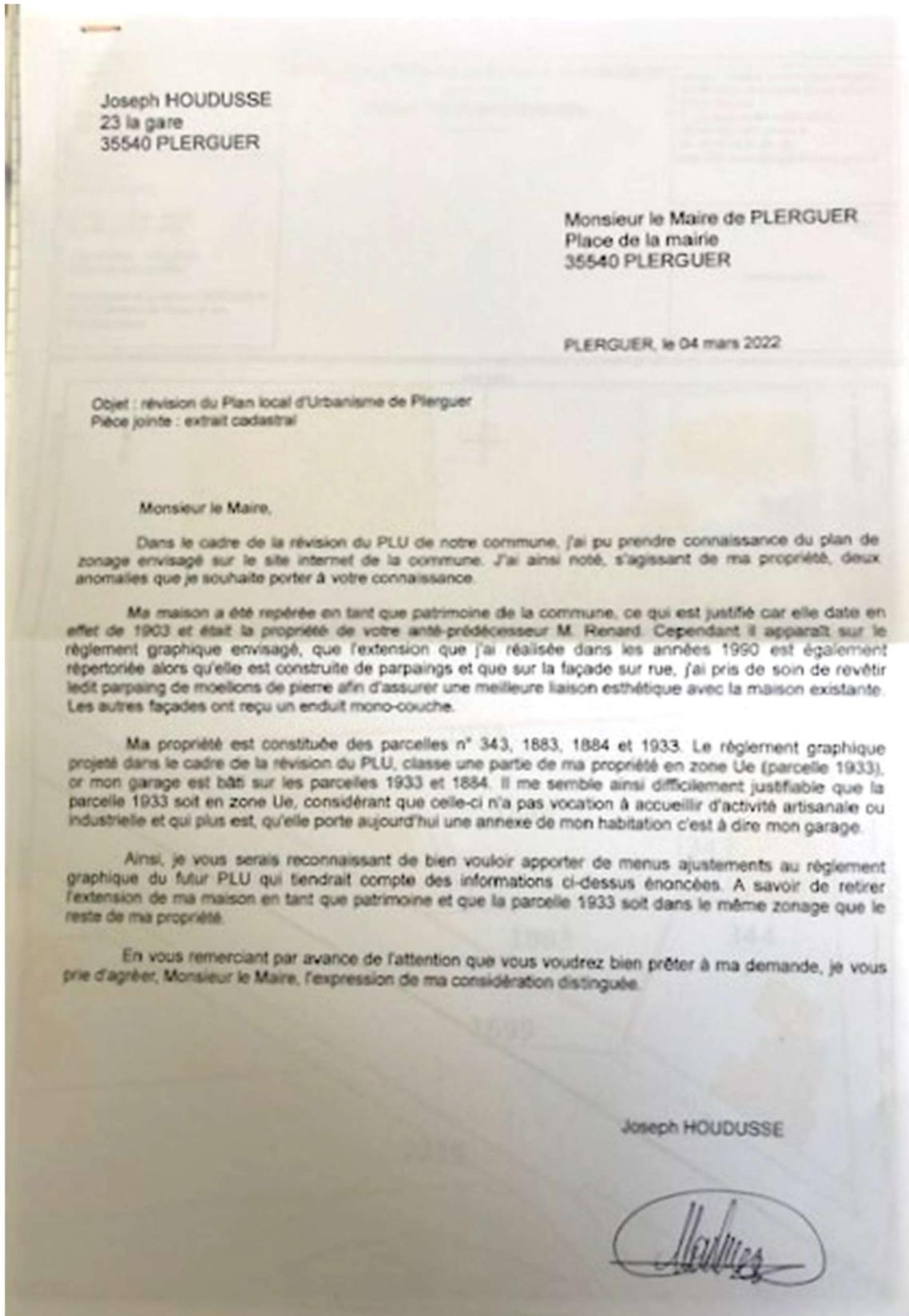
--

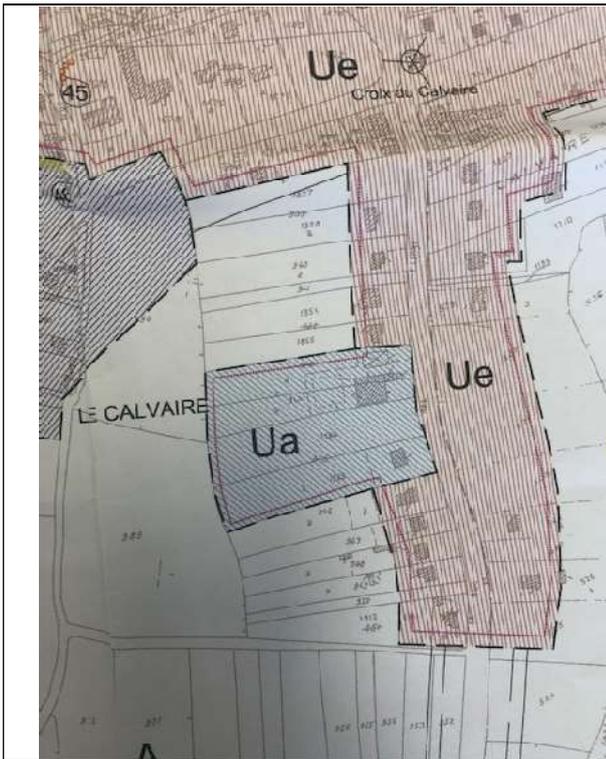
Roxanne Benezet

+33(0)6.26.66.38.22

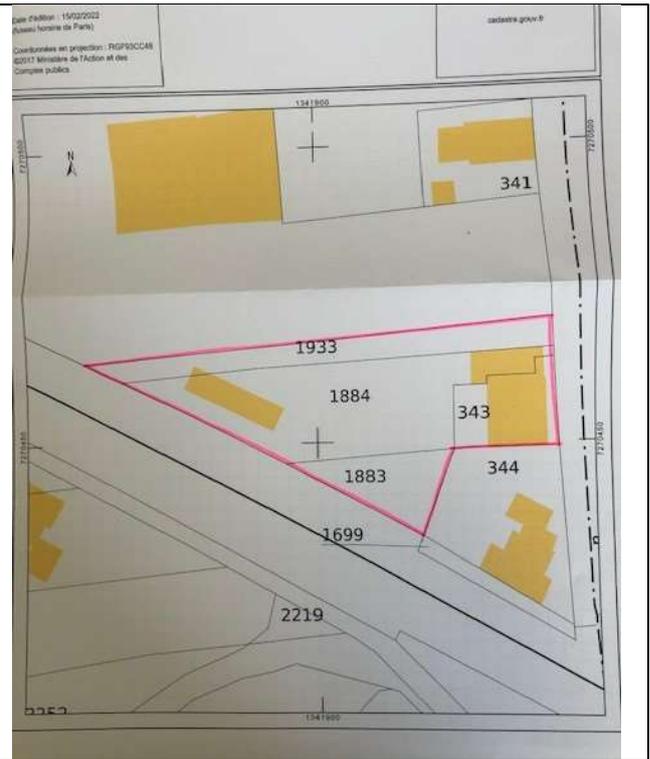
roxanne.benezet@gmail.com

4.13 C09 – Courrier de Mr Houdusse Joseph





PLU actuel



Cadastre

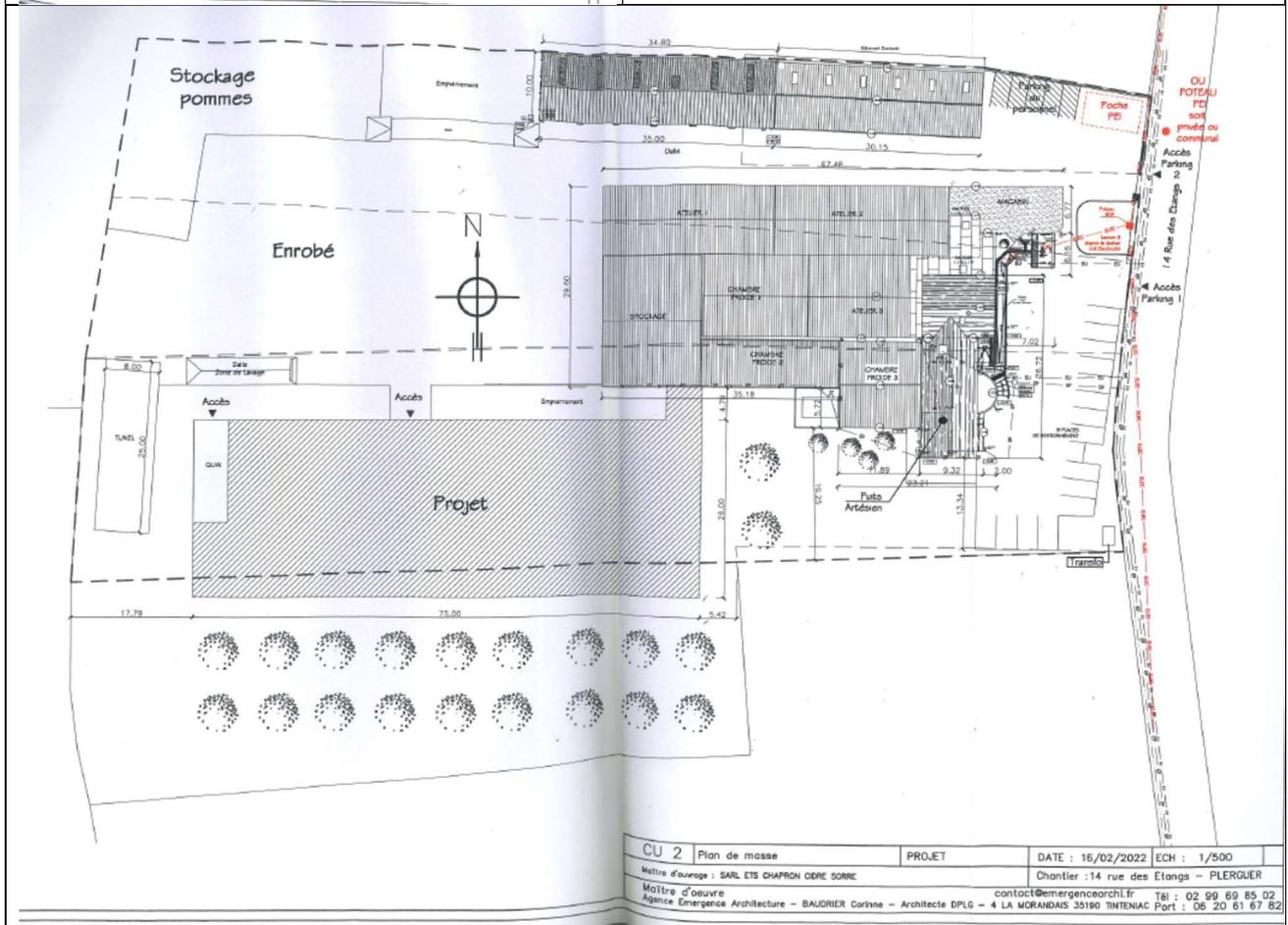
4.14 Observation R14- Mme Denoual – Famille Ringard – Pièce jointe PJ1

Positionnement du terrain par rapport l'emprise de l'OAP



4.15 Observation R17 – Mme Cheynet – Pièces jointes

Opération:	CONSTRUCTION D'UN BATIMENT POUR UNE LIGNE D'EMBOUEILLAGE
Adresse chantier	14 rue des Etangs 35 540 PLERGUER
Maitre d'Ouvrage:	SCI CIDRES CHAPRON SORRE
Maitre d'Oeuvre:	Agence Emergence Architecture BAUDRIER Corinne Architecte D.P.L.G 4 LA MORANDAIS 35190 TINTENIAC E.mail: contact@emergencearchi.fr 02 99 69 85 02 - 06 20 61 67 82
Dossier:	CU PLAN DE SITUATION
N° de plan:	Date: 16 Février 2022
Echelle:	1
code APE 7111Z Siret: 517 842 225 00024 N° Ordre des Architectes : RbreS01437	

4.16 C10 – Courrier Mrs et Mmes Pigeon, Biardeau, Andrillont, Lemoult

Monsieur et Madame Dominique PIGEON

11 rue de Saint Malo – 35540 PLERGUER
Cadastre n° 1612

Monsieur et Madame Alain BIARDEAU

13 rue de saint Malo – 35540 PLERGUER
Cadastre n° 412, 1308, 1309

Monsieur et Madame Luc ANDRILLON

15 rue de Saint-Malo – 35540 PLERGUER
Cadastre n° 1307, 1310

Monsieur et Madame Jérôme LEMOULT

17 rue de Saint-Malo – 35540 PLERGUER
Cadastre n° 2283,2285,2287

MAIRIE

Mme LAINE DELURIER

Place de la Mairie

35540 PLERGUER

Plerguer, le 6 avril 2022

Objet : Révision PLU : réponse à enquête publique sur parcelles 413 à 417

Monsieur le Maire, Madame le Commissaire,

Nous avons pris connaissance du projet de révision du PLU sur notre commune, et notamment le projet d'orientation, d'aménagement et de programmation sur le terrain de **Monsieur BOUTIER Jean, cadastre n° 413 à 417**, terrain actuellement exploité pour des serres et sur lesquels un projet de construction de lotissement composé de maisons individuelles et d'un collectif de 2 étages est envisagé.

Le présent courrier n'est en aucun cas un rejet du projet. Nous souhaitons apporter nos idées d'aménagement de ce terrain dans la perspective de préserver la qualité de nos vies et la tranquillité dont nous bénéficions à ce jour sur notre commune.

Les entrées de nos habitations se trouvant déjà sur la voie principale rue de Saint-Malo, c'est dans nos jardins et nos pièces de vie, à l'abri du bruit de la circulation et des regards que nous pouvons nous ressourcer.

La construction d'un collectif côté EST du terrain, à proximité immédiate de nos jardins nuirait à notre tranquillité et générerait sans aucun doute des sentiments d'intrusion dans nos vies.

Nous pensons que le collectif devrait être construit dans le haut du terrain avec vue vers les champs, Côté ouest (au niveau des serres actuelles).

Cette orientation permettrait de préserver les habitants en place de la gêne que pourrait générer la construction d'un bâtiment à étage, notamment du vis à vis et des bruits de la vie courante.

De plus, une vue sur les champs sera bien plus agréable pour les futurs habitants.

Si le bâtiment est construit parallèlement à la longueur du terrain, des pignons sans ouverture régleraient définitivement les problèmes de vis à vis.

Dans le bas du terrain, côté bourg/rue de Saint-Malo, la construction de maisons individuelles pourrait être sans étage et ainsi appropriées à la vie de personnes âgées ou d'âge mur, prévoyant de passer leur retraite sur notre commune ou pour des personnes à mobilité réduite.

Côté Est des parcelles de terrains, pourraient être prévues les entrées et stationnements de ces pavillons et côté ouest, les jardins et lieux de vie.

Il pourrait être demandé aux constructeurs de prévoir des fenêtres brouillées dans l'hypothèse de pavillon à étage et dans l'hypothèse où des ouvertures devraient être réalisées, ce afin de limiter les regards indiscrets qui nuiraient à notre intimité.

Pour faire oublier ces nouvelles constructions aux habitants déjà présents depuis de nombreuses années, il serait nécessaire de prévoir des plantations d'arbres à feuilles persistantes d'une hauteur de 4 à 5 mètres afin de nous préserver de tout voyeurisme dans nos jardins et lieux de vies.

De plus, cela donnera indéniablement un cachet au lotissement. Les plantations sont trop souvent absentes ou oubliées dans les lotissements rendant le paysage froid et sans vie.

Par ailleurs, certains d'entre nous aimeraient avoir l'opportunité d'acquérir le terrain en limite de leur propriété. Un découpage pourrait-il être envisagé et une proposition pourrait-elle être faite ?

Nous sommes certains que préserver la qualité de vie des populations déjà en place reste votre priorité.

La prise en compte de ces suggestions et une réponse à ce courrier en sera le meilleur témoignage.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, Madame Le Commissaire, nos salutations distinguées.

Les habitants du 11 au 17 rue de Saint-Malo,

Monsieur et Mme D. PIGEON

Mr et Mme A. BIARDEAU

Mr et Mme L. ANDRILLON

Mr et Mme J. LEMOULT

4.17 C11 – Courrier de Mr et Mme Lugand

Bonjour,

Dans le cadre de la modification du PLU de Plerguer, nous souhaiterions apporter des remarques à soumettre à l'enquête public.

Nous sommes propriétaires de l'unité foncière au 13, Le Mesnil des Aulnays 35540 PLERGUER, cadastrée section B, n°59+60+1572+1571.

La surface de l'unité foncière est d'environ 2110m² selon le cadastre.

Le projet de PLU soumis à enquête publique modifie la délimitation des secteurs du PLU et impacte fortement notre propriété.

L'unité foncière sera soumise au secteur Uh et NPa et le bâti existant sera estampillé Bati Patrimonial au titre L151-19 du Code de l'Urbanisme.

1/ Emplacement de la délimitation entre le secteur Uh et NPa

En analysant les différentes réglementations applicables sur ce secteur, cette modification paraît évidente :

- Le PPRSM de Dol de Bretagne présente une zone colorée sur la partie Nord de l'unité foncière, mais ne correspondant à aucune zone d'aléa particulière. Nous pourrions en déduire que cette zone a une tendance à être humide.
- Le SCoT semble définir que la zone entre le marais et la Rue du Mesnil des Aulnays doit assurer la valorisation et la préservation des réservoirs de biodiversité complémentaires et leurs abords.
- La Zone Humide Protégée de la Baie du Mont Saint Michel, de la convention de Ramsar de 1994, démontre que la partie Nord de l'unité foncière se situe dans cette zone.

La délimitation entre le secteur Uh et NPa semble avoir été ramenée au niveau des façades des maisons existantes, avec un recul d'environ 5 à 10m.

Cette disposition de recul permet en effet de laisser la possibilité aux constructions existantes une capacité d'extension côté jardin (côté Nord, vers la zone NPa) : véranda, terrasse, extension diverse.

Cependant, à la lecture du fond de carte (base cadastrale) de ce zonage, il semblerait que celui-ci comporte de nombreuses erreurs (Cf. PJ).

Ces erreurs impactent fortement et de manière négative la possibilité d'évolution de notre unité foncière.

En effet, la base cadastrale omet le troisième volume de notre maison (CF. Photos en pièces jointes).

Ce volume n'a pas été réalisé récemment comme peut le démontrer la description du dossier de l'inventaire du patrimoine rural de 2006, dans lequel notre maison est répertoriée :

La construction de ce bâtiment remonte probablement au début du 17^e siècle, certains éléments tels la très forte pente de toit ainsi que la porte en plein cintre chanfreinée permettent de faire remonter la construction à cette époque.

Sur le cadastre de 1849, le bâtiment est représenté comme un alignement de trois logis distincts ; il s'agissait donc à l'origine de trois propriétés différentes.

Les trois logis distincts indiqués et répertoriés sur le cadastre de 1849 correspondent aux trois parcelles cadastrales : parcelle n° 59 pour le premier volume, parcelle n°60 pour le deuxième volume, parcelle n°1572 pour le troisième volume. Il est aussi précisé dans un encadré en tête d'analyse qu'il est fait référence au cadastre 1982 zone B1.

Enfin le plan complet de restauration réalisé par l'architecte LECOQ de Dinan date de 1981 et présente la maison en trois parties.

La méthode de délimitation étant de disposer la limite entre 5 à 10m des constructions existantes, il nous paraît justifié de tenir compte de l'existence de ce troisième volume, afin de ne pas nuire aux capacités évolutives de notre maison.

Compte-tenu de la typologie constructive de longère de cette maison, il serait regrettable, par une impossibilité réglementaire, de devoir construire une extension sur la façade principale alors que la logique historique incite une construction dans la continuité de la longère.

Il est à noter également que la construction (sur parcelle n°2552) en limite Nord-Ouest de notre parcelle n'est pas existante. Cette construction a été construite sur la parcelle 2555.

Nous sommes surpris que notre parcelle (n°1571 notamment) soit classée en secteur NPa, et non la parcelle n°2552, aujourd'hui non construite. Cette parcelle possède la même typologie de terrain, si ce n'est avec une altimétrie plus basse.

L'application des différentes réglementations et la méthode de délimitation des espace NPa devraient être la même pour tous les espaces non construits : protéger les espaces naturelles sur les parcelles non construites, en y interdisant l'artificialisation des sols. D'autant plus qu'il est à noter que la parcelle 2552 fait partie de l'unité foncière des parcelles 2557 + 2365 + 2574 destinées à de l'habitation et non à une activité économique telle que l'indique la nouvelle proposition de zonage.

2/ Application réglementaire sur le secteur NPa

a. Assainissement autonome – article NPa9

Le règlement interdit toute construction ou usage des sols sur ce secteur (excepté certains ouvrages publics).

Or la topographie du secteur en aval de la Rue du Mesnil des Aulnays, présente une bande aedificandi (conservé en secteur Uh), puis une bande de jardin (répertoriée en secteur NPa).

Le système d'assainissement de ce hameau impose à chaque habitation d'avoir un système d'assainissement autonome.

De manière générale, ces systèmes fonctionnent gravitairement et selon la nature des sols.

Il est donc nécessaire de prévoir au sein du règlement la possibilité à l'ensemble des habitations de pouvoir rénover/remplacer leur système d'assainissement existant.

Le règlement n'évoque que les systèmes d'assainissement pour les constructions nouvelles (certains ouvrages publics).

Dans notre cas, la maison est en contrebas du jardin immédiat et de la rue. Son niveau altimétrique (pourtant avec une situation en partie haute du terrain) s'approche du niveau altimétrique de la partie classé en secteur NPa.

Le système actuel est présent dans le futur secteur NPa et sa rénovation ne pourra se réaliser que dans cette zone.

Il conviendrait de prévoir un complément d'article NPa9 pour cette zone.

b. Forage – article NPa2

Les orientations de politique générale incitent les particuliers à répondre aux besoins énergétiques des habitations existantes par des systèmes renouvelables.

L'emploi des pompes à chaleur correspond aux orientations principales.

La mise en place de système géothermique est adaptée pour des maisons avec des volumes conséquents à chauffer. Il serait opportun de pouvoir laisser le choix aux particuliers du type de chauffage selon leur construction.

Cependant, même si les systèmes géothermiques n'ont pas pour but de ramener de l'eau des nappes phréatiques (probable objectif de l'interdiction réglementaire), la rédaction de l'article NPa2 interdit « la création de puits de forage » - limitant les technologies de chauffage.

Il conviendrait d'apporter un éclaircissement à la volonté réglementaire du paragraphe de cet article.

c. Coefficient d'emprise au sol – article Uh4

« Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 20% de l'unité foncière intégrant la zone Uh ».

Autrement dit, est fixé à 20% de l'assiette de la zone Uh sur l'unité foncière.

« Toutefois, pour les unités foncières constituées à la date d'approbation du PLU dont les constructions ont déjà atteint ce CES à la date d'approbation du PLU, il pourra être autorisé la création d'extension ou d'annexe sur 50m² d'emprise au sol maximum à la date d'approbation du PLU, utilisable en une ou plusieurs fois ».

Autrement dit, les constructions existantes arrivant à la limite de ces 20% d'emprise au sol ne peuvent pas bénéficier de la jauge supplémentaire de 50m² dont peuvent bénéficier les constructions existantes dépassant ce coefficient d'emprise au sol.

Dans un objectif d'équité, il conviendrait de modifier la rédaction de cet article en laissant la possibilité à ces cas limites d'ajouter 50m² à leur emprise au sol existante.

Dans notre cas, selon le projet de délimitation proposé au PLU (cf. PJ) :

Unité foncière : environ 2110m² - surface cadastrée, sous réserve de relevé géomètre.

Emprise au sol existante : environ 158m² - surface correspondant aux volumes présents sur le fond graphique du PLU, sous réserve de relevé des existants (les débords de toit ne semblent pas intégrés dans ce calcul, augmentant ainsi l'emprise au sol).

Part de l'unité foncière en secteur Uh : environ 715m² (sous réserve relevé géomètre et possibilité d'accéder à un document exploitable du plan PLU).

Réglementairement, l'emprise au sol constructible est donc de 143m².

Le seuil étant dépassé, la possibilité de création de 50m² d'emprise au sol supplémentaire est possible sur la partie de l'unité foncière classé en secteur Uh.

Dans le cas où la demande de décalage de la délimitation est acceptée, il conviendra de considérer le volume 3 comme emprise au sol existante (cf. PJ) :

Unité foncière : environ 2110m² - surface cadastrée, sous réserve de relevé géomètre.

Emprise au sol existante : environ 190m² - surface correspondant aux 3 volumes existants, sous réserve de relevé des existants (les débords de toit ne semblent pas intégrés dans ce calcul, augmentant ainsi l'emprise au sol).

Part de l'unité foncière en secteur Uh : environ 841m² pour une hypothèse de décalage de la délimitation à 7m depuis la dernière emprise au sol existante (sous réserve relevé géomètre et possibilité d'accéder à un document exploitable du plan PLU) / à réétudier en cas de décalage à 5m ou à 10m.

Réglementairement, l'emprise au sol constructible est donc de 168m².

Le seuil étant dépassé, la possibilité de création de 50m² d'emprise au sol supplémentaire est possible sur la partie de l'unité foncière classé en secteur Uh.

Ces calculs sont basés sur des hypothèses de surface d'après le plan cadastral et une extrapolation de l'emprise au sol du bâtiment 3 et des zonages proposés par le PLU.

D'une part, ces surfaces restent sous réserves du relevé du terrain et du relevé de la maison existante, et ne peuvent servir de valeur de référence dans le cas de l'instruction d'un dépôt de Permis de Construire sur cette unité foncière.

D'autre part, ces valeurs approchant les seuils limitent, dans un objectif d'équité vis-à-vis de l'ensemble de ces constructions situé en secteur Uh, il conviendrait de compléter/modifier la rédaction de l'article Uh4 pour les constructions existantes approchant la limite du seuil de 20% sans le dépasser et ne pouvant pas bénéficier des 50m² supplémentaires, que peuvent bénéficier les constructions existantes dépassant le seuil des 20%.

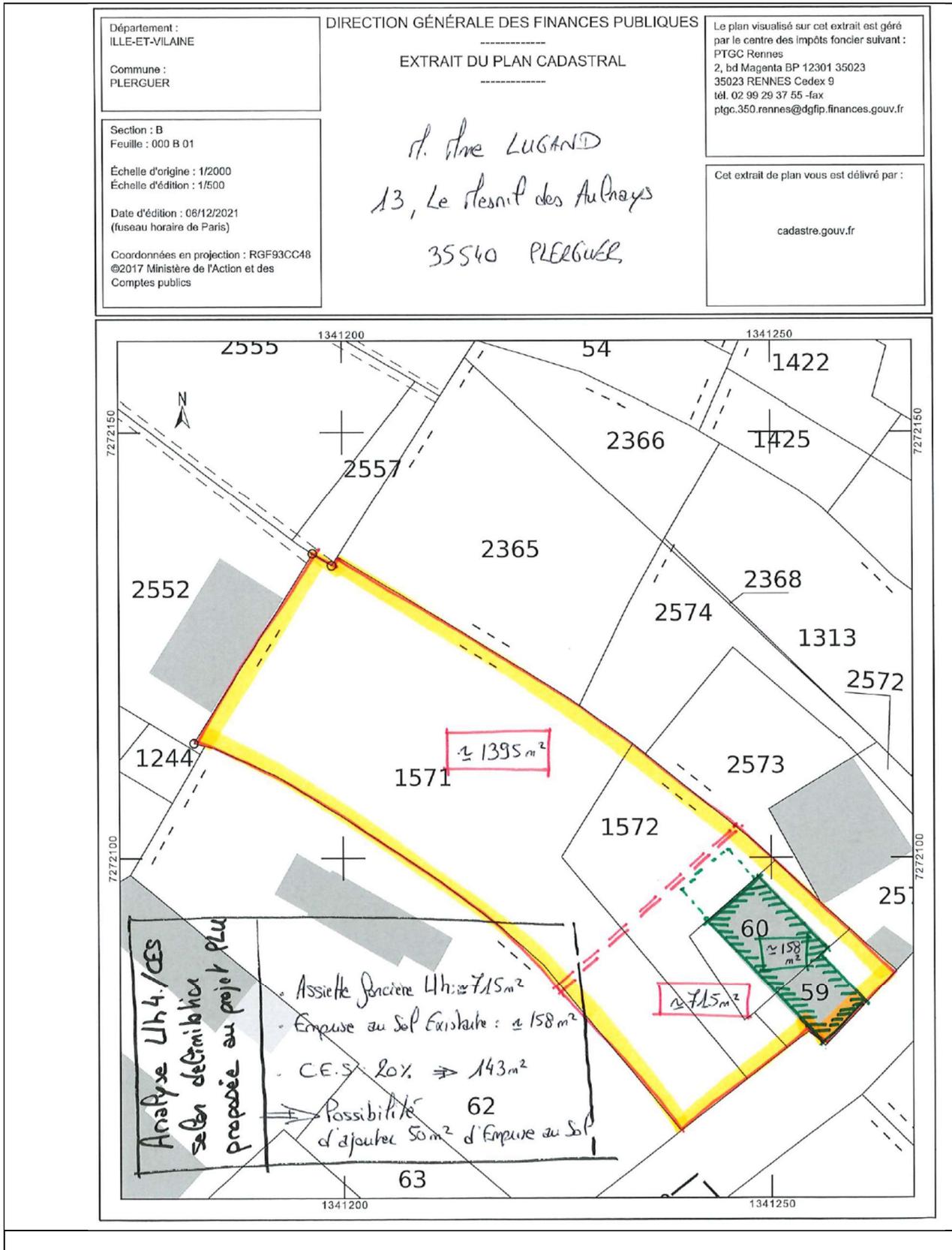
Il conviendrait d'apporter un complément de rédaction pour les constructions situées dans l'entre deux de la règle d'emprise au sol.

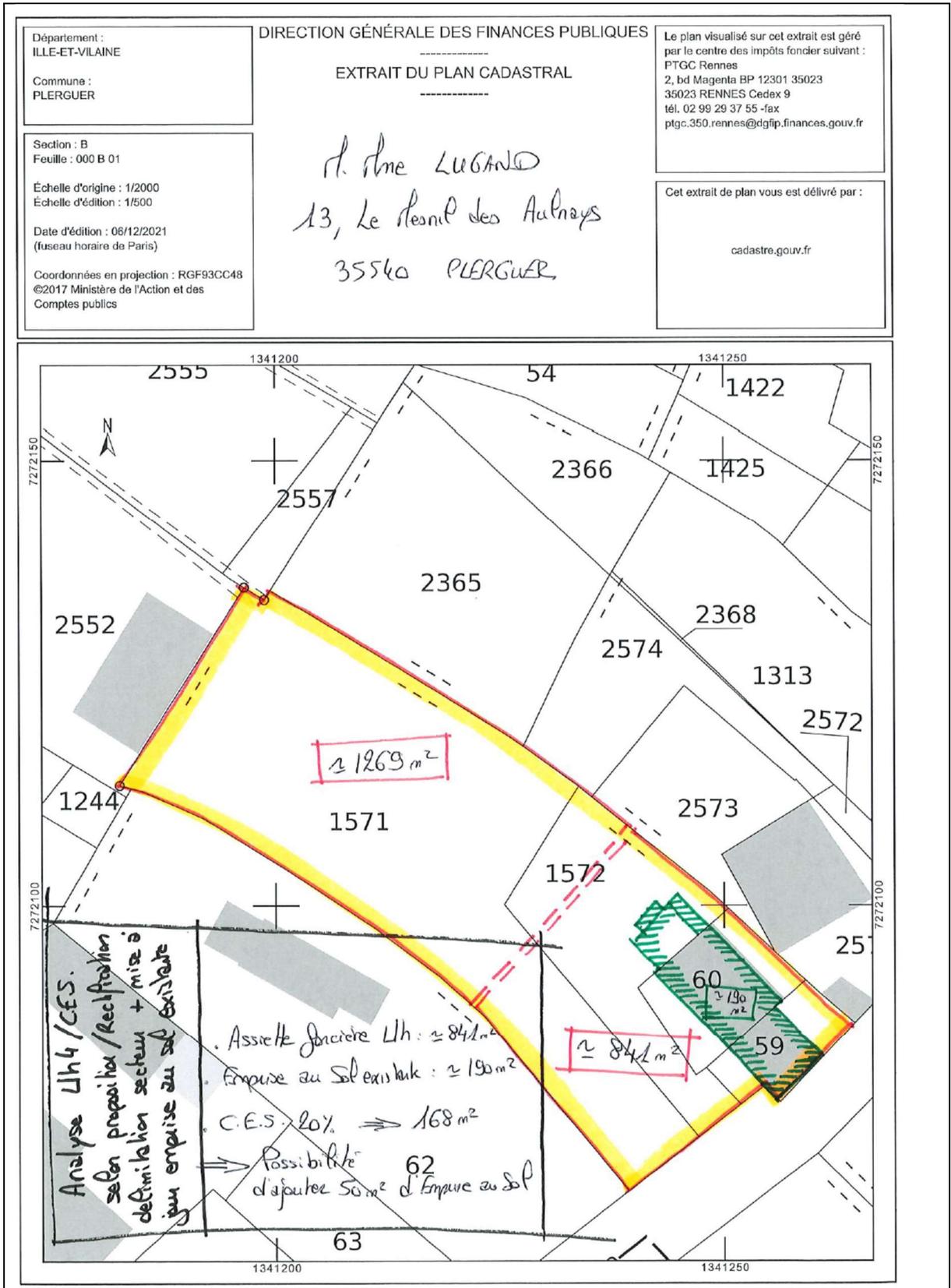
En vous remerciant de l'attention que vous porterez à nos remarques.

Cordialement

Pierre Lugand

Mathieu LUGAND, architecte
LUGAND - DELMOTTE architecte
P.A. de l'Hermitage
35780 LA RICHARDAIS – BP 10244 35802 DINARD Cedex
Tel : 02.99.16.98.99
E-mail : architecte@lugand-delmotte.com





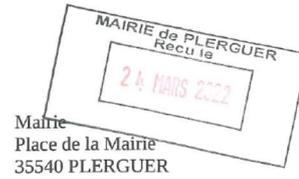


4.18 C12 – Courrier de Mme Larcher

Madame LARCHER Yvette
17 Rue Laennec
35540 PLERGUER

Lettre recommandée avec AR

Le 21 mars 2022



Objet : Modification du PLU sur la commune de Plerguer
Parcelles concernées : 2101 276 m2
2099 767 m2

Monsieur le Maire,

Une étude sur la modification du PLU et la revisitation du Plan d'Urbanisme de la commune est programmée,

A cette effet, il m'apparaît opportun et important sur deux parcelles cadastrées 2101 et 2099 qui successivement couvrent une surface de 276 et 767 m2 soient en effet incluses désormais comme parcelles constructibles,

A mes yeux, mes 2 parcelles s'inscrivent naturellement dans ce nouveau programme.

Lors d'une précédente mandature, nous avons vendu à la commune les parcelles 2100 et 2112 afin de satisfaire à la demande de la Mairie dans le but d'étendre l'espace agricole de la parcelle 871.

En contre partie, il nous avait été dit que les deux parcelles objet de mon courrier auraient vocation à l'avenir à être constructibles.

C'est d'où, naturellement que à l'occasion de la revisitation du PLU, je sollicite votre attention. Afin d'inclure ces deux parcelles non cultivées et inexploitées dans le nouveau programme. Les réseaux étant à proximité, l'ensemble de ces deux lots et longent la Rue de la Châtaigneraie s'inscrit dans le prolongement des espaces déjà urbanisés.

Je vous remercie, Monsieur le Maire, de la meilleure attention que vous saurez apporter à ma demande et vous prie d'agréer, en l'attente l'expression de ma considération distinguées.

LARCHER Yvette

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Yvette Larcher'.

4.19 Observation R19 – Mr Avril – Pièces jointes



4.20 C13 - Courrier n°1 de Mr Houdusse Dominique

Monsieur Dominique Houdusse
La Touesse
35540 – Plerguer



A l'attention de Monsieur Le Maire
Mairie de Plerguer
Place de la Mairie
35540 – Plerguer

Le 14 Mars 2022,

Objet : Révision du PLU- Demande de modification de zonage pour les Parcelles N°1562, 1563, 1192, 1193, 1194.

Monsieur le Maire,

Pour faire suite à plusieurs rencontres en Mars 2017 et Novembre 2017 avec Madame Norris-Ollivier, adjointe en charge de l'Urbanisme et selon ses recommandations et avec vous le vendredi 7 Juin 2019, je vous écris à nouveau, afin de vous soumettre ma demande de modification de zonage concernant les parcelles cadastrées suivantes dans le cadre de la révision du PLU :

Section	N° Parcelle	Libellé	H	a	ca	Surface (m ²)	Zonage actuelle	Demande Zonage
C	1562	Clos de Loumas	0	3	77	377,00	Ua	Ue
C	1563	Clos de Loumas	0	11	46	1146,00	2AU	Ue
C	1192	La Gare	0	0	9	9,00	Ua	Ue
C	1193	La Gare	0	0	52	52,00	2AU	Ue
C	1194	La Gare	0	0	7	7,00	2AU	Ue

En effet, ces parcelles sont à ce jour classées en zone 2AU et Ua. Or, comme nous avons pu en discuter et le constater avec Madame Norris-Ollivier et vous, il n'y a pas de sens à ce qu'elles soient déterminées en zone 2UA et Ua. En effet, particulièrement, la parcelle n°1563 se situe actuellement dans une enclave, clôturées côtés Nord et à l'Est, sans être définitivement définies ni en zone UA ni en zone UE. Surtout, elle se situe dans le prolongement de deux parcelles C N°1560 et C N° 1561 qui, elles-mêmes, ont fait l'objet dès les années 1980/90, d'autorisation de construire en habitation familiale. De plus, le chemin qui donne l'accès à ma parcelle N°1563 est sous ma propriété et situé lui en Zone UA, chemin pour lequel les parcelles voisines (parcelles N° 1560 et N°1561) qui ont un droit de passage, sont situées en zone UE. Donc ce ne serait qu'une suite logique que ce lot de parcelles soient totalement constructibles.

Par ailleurs, l'ensemble des parcelles se situent également à côté de la Gare, du centre Bourg de Plerguer et des écoles, à quelques pas du nouveau supermarché U Express qui comprend les services tels que station de service, station de nettoyage véhicules et laverie automatique, distributeur de banque, location de voitures/camionnettes. A deux pas de la crèche privée actuellement en cours de construction, et à moins de 1,5km des accès aux voies rapides N176 DOL-DINAN et D137 RENNES-SAINT-MALO, ce lot de parcelles est idéalement situé pour y construire plusieurs maisons familiales.

Je suis conscient que le PLU date de 2007 et qu'il est prévu qu'il soit révisé très prochainement.

Par ce courrier, je vous prie de prendre en considération ma demande afin de rendre constructible la parcelle N°1563 et de modifier sa zone actuelle 2UA en zone UE, ainsi que les parcelles attenantes de faible surface n°1562, 1192, 1193 et 1194.

Je me tiens à votre disposition pour vous fournir toutes précisions nécessaires.

Je vous prie de croire, Monsieur Le Maire, à l'expression de mes respectueuses salutations

Monsieur Dominique Houdusse



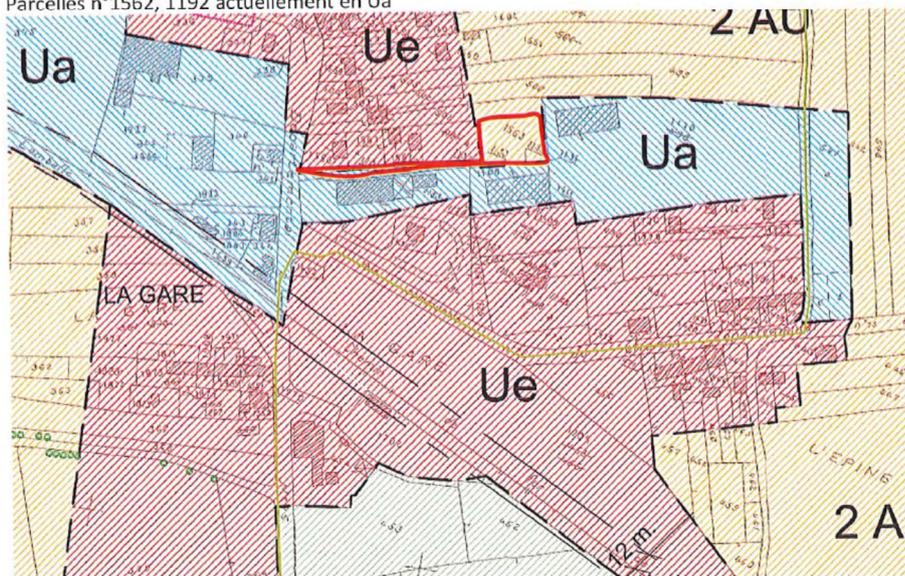
Annexes :

A) Photo de situation des parcelles



B) Situation actuelle du PLU :

- Parcelles n°1563, 1562, 1192, 1193, 1194 situées sur axe La Gare → Loumas
- Parcelle n°1563, 1193, 1194 actuellement en 2 AU
- Parcelles n°1562, 1192 actuellement en Ua



4.21 C14 - Courrier n°2 de Mr Houdusse Dominique

Monsieur Dominique Houdusse
La Touesse
35540 – Plerguer



A l'attention de Monsieur Le Maire

Mairie de Plerguer
Place de la Mairie
35540 – PLERGUER

Le 14 Mars 2022,

Objet : Révision du PLU - Demande de modification de zonage

Monsieur le Maire,

Par la présente, je vous écris afin de vous soumettre ma demande de modification de zonage concernant les parcelles cadastrées suivantes dans le cadre de la révision du PLU de la commune :

Section	N° Parcelle	Libellé	H	a	ca	Surface (m ²)	Zonage actuelle	Demande Zonage
C	1878	Clos Jarnet	0	62	21	6221	A	UE
C	1880	Clos de La Touesse	0	77	9	7709	A	UE
C	534	Clos de La Touesse	0	41	44	4 144	A	UE
C	535	Clos de La Touesse	0	44	75	4 475	A	UE

Ces parcelles sont à ce jour classées en zone agricole, elles se situent dans la zone urbaine de la commune, et regroupées à La Touesse en Plerguer.

L'ensemble des parcelles se situent également à côté de la Gare, du centre Bourg de Plerguer et des écoles, à quelques pas de la nouvelle crèche privée, proche du nouveau supermarché U Express qui comprend les services tels que station de service, station de nettoyage véhicules et laverie automatique, distributeur de banque, location de voitures/camionnettes, à deux pas de la nouvelle crèche privée, et à moins de 1,5km des accès aux voies rapides N176 DOL-DINAN et D137 RENNES-SAINT-MALO. Ce lot de parcelles est idéalement situé pour y construire plusieurs maisons familiales.

Par ce courrier, je vous prie de prendre en considération ma demande afin de rendre constructible les parcelles pré-citées dans le tableau ci-dessus.

Je me tiens à votre disposition pour vous fournir toutes précisions nécessaires.

Je vous prie de croire, Monsieur Le Maire, à l'expression de mes respectueuses salutations

Monsieur Dominique Houdusse

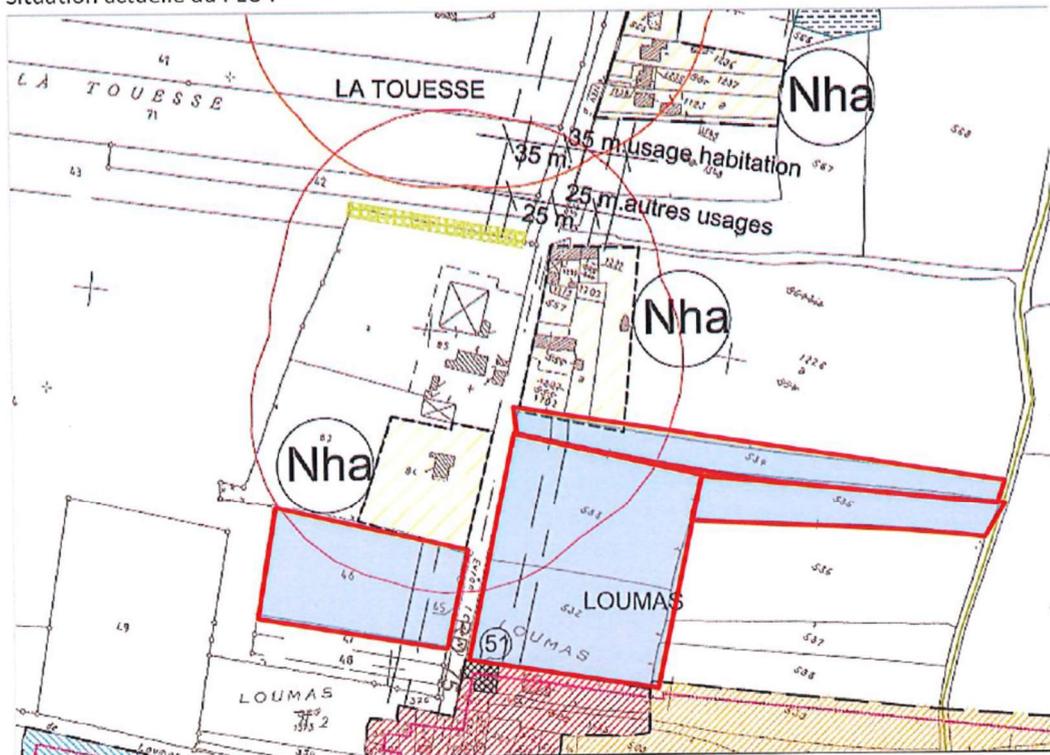
A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'D' followed by a horizontal line.

Annexes :

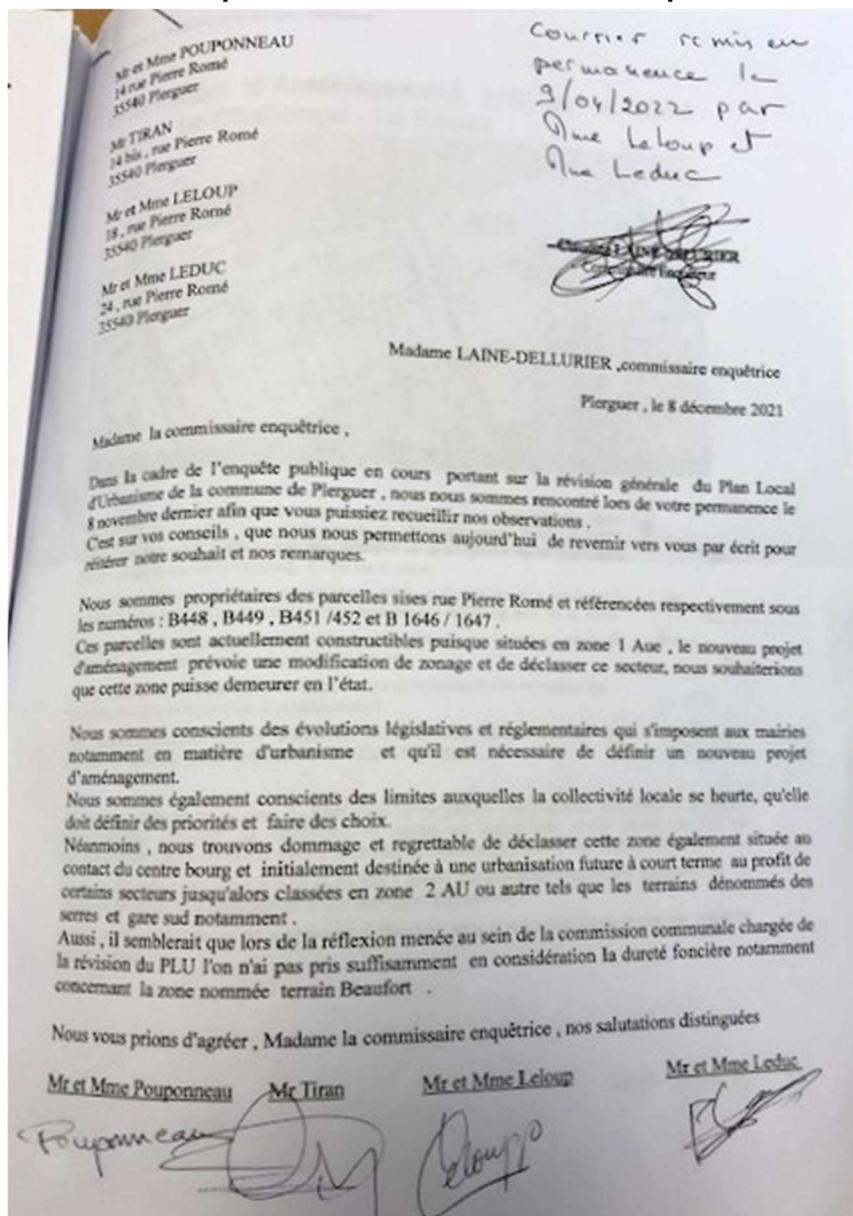
A) Photo de situation des parcelles



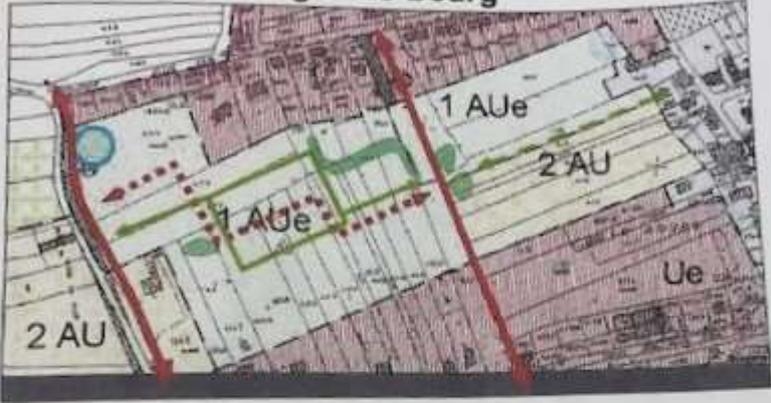
B) Situation actuelle du PLU :



4.22 C16 Courrier de Mme Pouponneau- Mr Tiran – Mme Leloup – Mme Leduc



Orientation d'Aménagement n°5 de la zone 1AUe1 Le Challenge - Le Bourg



Une future voirie structurante, pour cette zone et plus généralement pour l'ensemble du bourg, en prolongement de l'Emplacement Réservé n°42, permettra la liaison entre la rue des Aulinaies et le carrefour de la rue Pierre Rome et de la rue de la Cerisaie, à l'Est de la zone.

Une autre voie structurera la future zone, d'Est en Ouest, jusqu'à rejoindre la VC 12 à l'Ouest. Cette voie principale desservira les différents îlots de la zone.

Un réseau de voirie douce, qui pourra être distinct de la voirie principale, irriguera la zone et la connectera vers le bourg.

Les boisements les plus remarquables seront conservés et mis en valeur au maximum dans le futur plan d'aménagement.

Un bassin tampon pourra s'implanter à l'extrémité Ouest de la zone, conformément au Schéma Directeur des Eaux Pluviales.

L'aménagement de ce secteur du Challenge devra prévoir des parcelles destinées à accueillir des espaces commun de respiration et mettre en avant une réelle mixité de formes architecturale (petits collectifs, maisons de ville et maisons groupées, maisons individuelles...).

D'une superficie supérieure à 1 ha (4,61 ha) il devra, conformément au SCOT approuvé du Pays de St Malo, être urbanisé en seule opération d'ensemble.

Une densité minimale de 15 logements à l'hectare sera à respecter dans le cas de maisons individuelles.

4.23 C17 – Courrier de Mr Mercier

De : Philippe MERCIER - Emeraude Thermographie et Infiltrometrie <contact@etir.fr>

Envoyé : lundi 11 avril 2022 19:24

À : mairie.plerguer@wanadoo.fr

Cc : Claire Douabin <claire.douabin@wanadoo.fr>

Objet : révision PLU - une question

Bonjour

Une question :

Dans les documents PLU (version d'arrêt 28/07/2021), il est mentionné des « bocage protégé (L151-19 du CU) ».

Quelle est la définition exacte de ceci ?

Cela ressemble t-il à la photographie jointe (prise aujourd'hui) ?
coupes effectuées depuis 2 mois.

N'y a-t-il pas de mesures conservatoires ?

Merci de nous éclairer sur ceci.

Cordialement



4.24 C18 – Courrier de Mr Bienfait

Jean-Louis BIENFAIT
La Moignerie
35540 PLERGUER



Le 11 Avril 2022

Monsieur Le Maire
Mairie de Plerguer

Objet : Révision du PLU

Monsieur Le Maire,

En étudiant le projet de PLU, je m'interroge sur la capacité dans mon village (comme dans les autres villages classés Uh) à construire une annexe ou faire une extension suite au nouveau découpage.

Il semble en effet que sur certaines parcelles la limite de constructibilité Uh empêcherait toute extension de maisons existantes ou même de construction d'annexes, alors que cela serait possible dans les hameaux classés entièrement en zone A.

Il y a là un manque de cohérence globale et une contradiction avec les objectifs de maintien de certains hameaux en zone Uh.

Espérant que ce point soit vérifié, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Jean-Louis BIENFAIT

A handwritten signature in black ink, appearing to be "JB", written over a horizontal line.

4.25 C19 – Courrier de Mr Etienne Joel

ETIENNE JOEL
18 La TOUCHE
35540 PLERGUER

Monsieur LE MAIRE
35540 PERGUER



Objet : terrain D N°111 la touche PLERGUER

Le 12 Avril 2022

Monsieur le MAIRE,

Nous demandons la révision du PLU , pour notre terrain, section D N°111, au lieu dit la touche, 35540 PLERGUER,
Nous demandons que cette parcelle de terrain, cité ci-dessus, soit réhabilitée en terrain constructible,

Ce terrain se situe :

- en bordure d'une route communale,
- dans une dent creuse : des maisons devant derrière et en en côté,
- les conduites d'eau et d'électricité sont présents, autrement dit viabilisé.

Nous espoir d'une issue favorable, nous vous prions de recevoir, Monsieur le Maire, l'expression de notre considération distinguée

JOEL ETIENNE

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Joel Etienne".

4.26 C20 – Courrier de Mr et Mme Joel et Josiane Etienne

ETIENNE JOEL ET JOSIANE
18 LA TOUCHE

35540 PLERGUER

Monsieur le MAIRE

35540 PLERGUER



Le 12 avril 2022

MONSIEUR le MAIRE,

Dans la révision du PLU , nous demandons de bien vouloir faire le nécessaire pour que les parcelles de terre SECTION D N° D84, D85, D86, dont nous sommes propriétaires, soient habilitées en terrain constructible.

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Maire, l'expression de notre considération distinguée.

Joël et Josiane ETIENNE



4.27 C21 – Courrier Mme Collin-Pigeon – Mr Dominique Pigeon

Julie Collin Pigeon et Dominique PIGEON
11, rue de Saint Malo
35540 Plerguer
0686256227

Madame Lainé – Delurier,
Mairie de Plerguer

Plerguer le 11 avril,

Objet : Demande de révision de la destination d'un terrain

Nous avons une requête concernant un terrain de 700 m² situé au lieu-dit Lycastel et cadastré n°786 section B sur la commune de Plerguer.

Nous demandons une nouvelle fois votre indulgence pour faire revenir notre terrain en parcelle constructible. Actuellement il est classé Npb et nous n'en comprenons pas la raison car il est au même niveau et il est complètement intégré aux habitations existantes. C'est d'ailleurs le plus haut terrain de toutes les constructions situées à l'ouest de la route communale.

La dernière fois que nous en avons fait la demande on nous avait répondu qu'il était classé ainsi par rapport à sa position en contre-bas, or il n'est pas du tout en dessous du niveau des autres constructions. La vallée est située bien plus bas et d'ailleurs en contre-bas, il y avait même un élevage cunicole (sur les numéros 783 et 784).

Sur ce même terrain est dressé le poteau EDF qui alimente tout le hameau en électricité et en 2008, EDF a demandé à ma maman Fabienne Collin ainsi qu'à nous ses enfants l'autorisation de raccorder une maison qui a été construite au-delà notre terrain sur la parcelle 793.

Nous ne voyons pas où il pourrait y avoir une quelconque pollution en bâtissant une maison sur ce terrain sur lequel est construit une ancienne habitation ou un vieil abri fait de pierres et de terre (vous ne pouvez pas

le constater car pas apparent sur le plan de situation, mais sur la photo en pièce jointe n°3).

Le but de cette demande est de construire une maison que nous mettrions en location. C'est ce qu'il manque énormément à Plerguer comme dans de nombreux villages de campagne où les résidents sont majoritairement des propriétaires.

Si ce terrain devient constructible, nous nous engageons à y construire une maison pour de la location. En aucun cas nous le vendrons.

Nous savons qu'aujourd'hui la politique est contre l'étalement urbain et la construction dans les centres bourg mais des maisons dans des endroits bien plus reculés qu'à Lycastel sortent encore de terre. Ici il ne serait pas question d'étalement puisque le hameau est déjà construit, c'est la seule dent creuse avec le poteau EDF...

Nous vous remercions de bien vouloir prendre en considérations notre demande et lui apporter une issue favorable.

Nous vous prions d'agréer Madame, l'expression de nous salutations distinguées.

Julie et Dominique Pigeon.



P.J.1 – Plan de situation de Lycastel

P.J.2 – Photo aérienne de Lycastel

P.J.3 – Photo d'une partie de notre terrain avec l'alimentation électrique

P.J.4 - Première demande datant de 2008.

P.J.5 – Autorisation de ma maman à EDF pour faire passer les fils électriques de la nouvelle construction au-dessus de notre terrain.

PJ 1

Département : ILLE ET VILAINE	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES ----- PLAN DE SITUATION -----	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : SAINT-MALO 38 Bd des Déportés 35414 35414 SAINT-MALO tél. 02.99.20.80.99 -fax 02.99.20.80.77 cdif.saint-malo@dgfip.finances.gouv.fr
Commune : PLERGUER		Cet extrait de plan vous est délivré par : cadastre.gouv.fr
Section : B Feuille : 000 B 04		
Échelle d'origine : 1/2000 Échelle d'édition : 1/2000		
Date d'édition : 17/03/2021 (fuseau horaire de Paris)		
Coordonnées en projection : RGF93CC48 ©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics		





© IGN 2021 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 1° 51' 40" W
Latitude : 48° 31' 20" N

Lycastel, 35540 PLERGUER

PJ3

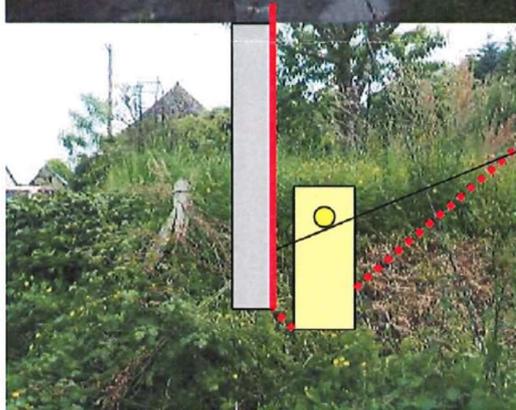
MR CLEMENT STANISLAS LYCASTEL 35540 PLERGUER
OETP : 2008-034750

Branchement neuf aéro-souterrain

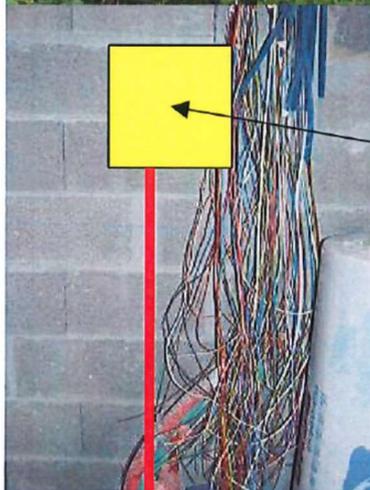
Note
aerium
→



Implantation du poteau bois



Pose borne CIBE en limite de propriété



Pose panneau de comptage dans la maison

PJ4

Fabienne Collin et ses filles
11 rue de Saint-Malo
355540 Plerguer
02/99/58/95/60

Plerguer le 16/12/2008

Monsieur le Maire de Plerguer
et ses adjoints

Messieurs, Mesdames,

Par ce courrier nous vous faisons part de notre demande de révision du PLU pour la parcelle n° 786 section B d'une surface de 700 m2 situé au lieu dit de Lycastel.

En effet dans le PLU précédent elle était en zone constructible et depuis le nouveau PLU elle est passée en zone Npb ce qui est préjudiciable pour son futur.

Etant desservie par une route communale et ayant un poteau EDF qui alimente une maison qui a été construite cette année, il nous semble que notre demande est justifiée. De plus, notre parcelle de terre ne comporte aucun dénivelé important ou autre problème que ce soit.

Actuellement, sur notre parcelle il y a un petit bâtiment de 25 m2 bardé de tôles avec un support de mur en pierre signe qu'un bâtiment était implanté avant, de plus ce petit bâtiment n'est pas répertorié au cadastre.

Par avance, nous vous remercions de l'attention que vous porterez à notre demande et en attente de votre réponse, veuillez agréer Messieurs, Mesdames, nos salutations distinguées.

Fabienne Collin
Julie Collin
Marie Collin
Laurie Collin

PJS.

AUTORISATION

Le soussigné (1) ROLLIN FABRIENNE
demeurant à 11 RUE DE ST HALO
35540 PLERGUER

agissant en tant que (2) :

- propriétaire
- représentant dûment mandaté des copropriétaires

d'un immeuble situé (3) A LYSATEL
35540 PLERGUER

après avoir pris connaissance du projet d'établissement d'un élément de réseau d'électricité

AUTORISE

ELECTRICITE DE FRANCE, service national, établissement public à caractère industriel et commercial dont le siège est à Paris, 2, rue Louis-Murat, Centre de Distribution de 64 Bd Voltaire ARE 35
35005 RENNES Cedex

1° A établir à demeure les supports et ancrages pour conducteurs aériens, isolés ou non, et leurs accessoires à l'extérieur des murs ou façades donnant sur la voie publique ;

2° A faire passer lesdits conducteurs aériens, et éventuellement leurs câbles porteurs, au-dessus de sa propriété ;

3° A élaguer s'il y a lieu les plantes grimpantes et les branches d'arbres ou d'arbustes qui pourraient gêner la pose des câbles et accessoires ou occasionner des avaries aux ouvrages ;

et, par voie de conséquence, à faire exécuter par les agents d'E.D.F. ou ceux des entrepreneurs dûment accrédités par lui, tous travaux d'exécution, surveillance, entretien et réparation des ouvrages ainsi établis.

La présente autorisation est accordée gratuitement compte tenu de la nature des travaux et de l'intérêt qu'ils présentent pour la distribution de l'électricité. Toutefois, les dégâts causés éventuellement par les travaux seront indemnisés à l'amiable ou, à défaut, par le tribunal compétent ainsi que les dommages pouvant résulter des élagages.

(1) Préciser les nom et prénom.

(2) Rayer la mention inutile.

(3) Indiquer l'adresse de l'immeuble ou, à défaut, sa référence cadastrale.

Arf. 72

35 36 702 B

Le propriétaire conserve le droit de demander à E.D.F. le déplacement ou la modification des ouvrages s'il doit entreprendre des travaux de démolition, réparation ou construction incompatibles avec le maintien desdits ouvrages sur son immeuble.

Il s'engage à faire mention de la présente autorisation dans tout acte translatif de propriété de son immeuble. Il reconnaît avoir reçu une copie de la présente autorisation dont il accepte sans réserve les dispositions.

Elle prend effet à dater de ce jour et est conclue pour la durée du réseau dont E.D.F. est concessionnaire ou de tout autre qui pourrait lui être substitué avec la même emprise ou, le cas échéant, avec une emprise moindre.

A Plerguer, le 12/07/2008

(signature précédée de la mention manuscrite

« lu et approuvé »)

Lu et Approuvé