



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

Partie 1 : Rapport de la commissaire enquêtrice
Présentation de l'enquête et 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 de l'Enquête : E21000128 / 35

Table des matières

GLOSSAIRE	4
PREAMBULE.....	5
1 Le projet et l'objet de l'enquête.....	6
1.1 Le contexte	6
1.2 Les enjeux du projet	7
1.3 L'état initial de l'environnement - Le Diagnostic	7
1.4 Les déchets	14
1.5 Les nuisances.....	14
1.6 Les risques naturels et technologiques	15
1.7 Les réseaux	15
1.8 L'énergie	16
2 Les impacts du projet	16
2.1 Démographie	16
2.2 Les OAP thématiques.....	17
2.3 L'extension de l'urbanisation : Les OAP sectorielles	17
2.4 Les zones et le règlement écrit	19
2.5 Les servitudes d'utilité publiques à respecter.....	20
3 Les mesures ERC – Évitement/Réduction/Compensation des impacts.....	21
3.1 Biodiversité et protection de la TVB.....	21
3.2 La consommation d'espaces agricoles	22
3.3 La mobilité – Les déplacements	24
3.4 L'extension d'urbanisation via les OAP.....	26
3.5 L'activité économique	27
3.6 Gestion de l'eau.....	28
3.7 Patrimoine	30
3.8 Autres items.....	31
3.9 Les indicateurs de suivi	31
4 Compatibilité avec les documents supra	31
4.1 Le SCOT du Pays de Saint-Malo	31
4.2 Le PLH de l'agglomération de Saint-Malo	33
4.3 Le SAGE des Marais de Dol	33
4.4 Le SRADDET	34
5 Organisation de l'enquête et cadre réglementaire du projet	34
5.1 Les codes et les lois	34
5.2 Composition du dossier d'enquête	35
5.3 Concertation préalable.....	36
5.4 Décision.....	38
6 DEROULEMENT de l'ENQUETE	38
6.1 Désignation du Commissaire Enquêteur	38
6.2 Dématérialisation de l'enquête	38
6.3 Modalités de l'organisation de l'enquête.....	38
6.4 Phase 1.....	39
6.5 Phase 2.....	40
6.6 Actions après enquête.....	41
7 Observations des PPA et des services sur le PROJET	42
7.1 Synthèse des observations des services et des PPA	42
7.2 Réponses de la Maîtrise d'ouvrage aux observations de la DDTM et de la MRAE	46
8 Observations du public et de la commissaire enquêtrice.....	54
8.1 Préambule.....	54
8.2 Synthèse de la participation du public.....	54

8.3	Les observations.....	54
9	CONCLUSION	80
10	ANNEXES	81
10.1	Arrêtés Municipaux.....	81
10.2	Concertation préalable.....	85
10.3	Publicité.....	86
10.4	Certificat d'affichage et lieu d'affichage.....	92
10.5	Courriers reçus lors de l'enquête.....	93

GLOSSAIRE

BASIAS :	Base des Anciens Sites Industriels et d'Activités de Service
CDPENAF :	Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles, Forestiers
CDNPS :	Commission Départementale Nature Paysage et Sites
DCSRM :	Dossier Communal Synthétique sur le Risque Majeur
DDTM :	Direction départementale des Territoires et de la Mer
DOO :	Dossier d'Orientation et d'Objectifs du SCoT
EBC :	Éléments Boisés Classés
EPCI :	Établissement Public de coopération intercommunale
ERC :	Évitement / Réduction / Compensation
Ha :	Hectares
IGP :	Indication Géographique Protégée
INSEE :	Institut National de la Statistique et des études économiques
MO :	Maitrise d'Ouvrage
MRAE :	Mission régionale d'Autorité Environnementale
OAP :	Orientations d'Aménagement et de Programmation
PADD :	Plan d'Aménagement et de Développement Durable
PCAET :	Plan Climat Air Energie
PDA :	Périmètre Des Abords des monuments historiques
PETR :	Pôle d'Équilibre Territorial et Rural
PLH :	Plan Local de l'Habitat
PLU :	Plan Local d'Urbanisme
PPA :	Personnes Publiques Associées
PPRSM :	Plan de Protection des Risques de Submersion Marine
SAGE :	Schéma d'Aménagement et de la Gestion des Eaux
SCoT :	Schéma de Cohérence Territoriale
SDAGE :	Schéma Directeur d'Aménagement et de la Gestion des Eaux
SDIS :	Service Départemental d'Incendie et de Secours
SMA :	Saint-Malo Agglomération
SPANC :	Service Public d'Assainissement Non Collectif
SRADDET :	Schéma Régional d'Aménagement et de développement durable du Territoire
SRCE :	Schéma Régional des Continuités Écologiques
SRU :	Solidarité et Renouvellement Urbain (loi)
STECAL :	Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées
TMD :	Transport Matière Dangereuse
TPE :	Très Petites Entreprises
TVB :	Trame Verte et Bleue
ZNIEFF :	Zone Naturelle Intérêt Écologique Faunistique et Floristique
ZPS :	Zone de protection spéciale

PREAMBULE

Par arrêté municipal, la commune de Plerguer a ouvert une enquête publique concernant

'La révision générale du Plan Local d'Urbanisme'

Ce présent document intitulé,

*'Partie 1- Rapport de la commissaire enquêteurice
Présentation de l'Enquête et synthèse des observations'*

résume le projet et ses impacts, présente le dossier mis à disposition du public, expose le déroulement des 2 phases de l'enquête (avant la suspension et après la reprise), et la synthèse des toutes les observations, public, PPA, commissaire enquêteurice, ainsi que les réponses de la Maîtrise d'Ouvrage et l'analyse des réponses.

A ce rapport sont associés les documents

'Procès-verbal de synthèse des observations et Mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage'

et

'Annexe au Procès-verbal de synthèse des observations'

Le PV recense toutes les observations, du public, de la commissaire enquêteurice, et en regard de chaque observation, la réponse de la maîtrise d'ouvrage. Toutes les pièces fournies par le public lors de l'enquête sont consignées dans le document 'Annexe au PV de synthèse'

Les Conclusions et l'Avis motivé de la Commissaire Enquêteurice font l'objet d'un autre document distinct, intitulé,

'Partie 2- Conclusions et Avis motivé de la commissaire enquêteurice'

1 Le projet et l’objet de l’enquête

1.1 Le contexte

La commune de Plerguer se situe en Ile et Vilaine.



C’est une commune rurale et périurbaine, d’une superficie de 2000 hectares, peuplée de 2756 habitants (INSEE 2018).

Cette commune est située au nord du département d’Ille et Vilaine sur le bassin de vie de la Communauté de Saint Malo Agglomération (SMA).

Elle est environ à 60 kms de Rennes, et proche de villes influentes, à 20 kms de Saint Malo et de Dinan, et à 10 kms de Dol de Bretagne

La commune est rattachée à plusieurs entités administratives :

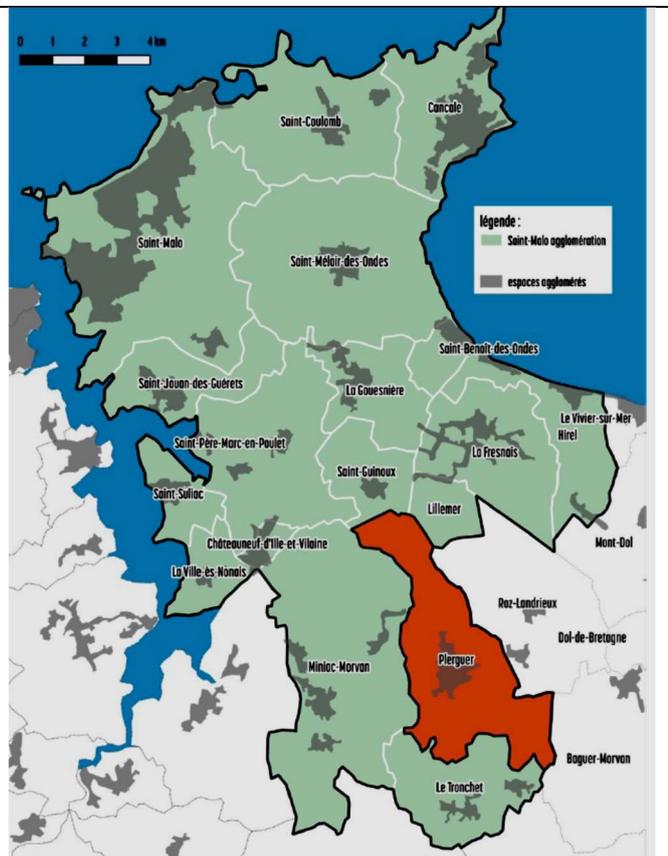
- la région Bretagne,
- le département d’Ille et Vilaine,
- l’EPCI du Pays de Saint Malo
- la communauté de communes Saint Malo Agglomération, dénommé SMA, qui regroupe 18 communes et 83 000 habitants,

Les communes limitrophes sont :
Miniac-Morvan, Lillemer, Le Tronchet, Baguer-Morvan.

Plerguer est à proximité de la

- RN137, axe routier Rennes-saint Malo,
- RN176, axe routier Dol- Saint Briec

et est desservie par la ligne TER Dinan-Dol de Bretagne.



L'expansion de la commune doit être conforme et cohérente avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Saint Malo et Plan Local de l'Habitat (PLH) de Saint Malo Agglomération.

1.2 Les enjeux du projet

Le PLU en cours a été approuvé le 28 Février 2007 et a fait l'objet de 3 modifications en juin 2010, Février 2018, Juin 2018.

Depuis cette date, des évolutions législatives ont donné lieu à des lois 'cadre' concernant la planification et l'urbanisation, lois Grenelle I et II, ALUR, ELAN, le SCOT du pays de Saint Malo et le PLH de Saint-Malo Agglomération ont été approuvés :

- SCoT du Pays de Saint Malo approuvé le 8 décembre 2007 et modifié en mars 2020.
Le Pays de Saint Malo regroupe les Communautés de Communes de Saint Malo Agglomération, du Pays de Dol, de la Baie du Mont-saint-Michel et de la Bretagne Romantique, soit 73 communes, plus de 170 000 Habitants sur une surface de 1123 Km². Il a pour objectif de :
 - o soutenir la croissance attendue de la population et des activités,
 - o favoriser une organisation équilibrée entre les principaux pôles du territoire,
 - o renforcer l'attractivité du territoire du pays, notamment fondé sur un environnement de qualité.
- PLH de Saint Malo Agglomération, 2014-2019 prolongé jusqu'à 2022, qui a pour objectif
 - o d'améliorer la qualité du parc de logements existants
 - o de faciliter l'accès au logement pour les revenus moyens et modestes
 - o d'adapter des logements face au vieillissement de la population.

Plerguer est une commune rurale de 2700 habitants dont la croissance démographique a été forte ces dernières décennies (+1000 habitants). Elle se poursuit notamment du fait de périurbanisation des polarités de Saint Malo et Dol de Bretagne.

La commune doit faire face à des enjeux d'aménagement concernant cette évolution démographique à venir mais également le vieillissement de sa population ainsi que ceux de la transition énergétique et de l'environnement.

Le projet de PLU doit identifier et décrire les orientations pour faire évoluer la commune, dans un souci de développement durable et dans le respect des codes, des lois.

En 2019, il a été acté de lancer une révision générale du PLU dont les enjeux annoncés ont été :

- La redéfinition d'une stratégie globale d'aménagement et de développement durable ;
- La compatibilité avec les évolutions législatives, notamment concernant la protection et la modération de la consommation des espaces agricoles et naturels ;
- La compatibilité avec le SCOT du Pays de Saint Malo et le PLH de Saint-Malo-Agglomération;
- La protection et la valorisation du patrimoine et des paysages de la commune ;
- La maîtrise et l'encadrement du développement urbain, et de la consommation des espaces face à la croissance démographique, l'évolution du contexte socio-économique, environnemental, énergétique, ... ;
- L'amélioration des mobilités douces et de l'usage des transports en commun ;
- Une réflexion sur le développement des commerces et des services de proximité.

1.3 L'état initial de l'environnement - Le Diagnostic

1.3.1 Environnement Physique

Le relief de la commune est à une altitude relativement basse, le nord, proche de la baie du Mont saint Michel est à 3m au-dessus du niveau de la mer, et le point culminant, au sud-ouest, est à 78mètres.

La perméabilité des sols fluctue entre le nord et le sud de la commune en fonction du type de sols, Alluvions, Schiste ou Granite

Le climat est tempéré sous influence océanique, ce qui engendre une pluviométrie qui favorise le renouvellement des réserves d'eaux superficielles. La modification du climat risque d'avoir une influence à long terme sur ces réserves.

La composition des sols et le climat ont favorisé le développement de l'agriculture.

1.3.2 L'hydrologie

La commune est traversée par deux cours d'eau, Le Biez-Jean à l'est et le Meleuc à l'Ouest, qui prennent leur source en amont de la commune mais qui sont alimentés par une multitude de petits ruisseaux. En aval, ces cours d'eau, convergent vers les Marais Noirs pour se jeter dans la baie du Mont Saint-Michel.

1/5^{ème} de la commune (445 ha), est couvert par des zones humides, recensement SAGE de 2008

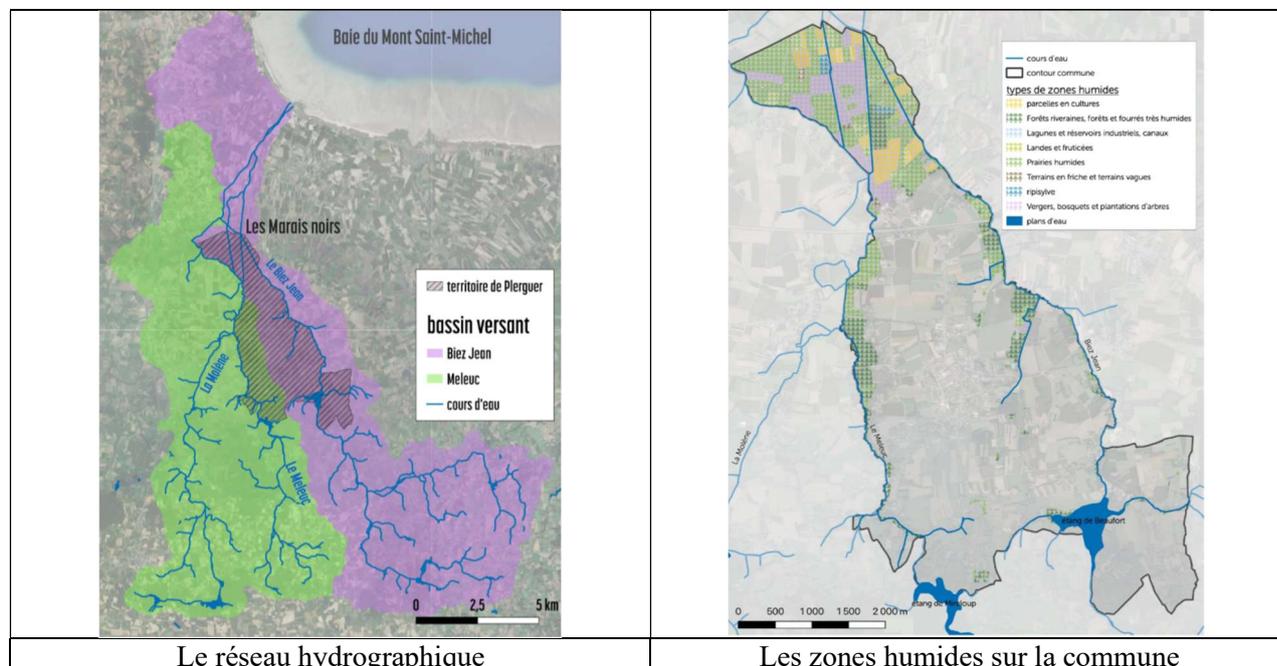
La zone la plus importante, les Marais Noirs, est située au nord, et contiguë à la Baie du Saint Michel. Ce sont des secteurs inondables, sous le contrôle du PPRSM.

Ces zones humides doivent être préservées car elles jouent un rôle écologique et hydrologique très important. Leurs exploitations sont strictement contrôlées.

Au sud, 2 étangs, Mireloup et Beaufort, constituent des réserves d'eau potable pour le territoire du Pays de Saint Malo.

La lutte pour la préservation de l'environnement et contre la pollution est un enjeu important vis-à-vis de la qualité des eaux, les objectifs du SAGE et du SCOT sont, à ce titre, majeurs pour la commune. Les bassins versants font l'objet de contrôle périodique au niveau de la qualité des eaux.

La succession des sécheresses de ces dernières années risquent d'avoir un impact, à long terme, sur les réserves en eau potable de ce territoire, la recharge, de ces retenues d'eau, dépend essentiellement de la pluviométrie, il n'y a pas de prélèvement d'eau souterraine.



1.3.3 La biodiversité - La Trame Verte et Bleue

Le territoire intègre un maillage écologique remarquable

- Les Marais Noirs, ZNIEFF de type I au nord du territoire, composés de prairies inondées, d'espaces forestiers, de peupleraies, où on trouve une richesse floristique et une diversité faunistique intéressantes ;
- Le périmètre NATURA 2000 des Marais de Dol, qui intègre les Marais Noirs, pour la préservation d'espèces d'oiseaux et des anguilles ;
- Le périmètre Natura 2000 de la côte de Cancale qui intègre les berges des étangs de Mireloup et de Beaufort, pour la préservation de végétations amphibies
- Le couvert forestier représente plus du ¼ du territoire. Ils sont présents dans Les Marais Noirs mais également le long des cours d'eau ;

Sur la commune, il y a 2 sortes de réservoirs de biodiversité

- Les réservoirs principaux : Les Marais Noirs et les abords des étangs,
- Les réservoirs secondaires constitués par des petites zones humides ou boisées réparties sur le territoire

1.3.4 Le Patrimoine

Plerguer a un passé historique.

Les traces de présence humaine date du néolithique.

Il existe des vestiges qui datent de la période gallo-romaine, notamment des anciennes voies romaines au sud entre les hameaux du Perray et de La Touche.

Les constructions anciennes du bourg et des hameaux ont une valeur patrimoniale, historique et pittoresque, notamment autour de la pierre.

Un certain nombre de manoirs datant du 16^{ième} siècle, représentatifs des anciennes grandes familles de la commune, ainsi que le petit patrimoine religieux breton (croix, calvaires, chapelles, ...), constituent le patrimoine remarquable.

Le château de Beaufort a été transformé en monastère, en 1950.

Un monument historique classé 'La Pierre du Domaine', menhir de la période néolithique est recensé sur la commune. Il est situé près de l'étang de Beaufort et fait l'objet d'un périmètre de protection de 500m qui impacte un certain nombre de hameaux.

1.3.5 Le Paysage

Le territoire présente une diversité paysagère.

Au nord 'Les Marais Noirs', continuité des Marais de Dol, sont une zone très plate, proche du niveau de la mer. C'est une zone inondable, peu accessible qui, au fil des années, a été poldérisée : on y trouve des prairies de pâturage et du bocage de saules et de peupliers dont la gestion est déléguée à l'ONF. Ce n'est pas une zone touristique, son exploitation et sa protection sont complexes du fait d'un grand nombre de propriétaires.

Les cours d'eau, du Meleuc et du Biez-Jean, constituent les limites territoriales à l'est et à l'ouest. Les abords sont des vallées humides où le saule a proliféré et constituent des espaces boisés discontinus et touffus, plutôt sauvages.

Le plateau central est un grand espace dévolu à l'agriculture, avec peu de bocage. La seule ouverture 'grand paysage' est sur ce plateau central, (visibilité sur le Mont Saint Michel), sinon les lignes d'horizon sont fermées par le bocage.

Au sud, le relief est plus marqué, et le bocage a une place prépondérante. La limite sud du territoire est constituée de bois denses, autour des étangs de Mireloup et de Beaufort qui offrent un cadre de verdure et des espaces de respiration naturels.

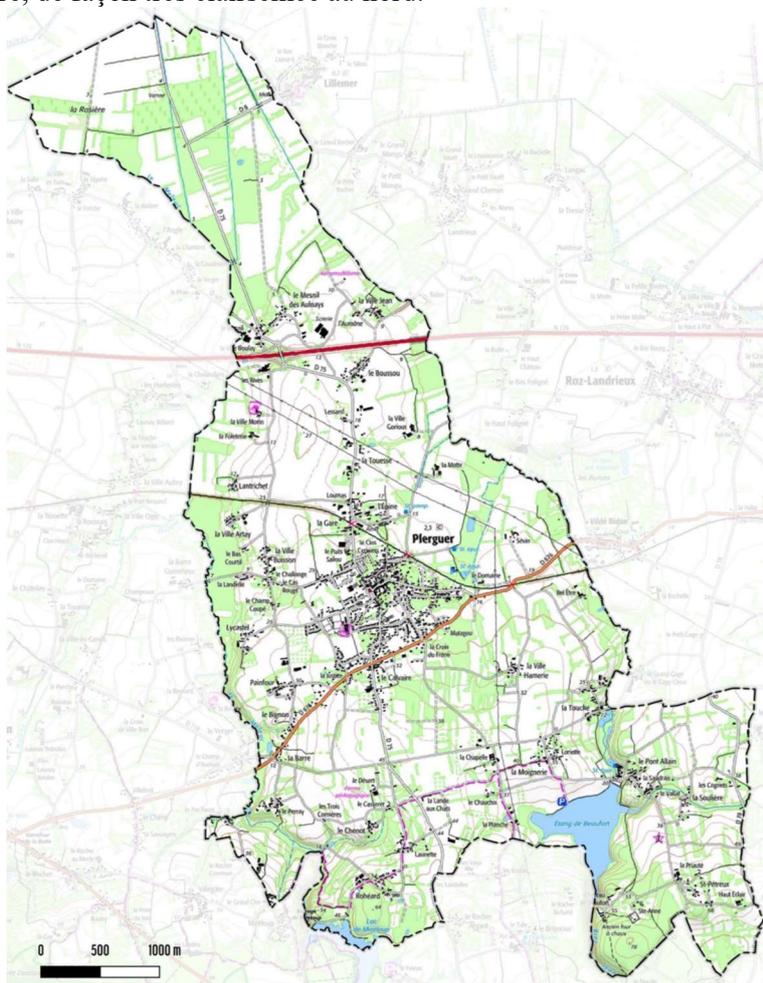
Les vergers (pommiers, cerisiers) faisaient partie du paysage. Ce type de culture qui était en voie de disparition tente à être réhabilité et des plantations de pommiers bio se développent, notamment en lien avec l'activité de la cidrerie.

1.3.6 La consommation de l'espace

Dans le cadre du PLU actuel, approuvé en 2007, l'urbanisation s'est développée essentiellement sur les zones U et 1AU, sur environ 18ha. L'urbanisation sur les autres zones n'a pas été significative, seuls les hameaux ont vu leur urbanisation croître de 0,5 ha avec la construction dans les dents creuses.

Par rapport au potentiel urbanisable, 34 ha n'ont pas été utilisés.

La population est installée au centre bourg mais également dans un grand nombre de hameaux répartis sur tout le territoire, de façon très clairsemée au nord.



1.3.7 La démographie

Plerguer est une commune devenue plus attractive dont la population a beaucoup progressé depuis 20 ans, notamment avec des flux venant de l'agglomération malouine, essentiellement des jeunes ménages avec enfants. On constate un rajeunissement de la population, les moins de 60 ans sont plus nombreux que les retraités.

En 2018, la population de Plerguer était de 2756 habitants, la projection à 2022 est de 2982 habitants, sur la base d'un accroissement de 1,99%.

Au sein de Saint Malo Agglomération, Plerguer est considéré comme commune rurale et périurbaine, située dans un secteur sud-ouest par rapport à Saint Malo, où la dynamique démographique est forte.

De plus, le SCOT oriente les capacités d'accueil vers les communes qui possèdent une gare, ce qui est le cas de Plerguer.

1.3.8 Les habitants

Le profil socio-professionnel de la commune évolue. Les nouveaux arrivants sont, essentiellement, des actifs ouvriers et employés. Il y a une diminution des retraités, des cadres et cadres supérieurs.

La part des actifs est importante, 43% de la population, 60% de la population ayant moins de 45 ans ; plus de 80% travaillent à l'extérieur de la commune.

Ce sont des populations qui ont des revenus moyens modestes et inférieurs à ceux des communes avoisinantes ou de l'Agglomération.

Ceci est un critère dimensionnant pour la politique locale d'aménagement.

1.3.9 L'habitat

Le parc de logements a progressé en même temps que la démographie.

Le centre bourg a un habitat dense et ancien, qui a une valeur architecturale et une identité. Il a été peu renouvelé malgré un potentiel intéressant.

Des hameaux, habitat regroupé et structuré, existent sur tout le territoire ; ils ont un caractère patrimonial, autour de la pierre, à préserver.

Il existe également, sur tout le territoire, un habitat isolé, dispersé, essentiellement en lien avec les exploitations agricoles, qui génère des limites floues et un déploiement des réseaux peu efficient.

Le parc actuel est composé essentiellement de résidences principales (88%).

Les extensions autour du bourg sont essentiellement pavillonnaires, avec différents types de lotissements, représentatifs de leurs années de construction. Ce sont, majoritairement des maisons individuelles, dont certaines ont des espaces résiduels de surface importante.

Il y a peu d'appartements, donc de logements collectifs, le parc est constitué de 96% de maisons individuelles, dont la majorité est relativement grande (plus de 5 pièces).

Au cours de la dernière décennie, le nombre de logements vacants (8% du parc) a beaucoup augmenté, notamment dans le bâti ancien, qui est inadapté et, sans doute, du fait de la commercialisation d'un trop grand nombre de terrain à bâtir.

Le nombre de résidences secondaires est relativement stable depuis les années 2000.

La commune ayant moins de 3500 habitants, jusqu'à présent elle n'était pas assujettie à un quota de logements sociaux. Ceux-ci ne représentent que 3% du parc et se compose de maisons individuelles en location.

Il n'y a pas d'hébergement spécifique pour les seniors, par contre la commune co-administre l'EHPAD installé sur la commune du Tronchet.

1.3.10 Les activités économiques

La majorité des actifs (84%) travaillent hors de la commune, et la proportion a augmenté ces dernières années.

En 2016, 430 emplois étaient comptabilisés sur la commune, dont seuls 43% étaient tenus par des habitants de la commune.

Ce potentiel d'emplois a diminué en 5 ans sur la commune, 37 emplois ont disparu.

Les administrations, services publics, commerces représentent 50% des emplois de la commune.

Le commerce a un rayonnement local, Plerguer n'est pas un carrefour commercial.

Les services et les commerces sont installés essentiellement dans le centre bourg, dans la rue principale, au sud au carrefour du Calvaire, en entrée de ville en continuité du bourg (un supermarché).

Ce schéma sera pérennisé afin de revitaliser le cœur du bourg et maintenir son attractivité qui a eu tendance à diminuer ces dernières décennies.

Les changements de destination des locaux commerciaux seront encadrés.

La commune compte une école publique qui a été rénovée, ces dernières années, et une école privée. Le restaurant scolaire est commun aux 2 écoles.

Elle est également dotée d'une micro-crèche, d'un centre de loisirs et d'un Espace Jeunes ainsi qu'une maison des associations. Ces services sont récents sur la commune, ils se déploient depuis 2016. Concernant le collège et le lycée, les enfants sont scolarisés soit à Dol de Bretagne, soit à Saint-Malo.

Le tissu associatif est assez vivant, 28% de la population est licencié sportif (foot, tennis, Tennis de table, La commune n'a pas de salle omnisport mais est dotée d'équipements sportifs en plein-air (terrain de foot, de tennis, aménagement de square), d'un centre équestre dynamique, de sentiers de randonnée notamment autour des étangs, ...

L'offre médicale a tendance à se fragiliser, comme dans beaucoup de communes, avec le départ récent de généralistes. L'investissement dans la maison de santé a pour but de mettre à disposition de locaux et d'offrir un service plus global co-localisé.

La commune possède un SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours)

Le BTP

représente 14% de l'activité avec l'implantation d'une vingtaine d'artisans spécialisés dans la construction.

Les activités artisanales et petites industries

représentent $\frac{1}{4}$ des emplois de la commune et se concentrent sur 2 zones

- au sud, au carrefour du Calvaire, au croisement des D75 et D676, en continuité du bourg : quelques activités artisanales dont une cidrerie,
- au nord, le long de la D75, et la zone du Mesnil, en bordure de la RN176, concentre une trentaine d'activités artisanales et industrielles de la commune.

L'agriculture

L'agriculture et la production forestière sont des activités dimensionnantes pour la commune.

Elles représentent 8% de la part d'activités.

60% du territoire de la commune sont occupés par une activité agricole.

Le nombre des exploitations est en baisse, comme dans beaucoup de communes, le nombre d'installations ne suffisant pas à combler les départs en retraite.

Ces dernières années, les exploitants ont également tendance à se regrouper pour former des exploitations plus grandes et plus rentables et mutualiser les investissements.

Les cultures prédominantes sont le blé, le maïs et les prairies. Les $\frac{3}{4}$ des surfaces cultivées servent à l'alimentation des élevages (porcins et bovins).

Sur le territoire, il y a peu de conflits avérés entre activité agricole et habitat, seule une exploitation d'élevage bovin est localisée dans le bourg, sinon les exploitations sont réparties sur le territoire ou débordent même de la commune.

Sinon, il y a quelques activités maraîchères installés dans le bourg, dont les terrains à terme, s'il y a cessation d'activité, pourront devenir des zones aménageables.

Le Tourisme

Sur la commune, l'offre d'hébergement touristique est limitée. Excepté quelques sites patrimoniaux, il n'y a pas de site remarquable de grande renommée. Par contre des sites reconnus nationalement, Le Mont Saint-Michel, Cancale, Saint-Malo, Dinard, La Rance, ... et le golf de Saint-Malo, installé sur la commune limitrophe du Tronchet, sont très proches.

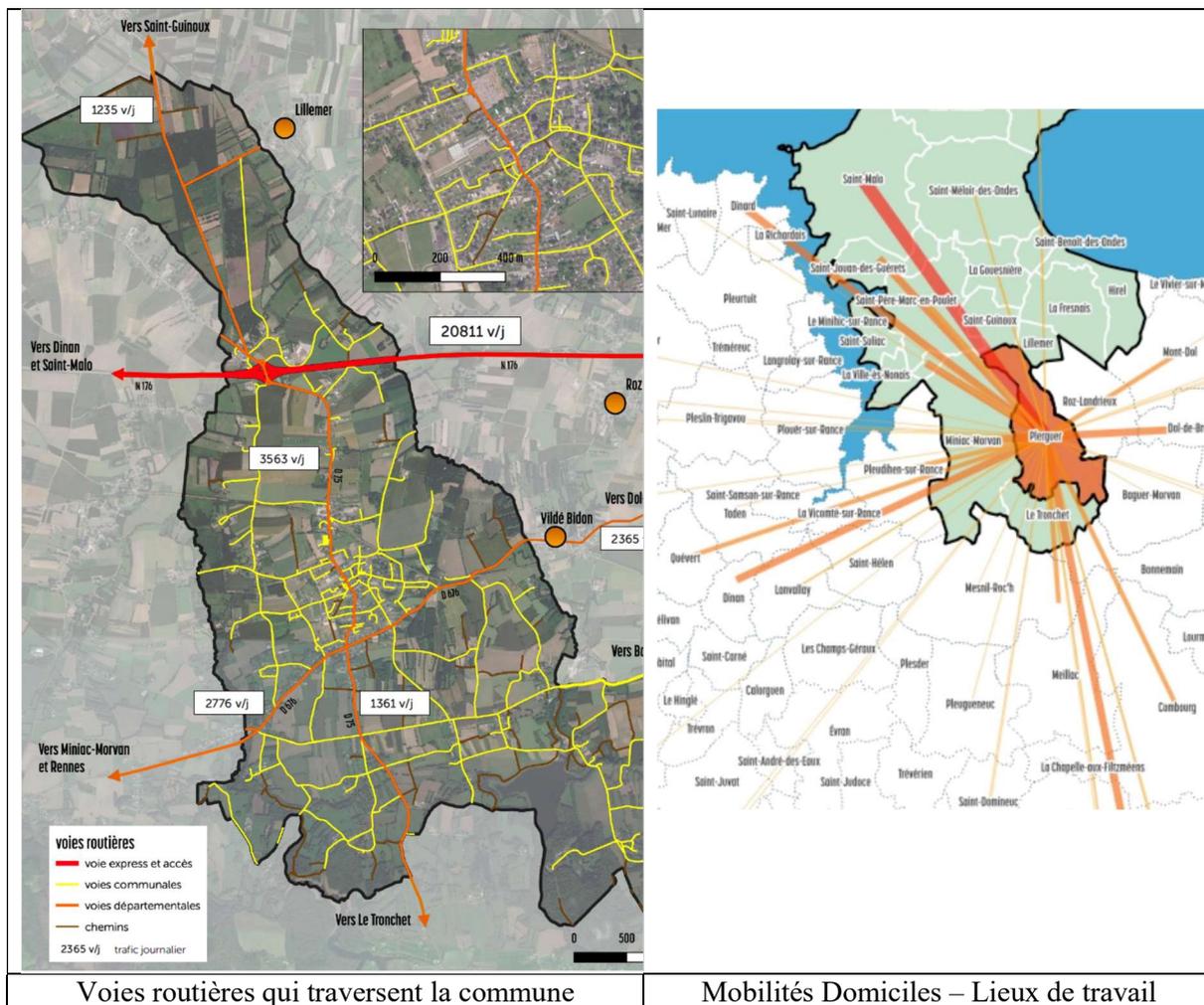
Un certain nombre de chemins ruraux existent sur la commune, surtout au sud, avec des itinéraires balisés, qui peuvent permettre de découvrir agréablement le patrimoine naturel de la commune.

1.3.11 Les déplacements

85% des actifs habitants sur la commune ont un emploi hors de la commune, notamment à Saint-Malo et Dol.

La place de l'automobile est importante sur le territoire. Il existe plus de 75 kms de routes sur l'ensemble du territoire et le trafic automobile est en constante progression.

Les infrastructures routières, qui traversent la commune, assurent une bonne connexion vers Saint-Malo, Dinan, Dol de Bretagne, Cancale, Mont-Saint-Michel, Rennes, ...



Concernant les transports en commun, la commune a une halte SNCF sur la ligne TER Dol-Dinan, mais son utilisation est relativement limitée au profit de la voiture. Il existe une ligne de bus intercommunale jusqu’à la gare de Saint-Malo et un transport scolaire jusqu’à Dol De Bretagne. Mais ils sont utilisés par moins de 3% de la population.

De même, le co-voiturage est assez restreint, peut-être du fait qu’il n’y a pas encore de zone de co-voiturage.

L’offre de stationnement dans le cœur de bourg est considérée suffisante.

Par contre, les accès aux écoles, qui amènent un afflux périodique de voitures, apparait comme une difficulté sur la commune et crée une impression d’insécurité.

L’accessibilité PMR est peu développée.

Un certain nombre de chemins piétonniers a été réalisé, lors de la dernière décennie, mais ils apparaissent insuffisants vue la place prépondérante de la voiture, certaines voies sont peu sécurisées pour les piétons et les vélos.

1.3.12 La Gestion de l'eau

Les eaux pluviales

Les eaux de pluie du bourg se déversent sur les bassins versants des deux cours d'eau, le Biez-Jean et le Meleuc. Elles transitent par les fossés de drainage et par gravitation et alimentent les étangs de Beaufort et de Mireloup.

Ces deux étangs sont des réserves d'eau potable pour l'Agglomération. La qualité des eaux de ruissellement est donc importante face à la qualité de l'eau potable.

Des pollutions diverses peuvent être présentes (déchets, produits phytosanitaires, hydrocarbure, ...) et des campagnes de communication, telle que '*la mer commence ici*', ont été montées pour sensibiliser les habitants.

Les abords des cours d'eau et des étangs doivent être protégés.

L'eau potable

Le réseau d'adduction d'eau potable de la commune est sous la responsabilité de Saint-Malo Agglomération et est gérée par le Syndicat des Eaux de Beaufort.

Depuis 2005, le réseau d'adduction d'eau potable est en cours d'amélioration sur la commune.

L'alimentation est organisée autour d'un réseau primaire et d'un réseau secondaire qui est déployé en fonction de l'urbanisation

Une usine de traitement des eaux est installée près de l'étang de Beaufort, elle-doit faire l'objet d'une rénovation à moyen terme. Elle alimente Plerguer mais également plusieurs communes aux alentours.

Les eaux usées

Le réseau est communautaire et géré par Saint-Malo Agglomération.

Il y a séparation eaux usées / eaux pluviales. La station d'épuration a été inaugurée en 2012. L'équipement est adapté à la population actuelle. Au-delà d'une augmentation de la population de l'ordre de 1600 habitants, une nouvelle station sera nécessaire.

Les analyses 2018 indiquent une qualité des eaux traitées conformes aux exigences. Des contrôles de conformité sont réalisés périodiquement et 25 branchements sont identifiés défectueux.

Actuellement, 70% des logements bénéficient de l'assainissement collectif. Les autres sont en assainissement individuel également géré par Saint-Malo Agglomération.

1.4 Les déchets

La gestion des déchets est sous la responsabilité de Saint-Malo Agglomération, ainsi que l'usine de traitement des déchets. Le tri sélectif est en place.

L'agglomération possède 5 déchetteries, mais aucune n'est installée sur le territoire de Plerguer.

1.5 Les nuisances

1.5.1 Agricoles

Plus de la moitié du territoire est occupée par des terrains agricoles.

A priori, il n'y a pas de conflit d'usage entre l'activité agricole et l'habitat. Les parcelles entre les zones urbaines et agricoles sont essentiellement des cultures céréalières et des prairies. Une seule exploitation (Porcherie) est classée ICPE (non Seveso) : elle est située près du hameau le Pont Allain

1.5.2 Sonores

Le territoire est traversé par 2 départementales et la nationale RN176, qui est en catégorie 2, donc impose une marge de recul de 250 m de part et d'autre.

La voiture étant le moyen privilégié de déplacement des habitants de Plerguer, en certains endroits, l'activité routière peut engendrer des nuisances sonores.

Il en est de même pour la voie ferrée DOL-Dinan qui traverse le territoire en centralité et est proche de certains lotissements.

1.5.3 Industrielles

10 sites potentiellement pollués sont identifiés sur le territoire. Ils sont identifiés dans la base officielle 'BASIAS'. Pour 8 d'entre eux, les activités sont terminées.

Seuls 2 sont toujours opérationnels :

- Un garage-station-service,
- Une entreprise de Métallo-Plastique.

1.6 Les risques naturels et technologiques

1.6.1 Risques Naturels

2 Types de risques sont identifiés sur le territoire de la commune :

- Le risque de submersion marine des Marais Noirs, contigus aux Marais de Dol de Bretagne. Ce secteur est très peu habité et sous le contrôle d'un PPRSM. Les hameaux les plus proches qui pourraient être impactés sont 'Le Mesnil-Aulnays et La Ville-Jean.
- Le risque de rupture de barrage des retenues d'eau de Mireloup et de Beaufort, risque considéré de vulnérabilité moyenne.

1.6.2 Risques Technologiques

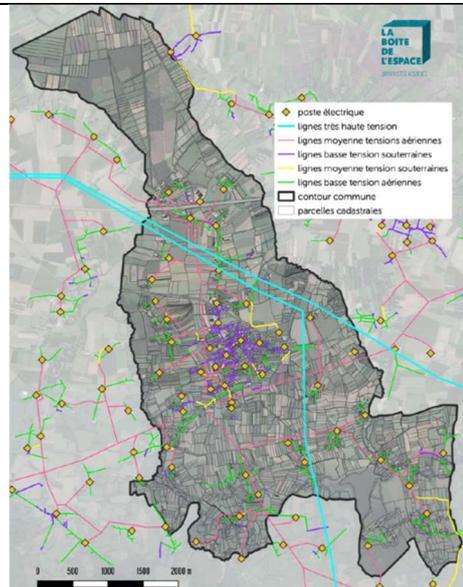
Le territoire est traversé par des véhicules qui transportent des matières dangereuses (TMD). La commune a un DCSR (Dossier Communal Synthétique sur le Risque Majeur) qui explicite les actions à prendre en cas d'accidents de TMD

1.7 Les réseaux

1.7.1 Réseau électrique

Toutes les habitations de la commune, quelle que soit leur localisation, sont desservies par le réseau électrique. Le réseau est soit aérien soit enterré. La rénovation, au fil de l'eau, tend à enterrer les lignes.

Deux lignes, à très haute tension, venant du Barrage de la Rance traversent le territoire. Leur impact visuel est très important et implique des servitudes pour l'implantation des habitations et des aménagements.



1.7.2 Le réseau numérique

Le territoire est couvert en réseau 4G, les 4 opérateurs nationaux se partagent la distribution sur le territoire. La plupart des antennes relais sont hors du territoire de Plerguer.

La couverture Internet est inégale sur la commune, le bourg est mieux couvert que la campagne. Le déploiement de la Fibre a pris du retard.

1.8 L'énergie

Il y a très peu d'infrastructure de production d'énergie renouvelable sur le territoire.

L'usage de la voiture est important sur le territoire, d'où une dépendance importante aux énergies fossiles et une pollution importante au CO2.

La voiture particulière étant le moyen de transport le plus utilisé sur le territoire, la pollution au CO2 peut être une nuisance à certains moments et certains endroits.

2 Les impacts du projet

Dans le document PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable) la commune affiche la politique d'aménagement selon 3 axes :

Axe 1 : un territoire vivant et vivable

- valoriser les espaces agricoles et forestiers,
- protéger la biodiversité et la TVB,
- garantir la qualité de l'eau,
- préserver le cachet patrimonial autour de la pierre

Axe 2 : un bourg équilibré qui anime le territoire

- un développement résidentiel adapté en limitant l'accroissement démographique de la commune
- une urbanisation adaptée aux besoins de la population actuelle et des nouveaux arrivants
- une urbanisation adaptée à la limitation de la consommation des terres agricoles
- un accroissement de l'offre économique

Axe 3 : une commune connectée qui s'adapte aux défis de demain

- un bourg connecté et accessible à tous
- la diversification de l'agriculture et de l'agro-transformation
- l'optimisation de la consommation d'énergie

2.1 Démographie

La commune est attractive mais le modèle résidentiel développé au cours des dernières décennies ne favorise pas le renouvellement naturel de la population, la prise en compte des évolutions des ménages et le vieillissement de la population.

Le taux d'accroissement constaté entre 2013 et 2018 est de 1,99%, [2756 habitants au recensement INSEE de 2018], soit une population estimée à 2982 habitants en 2022.

Plerguer est une des communes de l'Agglomération qui a le plus grossi, un accroissement de 2,3% par an a été constaté entre 2011 et 2016.

La maîtrise d'ouvrage a bâti son projet sur une évolution démographique contrôlée, projection à 3520 habitants en 2034, soit un accroissement de l'ordre de 1,4% par an et 540 habitants supplémentaires en 12 ans et 700 en 16 ans, soit une moyenne annuelle de 45 habitants supplémentaires.

Si l'expansion continuait au rythme du PLU en cours, la population passerait à plus de 1000 habitants supplémentaires en 2034.

La commune souhaite encadrer l'accroissement démographique afin de maintenir une qualité des services à l'ensemble de la population sans être obligé d'engager des nouveaux investissements qui pèseraient trop lourd sur le budget.

À l'échelle supra-communale, Plerguer est une commune rurale et périurbaine, dotée d'une gare, bien desservie au niveau routier, située dans le secteur sud-ouest où la dynamique démographique est forte.

Le SCOT :

- n'impose pas d'objectif démographique mais donne une orientation de 'capacité d'accueil renforcé' pour les communes qui possèdent une gare,

- fixe un objectif de 940 Logements /an pour l'agglomération

L'accroissement démographique du projet est de l'ordre de 1,4%, ce qui est bien supérieur à l'accroissement moyen de l'agglomération estimé à 0,95%.

L'école élémentaire publique, venant d'être rénovée, pourra, dans cette limite, accueillir les effectifs scolaires de nouvelles populations ; de même pour les services nouvellement déployés ou en cours de déploiement, comme la maison de santé, la cantine, les centres de loisirs pour les jeunes, ...

Il est fort possible que l'accroissement de la population engendre des besoins nouveaux.

Mais le commerce et les services resteront, certainement, mutualisés avec ceux des communes proches, plus importantes et dynamiques, comme Dol, Saint-Malo, Dinan.

Pour faire face à l'accroissement démographique, la commune évalue le besoin en logements à **218 logements supplémentaires vers 2034**, soit une offre de 18 logements / an.

Ceci représente une couverture de 2% des besoins en logements de l'agglomération, la commune représentant 3,4% de la population de l'agglomération,

Afin de limiter le nombre de constructions neuves au juste besoin, les potentialités du parc immobilier existant ont été étudiés, en centralité mais également dans les hameaux et en zone agricole. Les logements vacants ont été recensés, et des réhabilitations de logements sont envisagés ainsi que des changements de destination de bâtiments en zone agricole.

Les changements de destination ont été identifiés précisément suite à un recensement d'une commission communale. Ils sont repérés sur le règlement graphique.

Ces bâtiments sont soit en hameau, soit dans l'emprise d'anciennes exploitations et doivent répondre à plusieurs critères [caractère patrimonial (bâtiments en pierre), d'emprise au sol au moins de 60 m², éloignement d'une exploitation agricole de plus de 100mètres, raccordement aux réseaux électrique et eau et possibilité d'assainissement individuel, desserte et voie d'accès sécurisée].

2.2 Les OAP thématiques

Le projet de PLU a défini 2 OAP Thématiques qui s'appliquent à l'ensemble du territoire.

Elles précisent certains points en complément du Règlement écrit applicable pour chaque zone du PLU.

2.2.1 L'OAP TVB

Le diagnostic a mis en évidence que le territoire comportait plusieurs ruptures écologiques, notamment entre le Nord (Les marais Noirs), et le Sud (étangs de Mireloup et Beaufort).

La TVB doit permettre de mieux mailler les corridors écologiques.

L'OAP a pour objet la réhabilitation de la TVB, identifiée par le SCOT du Pays de Saint-Malo et décrit les mesures et les préconisations d'aménagement.

2.2.2 L'OAP 'Clôture et ambiance urbaine'

Cette OAP a pour but

- d'améliorer la prise en compte de la biodiversité dans le bourg et ainsi d'éviter une rupture complète des couloirs écologiques du fait de l'urbanisation,
- de préserver un certain esthétisme en évitant la désharmonie due à des choix privés et le caractère patrimonial du bourg. Des autorisations préalables, seront nécessaires avant la réalisation des travaux.

Cette OAP contribue à l'OAP TVB car elle permet une meilleure prise en compte de la nature dans le bourg et ainsi d'améliorer la continuité des couloirs écologiques du nord au sud du territoire.

2.3 L'extension de l'urbanisation : Les OAP sectorielles

Ces OAP ont pour but de définir, pour la durée du PLU, le programme de l'extension de l'urbanisation et l'encadrement de cette extension.

Le projet définit 8 OAP sectorielles qui correspondent aux futures zones à urbaniser, classées en 1AU.

Les orientations du SCOT, 22 logts/ha sont respectées.

Des logements locatifs sociaux seront prévus conformément à la législation en vigueur

Les espaces bocagers existants sont maintenus au maximum et des haies de séparation sont prévues

2.3.1 Urbanisation nouvelle – Zone 1Au

		<i>Nb logts</i>	<i>Surface</i>	<i>Densité logts/ha</i>	<i>Programme</i>	
1	Terrains des Serres	37	1,5 ha	24,5	petits logements et logements sociaux	Centre bourg Emprise d'une ancienne entreprise horticole Jouxte des quartiers résidentiels
2	Gare Sud	44	2,06 ha	21,4	Individuels et petits collectifs	Terrain agricole Proche de la gare, du centre commercial et du quartier récent 'Le Clos des cerisiers
3	Gare Est	16	0,71	22,5	Habitats intermédiaires et collectifs à vocation sociale	Terrain communal Au Nord de la voie ferrée et proche du SDIS
4	Glaïeuls-Violettes	9	0,44	20,5	Individuels	Espace en partie plantée de peupliers permet de relier 2 secteurs urbanisés tout en gardant une zone verte boisée
5	Champ Jouan	5	0,25	20	Habitats intermédiaires	Est bourg Attenant à une zone urbanisée sur grands Terrains Maintien de la végétation
6	Beaufort	31	1,45 ha	21,4	Maisons individuelles et habitats intermédiaires	Activité d'agriculture maraîchère Centre bourg entre 2 secteurs pavillonnaires
Total		142	6.42	22,1		

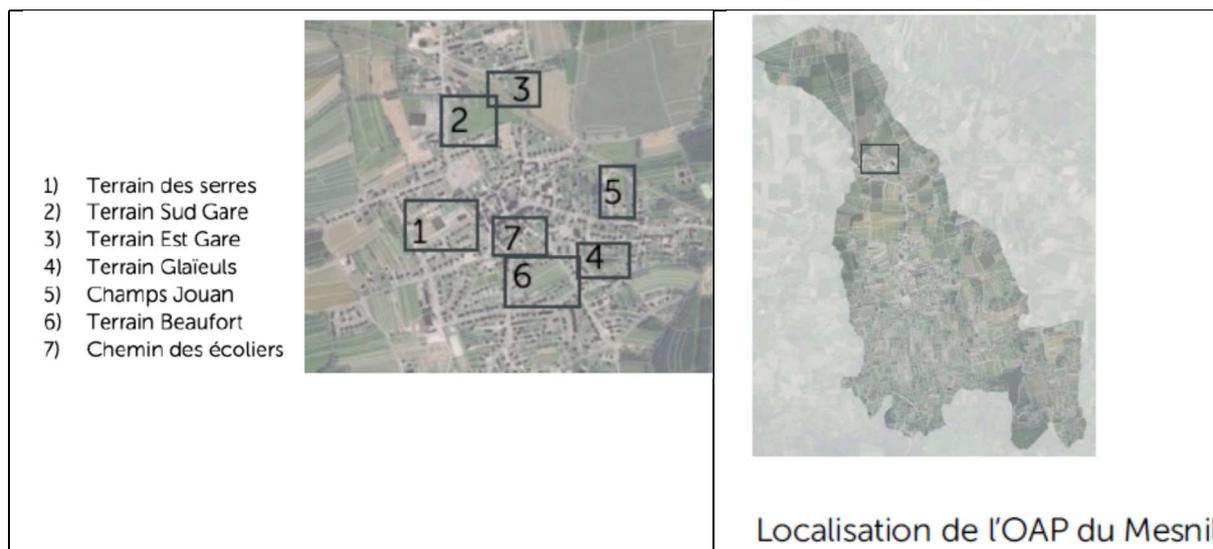
2.3.2 Renouvellement urbain – Zone 1Au

7	Le chemin des écoliers				Collectifs logements sociaux et sénior Local commercial et/ou de service	Cœur du bourg Ancienne emprise d'un hôtel désaffecté Bâti anciens désaffectés de caractère Le projet de cette OAP reste à finaliser pour mieux identifier les caractéristiques associées
---	------------------------	--	--	--	---	---

2.3.3 Secteurs d'activités - Zone 1AUe

8	Le Mesnil des Aunays				Aire de covoiturage Extension de la zone d'activités Protection bocagère pour les habitations du secteur	Au nord, proche de la RN176 Zone d'activités et pavillonnaire
---	----------------------	--	--	--	--	--

2.3.4 Localisation des OAP



2.4 Les zones et le règlement écrit

Le projet de PLU modifie le découpage en zone du territoire.

Type de Zone	Zone du Projet de PLU		Zones du PLU en cours
Urbanisée	Ua	Centralité	Uc, Uce
	Ub	Urbanisation récente	Ue
	Uh	Hameaux ruraux	Uh
	U1	Pôles équipements et loisirs	U1
	Ue	Zone d'activités	Ua, Uab
Extension d'Urbanisation	1Au	Futures zones d'habitation du bourg	1AUe, 1AUe1, 1AUe2, 2AUe
	1AUe	Extension Zone d'activités	1AUa et 1AUab
Naturelles	NPb	Espaces Naturels et forestiers où l'extension de construction existante est possible	NPb
	NPa	Espaces Naturels et forestiers constructions interdites avec possibilité d'activités agricoles	NPa
	NPI	STECAL Zones naturelles non équipées à vocation de loisirs (aéromodélisme)	NPI
Agricole	A	Zones cultivées ou à potentiel agricole	A

Pour chacune des zones identifiées dans le projet le règlement décrit les règles à appliquer pour les items suivants

1. Destinations (Exploitations agricoles, Habitations, Commerces et services, Services intérêt collectif, autres activités), et sous-destinations
2. Interdiction et limitations de certains usages et affectations
3. Mixité fonctionnelle et sociale
4. Volumétrie et implantation des constructions
5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
6. Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et des abords
7. Stationnement
8. Desserte par les voies publiques ou privées
9. Desserte par les réseaux

A ces règles viennent s'ajouter la législation relative à l'occupation et utilisation des sols ainsi qu'un certain nombre de dispositions générales, applicables à toutes les zones, pour les sujets suivants :

- le risque d'inondation : application du PPRSM des Marais de Dol, restriction d'urbanisation et/ou de travaux aux abords des étangs et des cours d'eau face au risque de rupture de barrage ;
- le permis de démolir : toute démolition de bâtiment est soumise à autorisation ;
- l'autorisation communale pour l'implantation de clôtures pour les constructions existantes, en cohérence avec l'OAP thématique 'clôture et ambiance urbaine' pour les nouvelles constructions ;
- les marges par rapport aux limites séparatives,
- le respect du code de l'urbanisme concernant les éléments de paysage,
- les abords des routes départementales et nationales où des marges de recul sont à respecter ;
- les servitudes,
- les emplacements réservés,
- la reconstruction à l'identique,
- la protection des EBC,
- les dérogations pour isolation,
- le changement de destination des linéaires commerciaux,
- la protection des sites archéologiques.

2.4.1 Les aménagements publics : emplacements réservés

Le projet de PLU recense 23 emplacements réservés, dans un but d'aménagement et/ou de rénovation

- d'espaces publics, de liaisons douces, de réfections de voies pour l'amélioration de la sécurité des piétons et des vélos,
- d'espaces routiers,
- du corridor écologique
- de l'usine de traitement de l'eau potable .

Ces emplacements sont repérés sur le règlement graphique. Ils sont préemptables par la commune et les autres collectivités.

2.4.2 STECAL

Au nord du département, proche de la zone naturelle des Marais Noirs et du hameau 'La Ville Jean', une association a investi, depuis plusieurs décennies, un terrain pour faire de l'aéromodélisme. Sur ce terrain il y a des petites infrastructures pour abriter les participants et les matériels.

Ce terrain est en zone A et N.

Afin d'être cohérent avec les nouvelles lois de l'urbanisme, le projet a délimité une surface de 1,88ha, classée en zone NPI (zone de loisirs) et a défini un STECAL, Secteur de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées.

Le règlement décrit les caractéristiques de ce type de zone et les potentialités d'évolution.

Seule une extension des bâtiments existants, de 40m² maximum, sera possible.

Cette zone est dédiée à la seule activité d'aéromodélisme.

2.5 Les servitudes d'utilité publiques à respecter

La commune de Plerguer est concernée par plusieurs servitudes :

- (AC1) : Protection des monuments historiques
- (AS1) : Périmètres de protection des eaux destinées à la consommation humaine
- (I4) : Canalisations électriques (2 lignes à Très Haute Tension issues du barrage de la Rance)
- (T1) : Chemin de fer pour la ligne Dinan-Dol
- (A5) : Canalisations d'eau potable et d'assainissement
- Zones de présomption de prescriptions archéologiques

Le PLU et toute implantation sur la commune doivent prendre en compte les contraintes issues de ces servitudes.

Ces servitudes (sauf la A5) sont représentées sur le plan des servitudes, annexe du dossier.

3 Les mesures ERC – Évitement/Réduction/Compensation des impacts

3.1 Biodiversité et protection de la TVB

Le diagnostic de la commune a mis en évidence la présence sur le territoire de sites remarquables, ZNIEF, Zone NATURA 2000, Zone humide, mais également des ruptures des continuités écologiques du Nord au Sud.

Le SCoT du Pays de Saint Malo a défini une TVB pour répondre aux principes du maillage écologique de la région Bretagne. Il précise les éléments de TVB à prendre en compte sur le territoire de Plerguer.

La commune identifie 2 sortes de réservoirs de biodiversité

- les réservoirs principaux : Les Marais Noirs et les abords des étangs,
- les réservoirs secondaires constitués par des petites zones humides ou boisées réparties sur le territoire et le long des cours d'eau.

Le territoire est 'un château d'eau' du pays de Saint Malo, puisque les étangs de Mireloup et de Beaufort constituent 2 réserves d'eau potable qui sont exploités par l'usine de traitement d'eau potable, qui doit déménager et être rénovée dans les prochaines années (emplacements réservé n° 22).

Le territoire est traversé par 2 cours d'eau le Meleuc et le Biez-Jean, qui alimentent les étangs et qui sont eux-mêmes alimentés par plusieurs ruisseaux

La qualité des eaux est donc un enjeu important pour le territoire.

Le projet de PLU prévoit les mesures ERC suivantes :

- La volonté
 - o de construire la TVB en cohérence avec la TVB du SCoT et les communes limitrophes,
 - o de poursuivre la reconstruction du réseau bocager dans le cadre du programme Breizh Bocage piloté par Saint-Malo Agglomération.
- Le recensement des bocages et des haies et leur repérage sur le règlement écrit ; ceci renforce leur maintien et leur protection et contribue à la préservation de la biodiversité et à la régulation des écoulements d'eau.
Le recensement de la faune permet de mieux connaître les périodes de reproduction, en conséquence, il est prévu d'éviter les entretiens des bocages lors de ces périodes.
- Une évolution de la sylviculture, notamment des essences cultivées ; en effet, il y a beaucoup de peupleraies sur le territoire, et cette monoculture est identifiée comme un risque pour la biodiversité, en ayant un impact sur les espèces d'oiseaux et l'appauvrissement des sols. Le partenariat avec l'ONF pour l'amélioration et la valorisation de la filière bois est maintenu.
- En cohérence avec le SAGE, la protection renforcée des cours d'eau et des captages de Mireloup et de Beaufort, réserves d'eau potable pour l'Agglomération, ainsi que des zones humides et espaces naturel, au nord du territoire, dans le secteur des Marais Noirs.
- Les corridors écologiques sont identifiés du Nord au Sud du territoire, le bourg étant au milieu du territoire, les nouveaux aménagements ou les extensions d'urbanisation doivent prendre en compte le maintien, la protection, la reconstruction, des réservoirs de biodiversité en évitant surtout de les scinder [plantation d'arbres pour améliorer la continuité du bocage, maintien de zones tampons de protection, marges de recul, ...].
Des ruptures d'urbanisation seront à respecter, et des espaces de respiration, de verdure, à valeurs paysagères et écologiques sont prévus d'être aménagés en centralité.
- La création d'écoducs, aux endroits où les routes coupent les cours d'eau.

- Les nouvelles zones d'urbanisation devront avoir une gestion adaptée des eaux de ruissellement. Les nouveaux aménagements publics et les aménagements des nouveaux quartiers ou des réhabilitations, se déploieront en renforçant la végétalisation, [plantations d'arbres, création d'espaces verts, diversité des essences, parkings végétalisés, ...] et la perméabilité aux eaux de ruissellement ;
de même, le règlement écrit incitera les propriétaires privés à prévoir la végétalisation et la gestion des eaux de ruissellement à la parcelle et à limiter l'artificialisation des sols.
- Le long des nouvelles liaisons douces ou des chemins ruraux, réhabilités en liaisons douces, la réhabilitation et/ou plantation de bocages, en zones agricoles, est envisagée afin de contribuer à la protection des corridors écologiques.
- La création d'une ceinture verte autour du bourg, afin de délimiter les espaces agricoles et urbanisés et valoriser les entrées de ville.
- La gestion de l'éclairage urbain pour limiter la pollution lumineuse.

3.2 La consommation d'espaces agricoles

La consommation foncière de ces dernières années est remise en question.

Ces dernières décennies, la commune a connu une croissance démographique importante, une des plus forte de Saint-Malo Agglomération.

Pour les années à venir, la commune souhaite mieux encadrer l'accroissement démographique, notamment,

- pour une bonne adéquation avec l'offre de service sans être obligé de s'engager dans de nouveaux investissements,
- dans un souci de régulation de la consommation des espaces agricoles, et de réduction des espaces potentiellement urbanisables à long terme.

Après étude de plusieurs scénarios, la projection fait passer la commune de 2800 habitants en 2018 à 3500 habitants en 2034, sur la base d'un accroissement annuel de 1,4%.

Bien que ce taux soit supérieur à la moyenne de Saint-Malo Agglomération (0,95%), la projection est en cohérence avec les objectifs du SCoT et du PLH, qui ont bien pris en compte l'attractivité du territoire de Plerguer.

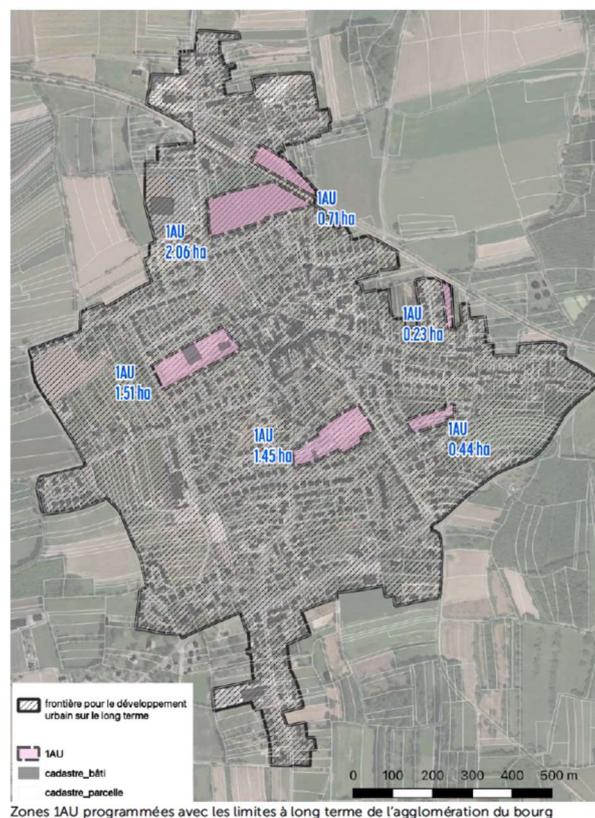
Pour faire face à cette augmentation, en tenant compte des évolutions sociétales concernant la taille des ménages, le besoin en logements supplémentaire a été évalué à 216.

Dans son extension, la commune souhaite optimiser l'espace urbain et encourager le renouvellement et la densification, dans le bourg et sur les espaces résiduels.

Le projet de PLU prévoit les mesures ERC suivantes :

- La suppression des zones 2AU, réserves foncières, prévues à long terme pour de l'urbanisation → 25 ha redeviennent agricoles, typées en zone A.
- Le besoin de 216 logements supplémentaires, sur 12 ans, a fait l'objet d'une analyse pour estimer, au juste besoin, l'offre nécessaire en logements neufs :
 - un potentiel de 24 logements existants : logements vacants, changements de destination, reconfiguration de bâtiments existants
 - un potentiel de 50 logements en densification du bourg et des hameaux sans augmenter l'emprise sur des terres agricoles.
 - un besoin de 142 logements neufs

- Toutes les nouvelles zones d'urbanisation, zone 1AU, font l'objet des OAP sectorielles dont l'implantation est limitée et la densité imposée. Toutes ces nouvelles zones ont une densité de 20 logts/ha à 24,5 logts/ha.
L'objectif de densité moyenne du SCOT est de 22 logts/ha. À terme la densité moyenne sur Plerguer sera de 21 logts/ha.
- L'offre en logements sera plus dense, plus collective, moins pavillonnaire. Les aménagements des futurs quartiers prendront en compte la mixité sociale et générationnelle, l'évolution des ménages, la nécessité d'offrir des logements économes en énergie.
- L'offre en logements sera plus diversifiée mieux adaptée aux évolutions sociétales de la population et au parcours résidentiel, (petits logements, logements locatifs sociaux et privés, logements collectifs et semi-collectifs, logements mieux adaptés aux populations senior, ...)
- L'extension de l'habitation dans les hameaux est régulée et encadrée. Leur densification sera très limitée, changements de destination et extensions des habitations existantes, et devra répondre à des caractéristiques précises.
Suite à un recensement, seulement 6 hameaux sont classés en zone Uh avec possibilité de densification et de comblement de dents creuses.
Les autres hameaux, dont l'habitat est trop diffus, sont classés en zone A ou Nh, donc seules les extensions seront autorisées, dans la limite de 50m² d'emprises au sol.
Il n'y aura plus de constructions nouvelles en zone A et N, excepté relatives à des exploitations agricoles.
Le caractère patrimonial, autour de la pierre, sera également protégé.
- Le projet définit des limites durables d'urbanisation pour chacun des hameaux mais également pour la centralité- Au-delà de ces limites, il n'y aura pas d'urbanisation possible pendant toute la durée du PLU



- Les futures zones d'urbanisation (1AU et 1AUe) impactent une surface de 9 Ha, le SCOT fixant un objectif de 14ha à ne pas dépasser.
Les prévisions d'extension de l'urbanisation sont passées de 60 ha, prévus au PLU de 2007, à 9ha dans le projet de PLU.
Ceci représente une réelle économie dans la consommation des terres agricoles.

PLU 2007		projet PLU 2021		évolution des surfaces
libellé	surface en ha	libellé	surface en ha	
1AUab	3,86 ha	1AUe	2,75 ha	-50,86 ha
1AUe	25,79 ha			
1AUe1	2,59 ha	1AU	6,4 ha	
1AUe2	2,06 ha			
2AU	25,71 ha			
zones AU	60,01 ha	AU	9,15 ha	
A	960,5 ha	A	1055,14 ha	+94,64 ha
NPa	200,85 ha	NPa	662,11 ha	-20,65 ha
Nh	23,55 ha			
Nha	5,46 ha	NPb	174,48 ha	
Npb	627,34 ha			
Npl	1,92 ha	NPl	1,88 ha	
zones N	859,12 ha	N	838,47 ha	
Ua	15,26 ha	Ue	15,62 ha	-23,1 ha
Uab	6,81 ha			
Uc	7,33 ha	Ua	8,96 ha	
Uce	0,63 ha			
Ue	74,12 ha	Ub	77,63 ha	
Uh	35,19 ha	Ubc	1,84 ha	
Ul	9,13 ha	Uh	13,26 ha	
zones U	148,47 ha	U	125,37 ha	
total	2028,1 ha	total	2028,1 ha	

- Création d'un STECAL pour mieux circonscrire et contrôler l'emprise d'une activité de loisirs, dédiée à l'aéromodélisme, implantée en zone et A.

3.3 La mobilité – Les déplacements

La place de l'automobile est importante sur le territoire.

Les infrastructures routières, qui traversent la commune, assurent une bonne connexion vers Saint-Malo, Dinan, Dol de Bretagne, Cancale, Mont-Saint-Michel, Rennes, ...

Concernant les transports en commun, la commune a une halte SNCF sur la ligne TER Dol-Dinan, ce qui est un atout pour améliorer la place des transports en commun et pour le positionnement de la commune dans l'Agglomération. Actuellement l'utilisation des transports en commun est très marginale, elle concerne moins de 3% de la population.

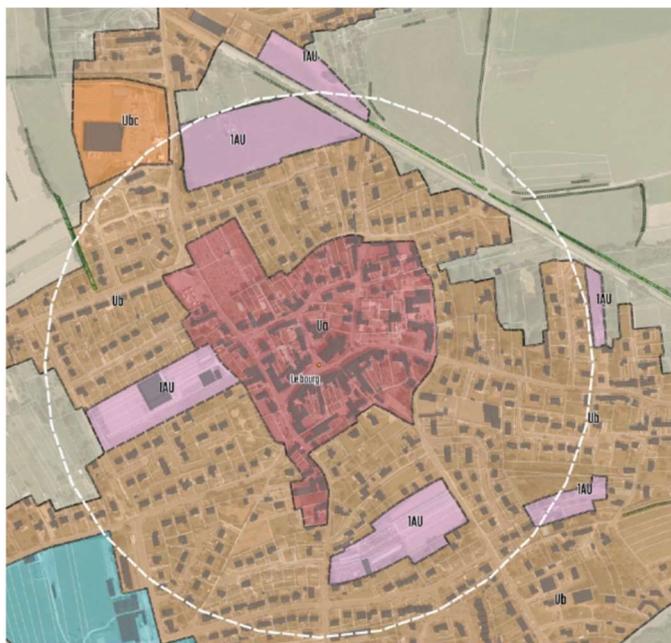
Les accès aux écoles, qui amènent un afflux périodique de voitures, apparaissent comme une difficulté et crée une impression d'insécurité.

Les voies piétonnières et réservées aux vélos sont peu nombreuses, même si elles se sont un peu développées dans la dernière décennie, et certaines insuffisamment sécurisées aux dires de la population.

La population augmentant, les déplacements sur le territoire vont également augmenter.

Le projet de PLU prévoit les mesures ERC suivantes :

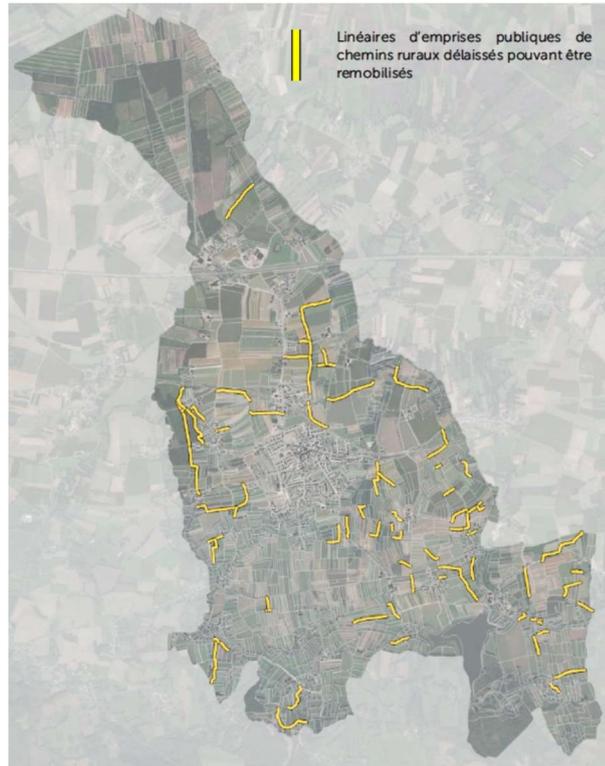
- Les évolutions de l'urbanisation pour renforcer la centralité, l'attraction du centre bourg et une meilleure accessibilité aux services et aux commerces.
- Les futures zones d'extension d'habitation (IAU), autour du centre bourg, dans un périmètre de 400 m. La création de nouveaux commerces en centralité sera autorisée, afin de favoriser le commerce de proximité sans le besoin d'utiliser un véhicule.



- Des emplacements réservés par la commune et préemptables pour la création de liaisons douces, la réfection de voies afin d'améliorer la sécurité des piétons et des vélos,

n°	surfaces	surfaces	surfaces
1	élargissement du chemin de liaison église/VC 202	Commune	172 m ²
2	Elargissement de la VC 11 avec aménagement du carrefour de la RD 676	Commune	1124 m ²
3	Aménagement du carrefour de la rue de la Châtaigneraie	Commune	142 m ²
4	Elargissement de la voie d'accès à la rue de Bretagne	Commune	161 m ²
5	Elargissement de la VC 11 avec aménagement du carrefour de la RD 676	Commune	860 m ²
6	élargissement de la rue de la Châtaigneraie	Commune	2709 m ²
7	Création d'une continuité piétonne entre le centre bourg et le terrain des serres	Commune	306 m ²
8	création d'accès pour des terrains enclavés rue de Beaufort	Commune	183 m ²
9	création de cheminements doux en vue d'une connexion entre la gare et la rue des frères Mongolfier	Commune	1094 m ²
10	Création d'une continuité piétonne entre le cimetière et la rue Laënnec	Commune	161 m ²
11	Création d'accès rue des Glaïeuls	Commune	198 m ²
12	Création d'une continuité piétonne au Sud du futur programme de logements des Glaïeuls	Commune	145 m ²
13	Création d'une continuité piétonne pour accéder au verger communal	Commune	111 m ²
14	Création d'une continuité piétonne + réseau des eau usée (suppression de la pompe de relevage)	Commune	283 m ²
19	Création d'une continuité piétonne sur le plateau central	Commune	3093 m ²
20	Création d'une continuité piétonne entre les rues des Glaïeuls, des Palmiers et des violettes	Commune	481 m ²
21	amélioration de l'accès au coeur d'îlot du chemin des écoliers	Commune	90 m ²

- L'intégration dans les extensions urbaines, notamment au sein des OAP, des liaisons douces pour faciliter les déplacements à pied ou à vélo.
- L'amélioration du maillage des liaisons douces pour faciliter les interconnexions et la circulation vers la centralité, les points d'accès aux transports en commun, aux zones de co-voiturage, aux zones d'activités économiques
- L'entretien et la rénovation de certains chemins de campagne pour créer des liaisons douces jusqu'à certains hameaux. Ce réseau a fait l'objet d'un recensement (18Kms) et pourrait apporter une certaine plus-value dans un objectif d'évolution des déplacements



- La contribution aux réflexions de l'Agglomération pour la création d'un pôle multimodal autour de la gare, d'aires de covoiturage, de liaisons douces pour rejoindre les transports en commun, l'augmentation de la fréquence des bus vers Saint-Malo, ainsi que de l'augmentation du nombre de TER.
- L'aménagement de nouveaux parkings pour faciliter le co-voiturage, notamment au Carrefour de Mesnil-les Aulnays, où il y a un accès à la RN176, Dol – St Briec (via RN12).
- Des emplacements réservés par la commune et le département pour améliorer les conditions de circulation jugées dangereuses

15	Aménagement du Carrefour du Calvaire	Département	72 m ²
23	Aménagement du carrefour au niveau du passage du Mezeray	Commune	674 m ²

3.4 L'extension d'urbanisation via les OAP

L'extension d'urbanisation est organisée autour de 8 OAP sectorielles qui définissent les principes d'aménagement : la densité, le type de logements, l'intégration des voies routières dans le secteur et avec l'existant, l'intégration des voies douces, la prise en compte de l'environnement, ...

Le projet de PLU prévoit les mesures ERC suivantes :

- Optimisation des zones constructibles au regard de l'environnement végétal, de la ruralité et de l'urbanisation existante ;
- Intégration paysagère des zones constructible
- Protection du bocage existant et incitation à la diversité des plantations pour favoriser la biodiversité ;
- Intégration de bande non imperméabilisée le long des linéaires boisés pour favoriser l'infiltration des eaux de pluie ;
- Incitation à la gestion des eaux de ruissellement à la parcelle, en surface pour éviter la saturation des moyens de collecte, et réduire l'imperméabilisation des sols ;
- Dans les secteurs concernés, maintien ou développement d'une protection visuelle avec la voie ferrée permettant également de limiter les nuisances sonores ;
- Dans les secteurs concernés, marges de recul imposées pour les habitations, en bordure de voies de circulation, afin de diminuer les nuisances sonores éventuelles
- Aires de stationnements mutualisées et excentrées, par rapport aux zones d'habitation, afin de limiter la place de la voiture ;
- Développement et intégration de liaisons douces pour rejoindre le centre bourg
- Dans le secteur du Mesnil, qui est la principale zone d'activités du bourg une attention particulière est prévue
 - o Renforcer la présence du végétal afin de mieux protéger les habitations de la zone d'activité
 - o De créer une aire de co-voiturage
 - o De créer une liaison douce pour rejoindre le bourg avec un développement du bocage le long de la voie
 - o D'imposer des stationnements vélos aux entreprises
 - o D'étudier la possibilité d'intégrer des panneaux photovoltaïques en ombrières sur des espaces de stockage

3.5 L'activité économique

L'activité économique de Plerguer est axée sur le commerce, les services, l'artisanat, la petite industrie, et l'agriculture

L'activité économique sur la commune est limitée, plus de 80% des actifs travaillent hors de la commune.

Ces dernières années, l'offre d'emplois n'a pas progressé.

Les administrations, les services publics et le commerce fournissent 50% des emplois sur la commune. Le commerce a un rayonnement local, Plerguer n'est pas un carrefour commercial.

Les activités artisanales et petites industries représentent ¼ des emplois de la commune et se concentrent sur 2 zones, au sud, au carrefour du Calvaire, au nord, la zone du Mesnil, en bordure de la RN176.

L'agriculture et la production forestière sont des activités dimensionnantes pour la commune.

Elles représentent 8% de la part d'activités, 60% du territoire sont occupés par une activité agricole, mais le nombre des exploitations est en baisse, comme dans beaucoup de communes.

Le tourisme est peu développé.

Le projet de PLU prévoit les mesures ERC suivantes :

- Un encadrement de la progression démographique afin qu'elle soit en adéquation avec les potentialités existantes des services de la commune, de nouvelles offres n'étant pas prévues.
- La mise à disposition d'une maison médicale en espérant qu'elle contribuera à éviter la fragilisation de l'offre médicale.
- La possibilité d'accroissement de l'offre commerciale, mais en centralité uniquement pour favoriser le commerce de proximité et l'accès piétonnier. Le changement de destination des locaux commerciaux sera réglementé.
- Un accroissement de 2,5 ha de la zone d'activité du Mesnil, afin de permettre l'extension des activités existantes ou l'implantation de nouvelles activités ; mais cette zone est sous la responsabilité de Saint-Malo Agglomération, et ce n'est pas une zone prioritaire de l'intercommunalité.
- Une diminution de la consommation des terres agricoles, en limitant l'extension des hameaux et la réserve foncière pour de l'urbanisation à long terme.
- Des orientations sont envisagées pour aider des exploitations qui souhaiteraient faire évoluer les modèles agricoles tels que les circuits courts producteur-consommateur, l'agriculture biologique ; à noter, ces dernières années, une expansion de la surface des vergers bio.
- Un certain nombre de chemins ruraux existent sur la commune, avec des itinéraires balisés, surtout au sud, qui s'ils sont aménagés pourrait permettre de mieux découvrir le patrimoine naturel de la commune, notamment autour des étangs.

3.6 Gestion de l'eau

3.6.1 Eaux pluviales

Le projet de PLU ne s'appuie pas sur un schéma directeur de gestion des eaux pluviales, ni sur un diagnostic hydraulique.

Il répond aux orientations du SCoT et du SAGE des Marais de Dol.

Les écoulements pluviaux se font sous forme gravitaire ou par des fossés de drainage.

Le bourg déverse ses eaux sur les 2 bassins versants du Meleuc et du Biez-Jean

Les eaux des cours d'eau le Meleuc et le Biez-Jean, ainsi que les eaux de ruissellement, alimentent les deux retenues d'eau de Beaufort et de Mireloup.

La qualité et la protection des eaux pluviales est un enjeu très important pour la commune, puisque ces 2 étangs de Beaufort et de Mireloup constituent des réserves d'eau potable pour l'Agglomération, les eaux pluviales pouvant être vecteur de pollution.

Les mesures ERC pour améliorer la gestion des eaux pluviales sont celles qui ont été décrites dans le § sur la Biodiversité et la protection de la TVB :

- La poursuite de l'entretien des bocages et des haies, ce qui permet de mieux réguler les écoulements d'eau.

- La protection renforcée des zones humides, des abords des cours d'eau, avec des marges de recul imposées, seuls les aménagements d'intérêt général sont autorisés et sous responsabilité de la commune
- La réfection et l'aménagement du corridor écologique le long du cours d'eau le Biez-Jean (emplacement réservé n°17).
- Le maintien de périmètres de protection autour des captages d'eau potables, conformément au SAGE.
- Une meilleure gestion des eaux de ruissellement en favorisant les infiltrations plutôt que les écoulements, sur les terrains publics mais en incitant également les privés à le faire sur leur parcelle.
- L'encouragement à développer l'agriculture biologique notamment, ce qui est le cas avec 1 développement des vergers.

3.6.2 Eau potable

Une usine d'eau potable est installée sur le territoire près de l'étang de Beaufort, elle est sous la responsabilité de Saint-Malo Agglomération et du syndicat intercommunal des eaux de Beaufort. Elle contribue à alimenter 60 000 personnes en eau potable

Celle-ci doit être rénovée, la commune met à disposition de l'intercommunalité, 21 ha, pour le déplacement/installation d'une nouvelle usine de traitement (emplacement réservé n° 22).

Le réseau d'adduction d'eau potable de la commune est sous la responsabilité de Saint-Malo Agglomération et est gérée par le Syndicat des Eaux de Beaufort.

Les relevés faits par l'ARS indiquent que c'est une eau de bonne qualité.

Depuis 2005, le réseau d'adduction d'eau potable est en cours d'amélioration sur la commune.

L'Annexe 'Eau potable' du dossier date de 2007. Elle décrit les extensions du réseau secondaire à prévoir en fonction des orientations d'urbanisation du PLU en cours.

Le projet de PLU prévoit une extension d'urbanisation plus localisée dans le périmètre de cœur de bourg. L'extension du réseau secondaire devra être étudiée pour chaque OAP.

Le dossier de PLU n'a pas de mesures ERC particulières pour la gestion de l'eau potable

En cohérence avec les objectifs du SCoT et du SAGE, le syndicat des eaux souhaite faire baisser la consommation au regard du changement climatique et des difficultés à maintenir l'alimentation des réserves, du fait des sécheresses à répétition, un objectif de 20m³/hab/an est envisagé. Il va être indispensable de faire de la sensibilisation, notamment auprès des agriculteurs.

En 2019, la consommation des habitants a été évaluée en moyenne à 25m³/hab/an sur la commune.

À noter : le dossier du projet de PLU n'a pas d'annexe 'Eau potable' mise à jour, le document fourni et le plan du réseau annexé datent de 2007, le plan du rapport de présentation Tome 3 est illisible.

3.6.3 Eaux usées

Le réseau est sous la responsabilité de Saint-Malo Agglomération.

D'après les informations du dossier, la station d'épuration, installée sur le territoire en 2012, a la capacité de gérer une population de l'ordre de 4300 habitants ; au-delà une nouvelle station serait nécessaire.

L'expansion démographique est estimée à 700 habitants supplémentaires, soit environ 3400 habitants en 2034. Il n'est donc pas prévu de nouvelle station.

Les analyses 2018 indiquent une qualité des eaux traitées conformes aux exigences. Ces eaux traitées transitent vers le Biez-Jean

Des contrôles de conformité des installations sont réalisés périodiquement par Saint-Malo Agglomération et 25 branchements sont identifiés défectueux.

Le dossier de PLU n'a pas de mesures ERC particulières pour la gestion des eaux usées, les mesures prises le sont en coordination avec Saint-Malo Agglomération.

Dans le cadre de l'enjeu sanitaire et environnemental, le développement du bourg implique une mise à niveau du réseau d'assainissement. Il est prévu de l'étendre aux hameaux.

Par contre les hameaux étant disséminés sur tout le territoire, seuls les hameaux les plus proches du bourg bénéficieront à terme de l'assainissement collectif.

Les autres resteront en assainissement individuel, également géré par Saint-Malo Agglomération, soit environ 300 logements.

À noter : le dossier du projet de PLU n'a pas d'annexe 'Eaux usées' mise à jour, le document fourni et le plan du réseau annexé datent de 2007.

3.7 Patrimoine

La commune a souhaité améliorer la prise en compte du patrimoine de la commune, au niveau immobilier mais également paysager, pour mieux mettre en valeur l'identité de la commune

Le projet de PLU prévoit les mesures ERC suivantes :

- Des prescriptions seront proposées pour les clôtures, menuiserie, portes, ouvertures, type de matériaux, ..., et des installations seront interdites, afin d'améliorer l'esthétique du bourg, où, dans certains endroits, des aménagements extérieurs ne sont pas très harmonieux.
Des autorisations préalables, seront nécessaires avant la réalisation des travaux.
- La création d'une ceinture verte autour du bourg, afin de délimiter les espaces agricoles et urbanisés et valoriser les entrées de ville.
- L'amélioration du paysage en campagne (mesures concomitantes à celles prises pour améliorer la biodiversité)
 - o recensement des bocages et des haies, la reconstruction des linéaires abimés ou détruits à tort,
 - o amélioration et la protection des abords des cours d'eau
- L'identification, via un recensement, du bâti remarquable de la commune pour mieux identifier les rénovations pertinentes et les bâtiments éligibles au changement de destination. Ils sont repérés sur le règlement graphique.
- La régulation et l'encadrement des constructions dans les hameaux et dans le bourg, pour éviter la consommation d'espace mais aussi pour protéger le caractère patrimonial autour de la pierre ;
- Le recensement du petit patrimoine (puits, calvaires, croix, lavoirs, ...) et leur protection. Ils sont repérés sur le règlement graphique.
- Maintient le périmètre des 500 mètres autour du monument historique classé 'La Pierre du Domaine', menhir de la période néolithique.
Des discussions sont en cours avec les bâtiments de France pour réduire ce périmètre et créer un PDA (Périmètre des Abords', mieux ajusté par à l'environnement proche.

3.8 Autres items

Le projet de PLU a peu d'impact sur les items traités ci-dessous et apporte peu de mesures ERC

- Les déchets :
chaque nouveau secteur d'extension d'urbanisation doit prévoir des points de collecte facilement exploitable pour l'opérateur qui intervient sous la responsabilité de Saint-Malo Agglomération
- Les nuisances :
concernant les nuisances sonores, les marges de recul sont prévues conformément à la loi Barnier.
Si le transport en commun se développe, les nuisances sonores routières et émission de CO2 pourront sensiblement diminuer dans certains secteurs. Par contre si le nombre de trains augmentent, les nuisances dues à la voie ferrée risque d'augmenter. Les infrastructures bocagères prévues peuvent contribuer à les faire diminuer.
- Les risques naturels :
le PLU maintient les mesures en place, mais ne prévoit aucune nouvelle mesure.
- Les risques technologiques
 - o risque d'inondation, par rupture de barrage, marges de recul imposées
 - o risque de submersion marine, au nord du département, couvert par le PPRSM des Marais de Dol
- L'énergie
une utilisation plus importante des transports en commun permettrait une moindre consommation des énergies fossiles.
Dans la zone d'activité du Mesnil, la possibilité d'intégrer des panneaux photovoltaïques en ombrières sur des espaces de stockage devrait être étudiée.

3.9 Les indicateurs de suivi

Des thématiques sont caractérisées par des indicateurs avec leur fréquence de suivi et un état de référence quand il est connu.

Des indicateurs sont suivis par la commune, d'autres par des opérateurs externes.

Les thématiques retenus sont :

- Eau, Sol et Sous-sol, Air, Espaces naturels, Agriculture, Paysage, Déchets, Bruit, Installations radioélectriques, Socio-démographique

4 Compatibilité avec les documents supra

4.1 Le SCOT du Pays de Saint-Malo

Le projet de PLU se positionne par rapport aux objectifs du DOO du SCoT.

Chaque objectif du DOO a fait l'objet d'une analyse et d'un positionnement du projet.

4.1.1 Structurer des capacités d'accueil ambitieuses mais économes en espace et un développement adapté aux besoins et aux ressources

La commune est identifiée comme une commune rurale ou périurbaine et à ce titre doit contribuer aux fonctions économiques, résidentielles et de service de proximité.

Le PLU renforce la centralité en densifiant le bourg, ainsi que des possibilités de nouveaux linéaires commerciaux. Les nouveaux commerces ne pourront s'implanter que dans le centre bourg

L'habitat actuel est essentiellement pavillonnaire et plutôt de grande taille.

Pour répondre au besoin du Pays de Saint Malo, la commune s'engage dans un projet de diversification de l'habitat avec des possibilités pavillonnaire, mais également des petits logements, du semi-collectif, du petit collectif et des logements sociaux, des logements pour les séniors

Le projet de PLU identifie un programme de 142 nouveaux logements pour un besoin exprimé de 216 logements par rapport à l'estimation de la croissance démographique de la commune.

Un réel travail a été fait pour identifier les logements vacants, les changements de destination, les possibilités de renouvellement/densification du bourg et des hameaux ce qui limite d'autant la consommation d'espace.

Dans le bourg, les extensions d'urbanisation sont identifiées via 6 secteurs d'OAP qui précisent la densité, le type d'habitats et de logements prévus, les accès, la végétalisation associée, et le phasage progressif tout au long de la durée du PLU,

Les possibilités de construction hors du bourg sont très contingentées, les limites des hameaux sont précises et apparaissent sur le règlement graphique. Seuls sont autorisés le comblement des dents creuses et les extensions des habitations existantes dans certaines limites.

Dans le cadre du PLU en cours, des investissements ont été réalisés pour des services publics, agrandissement d'école, cantine, accueil des enfants, des adolescents, maison de santé, Une des orientations du projet est de lier l'accroissement démographique de la commune à l'offre des services en place ou en cours de développement, pour ne pas être obligé de prévoir des nouveaux investissements.

Le PLU en cours prévoyait une consommation d'espaces agricoles de l'ordre de 60 ha pour l'extension d'urbanisation, le projet de PLU réduit le besoin à 9ha.

Le SCOT fixe un objectif de 22 logements/ha, le projet de PLU atteint en moyenne une densité de 22,1 logts/ha en centralité

Concernant les zones d'activités industrielles et artisanales, seule est prévue l'extension, sur 2,75ha, de la zone actuelle, via l'OAP du Mesnil, afin de concentrer les activités au même endroit et optimiser les accès et infrastructures existants [ce site est proche des RN176 axe Dol- St Briec (via RN12), et RN137 axe Rennes-Saint-Malo. Ceci minimise de nouveaux investissements et l'impact sur des terres agricoles. Ceci représente 18% des 15 ha d'extension prévus par Saint Malo-agglomération alors que Plerguer ne représente que 3,75% de la population

Actuellement, les déplacements se font essentiellement par route, la commune étant bien desservie au niveau voies routière.

Le projet de PLU a pour objectif d'améliorer les échanges par transport en commun ; il prévoit

- d'améliorer le maillage des liaisons douces,
- des aires de co-voiturage
- l'implantation d'un pôle multimodal, proche de la Halte SNCF, avec un renforcement des liaisons par car vers Saint-Malo, et par TER vers Dinan/Dol,
-

4.1.2 Prendre appui sur les murs porteurs du « pays »

La phase de diagnostic a recensé les éléments du patrimoine de la commune. Le règlement du PLU décrit les règles de protection à appliquer. Le petit patrimoine et le bâti patrimonial sont repérés sur le règlement graphique.

Les éléments de la trame verte et bleue, les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques, les ruptures écologiques, ..., sont identifiés.

Le projet de PLU s'appuie sur la TVB décrite dans le SCOT et applique les orientations d'améliorations.

Les haies et espaces boisés sont recensés.

Une OAP thématique a été définie pour améliorer, entre autres, la trame verte dans le bourg, nouveaux espaces verts, nouvelles haies à planter, séparation bocagère et améliorer la continuité écologique du nord au sud du territoire.

Une attention particulière est portée à la Trame Bleue du fait de la présence des retenues et captage d'eau potable sur la commune.

4.2 Le PLH de l'agglomération de Saint-Malo

Le PLH de Saint-Malo Agglomération 2014 – 2019 a été prolongé jusqu'en 2022. Les enjeux sont les suivants :

- Faciliter l'accès au logement pour la majorité des personnes aux revenus moyens ou modestes.
- Anticiper les besoins en matière d'adaptation du logement face au vieillissement de la population.
- Améliorer la qualité du parc de logements existant, notamment sur le plan énergétique.

Tout au long de sa mise en œuvre, il doit veiller à :

- garantir un équilibre de la construction neuve sur le territoire (entre le logement privé et public, et entre le locatif et l'accession);
- diversifier les types de logements (collectif, semi-collectif, individuel et individuel groupé), avec des surfaces de terrain ou de tailles de logement adaptées aux modes de vie actuels.

Le projet de PLU propose :

- L'organisation de l'habitat évolue vers moins de pavillons ; l'offre en logements, au sein des OAP, prévoit des petits collectifs, des semi-collectifs, des petits appartements, des logements sociaux à hauteur de ce qui est requis dans les lois en vigueur.
- La nouvelle urbanisation est essentiellement prévue en centralité, donc proche des commerces. Le parcours résidentiel est un des critères, notamment pour tenir compte de l'évolution de la typologie des ménages au fil des années et au besoin de nouvelles populations.
- Le renouvellement urbain permettra l'amélioration d'un certain nombre de logements anciens du bourg. Concernant les nouvelles constructions, le règlement écrit préconise un certain nombre de principes pour limiter la consommation d'énergie ; les implantations dans les OAP ont été réfléchies pour favoriser les expositions.
- Tout en encadrant l'accroissement démographique, la commune a choisi de contribuer au mieux au besoin en logements de l'Agglomération, dont le marché immobilier est très tendu. Le projet est bâti sur un accroissement moyen annuel de la population de 1,4% alors que la moyenne est de 0,95% sur l'Agglomération.

4.3 Le SAGE des Marais de Dol

La commune s'est appuyée sur les orientations du PAGD (Plan d'aménagement et de Gestion Durable du bassin versant) pour établir le projet.

Elle répond aux orientations du SAGE qui sont de sa responsabilité.

<i>Orientations PAGD</i>	<i>Projet de PLU</i>
--------------------------	----------------------

Microbiologie

Améliorer la collecte et le transfert des eaux usées des assainissements collectifs	Les zones 1AU (OAP du centre bourg) sont proches des infrastructures existantes
Limiter l'impact des assainissements non collectifs	Limitation de la constructibilité dans les hameaux et en zone agricole
Améliorer la gestion des eaux pluviales	Pas de schéma directeur Règles et préconisations sur les rejets Traitement des eaux de ruissellement à la parcelle Limitation de l'imperméabilisation des sols

Gestion hydraulique du marais de Dol	
Améliorer la connaissance	Les Marais Noirs sont protégés via les prescriptions concernant les zones humides, les bocages, les EBC, Ils sont en zone N, où l'urbanisation est strictement réglementée
Gestion de la ressource en période d'étiage	
Développer les politiques d'économie d'eau	La récupération d'eau est <i>encouragée</i> dans le règlement du PLU
Inondation et submersion marine	
Limiter les ruissellements en milieu urbain et gérer quantitativement les eaux pluviales	La perméabilité des sols est <i>encouragée</i> dans le règlement du PLU et dans l'implantation des OAP
Limiter les ruissellements en milieu rural	Les bocages et les boisements sont protégés
Nutriments et bilan en oxygène	
Réduire les pollutions ponctuelles Réduire les pollutions diffuses	L'OAP thématique 'Trame verte et bleue', la protection des corridors écologiques, les marges de recul imposées, la plantation des végétaux contribuent à réduire les pollutions,
Identifier et caractériser le réseau bocager et mettre en œuvre un programme de gestion et de restauration	Le diagnostic bocager a été réalisé et les nouvelles plantations sont identifiées
Phytosanitaires	
Encourager les filières de valorisation des produits issus de l'agriculture raisonnée et biologique	Des mesures sont exprimées dans le PADD
Biologie, hydromorphologie et continuité des cours d'eau	
Définir et caractériser les têtes des bassins versants et proposer des opérations de gestion et de restauration	Les ruptures écologiques sont identifiées et des actions sont identifiées dans le cadre de l'OAP thématique TVB
Lutter contre les espèces invasives animales et végétales	Liste des espèces recommandées et/ou interdites en annexe du règlement
Zones humides	
Compléter les inventaires des zones humides dans les zones à urbaniser	Il existe un inventaire qui date de 2008 (?) Un nouvel inventaire est programmé en septembre 2021
Protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme	Dans le règlement, des prescriptions spécifiques existent pour la protection des zones humides

4.4 Le SRADDET

Du fait de l'existence du SCoT du Pays de Saint-Malo, le PLU de Plerguer a été établi en compatibilité du SCoT qui lui-même est compatible du SRADDET.

5 Organisation de l'enquête et cadre réglementaire du projet

5.1 Les codes et les lois

L'élaboration du PLU s'appuie sur les réglementations et législations en vigueur, concernant

- le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.103-2 à-7, L.104-1 à -3, L.151-1 à L.153-35, R.151-1 à R.153-12
- la loi Paysage intégrée dans le code de l'urbanisme, article L.151-5
- la loi SRU (Solidarité et Renouveau Urbain) du 13 décembre 2000, fondatrice des SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) et des PLU(i),
- la loi pour l'environnement du 12 juillet 2010, loi Grenelle II,
- la loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Renouveau) du 24 Mars 2014
- la loi ELAN, Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique,
- la loi ACTPE pour l'Artisanat, le Commerce et les TPE de Juin 2014

- la loi LAAF, loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation, la Forêt
- la loi NOTRe, Nouvelle Organisation Territoriale de la République de Novembre 2018,
- le schéma de cohérence territoriale du PETR du pays de Saint-Malo approuvé le 8 décembre 2017,
-

Les dossiers du projet s'appuient sur les textes des codes et lois au fil des thèmes étudiés.

L'enquête publique associée s'appuie sur la réglementation du Code de l'environnement.

5.2 Composition du dossier d'enquête

Chaque exemplaire du dossier est constitué de :

Délibérations du conseil municipal :
Avis administratif d'ouverture d'enquête paru dans la presse
Arrêté d'ouverture d'enquête signé par Mr Le Maire de Plerguer
I - Rapport de Présentation
- I-1 Diagnostics
- I-2 État Initial de l'environnement
- I-3 Justification des choix et évaluation environnementale
II - PADD
III - OAP
IV - Règlement
- IV-1 Règlement écrit
- IV-2 Liste des végétaux
- IV-3 Zonages réglementaires : Planches Commune Globale / Nord / Centre / Sud Est / Sud Ouest
- Cartographies
V - Annexes
- Risques naturels et technologiques
- Servitudes d'utilité publiques
- Annexes sanitaires
Avis des PPA et organismes
- Préfecture - DDTM
- Pays de Saint Malo
- CDPENAF
- Saint-Malo Agglomération
- INAO
- RTE
- MRAE
- Mémoire en réponse de la commune

Le Rapport de Présentation, après l'établissement d'un diagnostic, explicite les incidences de la mise en œuvre du projet sur l'environnement et justifie les orientations et les choix.

Le PADD, Projet d'Aménagement et de Développement durable, décrit le projet de la commune, et les actions, programmations, règles, ..., imposées par le projet, sont décrites dans les documents OAP, Règlement Littéral, Règlement Graphique.

Des annexes précisent les servitudes d'utilité publique les orientations sanitaires, la liste des végétaux, etc...

5.3 Concertation préalable

Conformément au code de l'urbanisme, notamment de l'ordonnance 2015-1174 de septembre 2015, l'élaboration du PLU(i) doit s'accompagner d'une concertation associant les habitants, les associations locales et autres entités concernées. Cette concertation doit être suivie d'un bilan.

Les étapes et le bilan de la concertation font l'objet de l'arrêté '*Bilan de la concertation*', adressé à la Préfecture le 5 août 2021 [cf. 1^{ère} page de l'arrêté en Annexe § 10.2]

Cette concertation est aussi explicitée dans le dossier mis à disposition du public, papier et numérique sur le site de la Mairie, dans la rubrique *Révision du PLU/avancée de la procédure* :

- introduction à la démarche de révision – publié le 24 janvier 2020
- support de la présentation de la réunion publique du 23 Octobre 2020
- support de la présentation de la réunion publique du 11 juin 2021

Ce bilan fait l'objet d'un arrêté qui a été adressé à la Préfecture le 5 août 2021

5.3.1 Échanges en conseil municipal

Lors du conseil du conseil municipal du 18 décembre 2019, Monsieur Le Maire

- a présenté les objectifs de la révision du PLU
 - o redéfinir une stratégie globale d'aménagement et de développement durable,
 - o intégrer les obligations inhérentes aux évolutions législatives,
 - o mettre en œuvre localement les orientations et objectifs du SCOT du Pays de Saint-Malo,
 - o préserver l'activité agricole, valoriser les productions locales, développer les circuits courts,
 - o assurer l'intégrité des paysages de la commune et du cadre de vie, la mise en valeur du patrimoine local,
 - o favoriser une croissance démographique maîtrisée,
 - o adapter les règles d'occupation du sol
 - o encourager le développement des mobilités douces et l'usage des transports en commun,
 - o engager une réflexion pour le développement des commerces et des services de proximité, conforter l'«accueil d'activités artisanales et de petites entreprises pour asseoir une écolonomie locale et durable ;
- a proposé l'organisation de la concertation avec le Public :
 - o article sur l'avancement de la construction du projet, dans chaque bulletin municipal, jusqu'à l'arrêt du projet de PLU,
 - o deux lettres d'informations spécifiques, du maire, en complément des bulletins municipaux,
 - o deux ateliers de concertation grand public ;

Le conseil a voté 'Favorablement', à l'unanimité, pour ces propositions.

Le processus d'élaboration du PLU et la phase de diagnostic ont été lancés officiellement à l'issue de ce conseil du 18 décembre 2019.

Tout au long des travaux d'élaboration du PLU, des réunions d'échanges ont eu lieu entre les membres du conseil municipaux.

Le conseil municipal du 17/05/2021 fait état des discussions concernant les points suivants :

- l'impact du maintien du Périmètre Délimité des Abords (PDA) de la Pierre du Domaine
- les contraintes exogènes, notamment de l'État, auxquelles la commune doit se conformer pour réviser le PLU (modération de la consommation de l'espace, maîtrise démographique, densité,...) ;
- le coût du logement ;

- la prise en compte de la capacité d'accueil des équipements publics, notamment l'école publique qui fait l'objet d'investissements lourds ;
- la prise en compte des PLU des communes limitrophes, en l'absence d'un PLUi ;
- l'impact de la Loi SRU par rapport à l'objectif de 3 500 habitants.

Au sein des conseils municipaux, après délibération, chaque vote concernant le PLU a donné quitus à l'unanimité aux différentes étapes de présentation du dossier.

5.3.2 Concertation avec le public

Des articles ont été publiés dans les bulletins municipaux

- de janvier 2020, explicitant pourquoi une révision du PLU était engagée et les objectifs visés,
- de juillet 2020, explicitant les résultats de la phase Diagnostic et les enjeux d'aménagement,
- de janvier 2021, présentant le PADD,
- de juillet 2021, présentant le projet de PLU accompagné d'un édit de Mr Le Maire résumant la démarche, les objectifs et la validation prochaine du projet.

Des informations ont été communiquées mensuellement dans '**Badious Infos**', Flash municipal mensuel, sur l'avancement de la procédure.

Une page Internet a été mise en place sur le site de la commune.

Deux permanences, animées par l'assistance à la Maîtrise d'Ouvrage, 'La boîte de l'Espace', ont été organisées les 20 et 21 mai 2021.

Deux réunions publiques ont été organisées le 23 Octobre 2020 et le 11 Juin 2021. Les principaux échanges ont concerné

- l'augmentation de la population
- la gestion des déplacements, notamment l'impact de l'augmentation des voitures et les cheminements doux,
- l'impact du projet sur les possibilités d'extension en zone rurales,
- les nouveaux secteurs d'urbanisation

Ces réunions ont touché peu d'habitants, seule une petite centaine s'est déplacée.

Les documents, présentés, ont été tenus à la disposition du public sur le site Internet de la commune :

- Introduction à la démarche de révision publiée le 24 janvier 2020,
- Diagnostic territorial et État initial de l'environnement du 21 avril 2021,
- PADD du 9 septembre 2020,
- Supports de présentation des réunions du 23 octobre 2020 et du 11 juin 2021.

Des articles ont été publiés dans le journal Ouest-France pour faire état de ces permanences et des réunions publiques. Elles ont été également annoncées sur le site Internet de la commune et sur la page Facebook.

Une exposition permanente a été mise en place des locaux de la mairie via l'affichage de panneaux d'informations :

- Un PLU c'est quoi ?
- L'économie du territoire
- Démographie et logement
- L'eau et la biodiversité
- La Mobilité

Un registre de concertation a été mis à disposition du public dans les locaux de la mairie.

Le service de l'urbanisme a été sollicité par des particuliers pour avoir des renseignements complémentaires, il a reçu une trentaine de courriers.

Toute question ou observation a reçu une réponse via un entretien présentiel, ou via courrier, mail ou téléphone.

Une réunion spécifique a été organisée, le 12 Octobre 2020, avec les agriculteurs de la commune et ceux possédant des terres sur la commune. Les problématiques soulevées ont concerné :

- la circulation des engins agricoles dans les secteurs habités,
- les conflits éventuels pour les terres proches des habitations,
- la faisabilité de projets d'extension ou de mises aux normes.

5.3.3 Concertation avec les PPA

Le projet a été présenté pour discussion et échanges aux PPA, le 9 décembre 2019 et le 2 Juin 2021.

5.4 Décision

Après échanges avec la population par voie de presse, bulletins municipaux, expositions, registre de concertation, réunions publiques, réunions de concertations spécifiques, et délibérations au sein du conseil municipal.

le projet de PLU, objet de cette enquête, a été arrêté en réunion du conseil municipal du 28 juillet 2021, ainsi que la décision de mise à enquête publique.

Le dossier du projet a été transmis à Mr le Préfet d'Ille et Vilaine

Il a été, également, remis pour avis aux PPA, aux communes limitrophes ainsi qu'aux établissements publics de coopération intercommunale qui ont demandé à être consulté.

L'envoi à la MRAE a été omis par erreur.

6 DEROULEMENT de l'ENQUETE

L'enquête publique est de compétence communale, elle est menée sous la responsabilité de Mr le maire de la commune de Plerguer, conformément aux articles des codes de l'urbanisme et de l'environnement.

6.1 Désignation du Commissaire Enquêteur

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes a signé la désignation du Commissaire enquêteur le 10 Août 2021, référence du dossier n° E21000128 / 35.

6.2 Dématérialisation de l'enquête

Le dossier a été numérisé et accessible sur le site de la Mairie de Plerguer (www.Plerguer.fr)

Le dossier était accessible sur un poste informatique à la mairie de Plerguer.

Une adresse mail a été mise à disposition pour permettre d'adresser les observations et propositions par voie électronique (mairie.plerguer@wanadoo.fr)

La commissaire enquêtrice a eu accès, tout au long de l'enquête, aux observations émises par courrier électronique.

6.3 Modalités de l'organisation de l'enquête

La Maîtrise d'Ouvrage est assurée par le Maire de Plerguer, Mr Jean-Luc Beaudoin, de l'adjoint à l'urbanisme, Mme Karine Norris-Ollivier.

L'autorité organisatrice est la mairie de Plerguer.

Mr Boulard, du cabinet d'études en urbanisme 'Boite de l'Espace' de Nantes, a été assistant à la Maîtrise d'ouvrage.

Suite à échanges avec la commune de Plerguer, les dates de l'enquête et des permanences ont été établies en concertation avec la Commissaire Enquêtrice.

La commissaire enquêtrice a eu une présentation du dossier par Mr Le Maire et l'adjointe à l'urbanisme avant le démarrage de l'enquête, le 11 Octobre 2021, dans les locaux de la Mairie.

Le dossier a été remis, à la commissaire enquêtrice,

- dossier numérisé, par mail le 29 septembre 2021,
- dossier papier, courant du mois d'Octobre.

Les dossiers d'enquête et les registres d'observations ont été visés et paraphés avant le début de l'enquête par la commissaire enquêtrice.

L'enquête était initialement prévue du 8/11/2021 au 10/12/2021, mais elle s'est déroulée en 2 phases.

- 1^{ère} phase du 8 novembre 2021 au 6 décembre 2021.
- suspension le 6 décembre 2021, du fait d'une erreur administrative, concernant la consultation de la MRAE.
- la DDTM avait été consulté mais n'a remis son rapport que le 13 décembre 2021
- la MRAE a remis son rapport de synthèse le 17 Février 2022.
- 2^{ème} phase de l'enquête du 11 mars 2022 au 12 avril 2022.

6.4 Phase 1

6.4.1 Arrêté de mise à l'enquête

L'enquête a été prescrite par l'Arrêté communal 2021-186 signé le 15 octobre 2021. *cf. Annexe §10.1.1*
Cet arrêté porte sur l'ouverture d'une enquête publique relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Plerguer.

6.4.2 Publicité de l'Enquête

Le public a été informé

- par voie de presse,
- par voie numérique sur le site internet de la ville de Plerguer, www.Plerguer.fr
- par affichage de l'avis d'ouverture d'enquête à la mairie et dans divers sites de la commune (format A2 fond jaune)
- par le bulletin municipal
- par les panneaux d'affichage électronique

Presse écrite

Publication de l'avis d'enquête dans les journaux régionaux *Cf. Annexe §10.3.1*

- | | | | |
|----------------|---------------------------|-----------------|------------------|
| - Ouest-France | Edition d'Ille et Vilaine | 21 Octobre 2021 | 11 Novembre 2021 |
| - Pays Malouin | | 21 Octobre 2021 | 11 Novembre 2021 |

Les avis ont été publiés dans la presse conformément au code de l'environnement.

Sites Internet

Information sur le site de la commune *Cf. Annexe §10.3.3*

Panneau d'affichage électronique

Information sur les panneaux d'affichage électroniques disséminés dans la ville.

Journaux Locaux

Information 'Badiou' *Cf. Annexe §10.3.4*

Information dans le bulletin municipal 'Plerguer' *Cf. Annexe §10.3.5*

Affichage de l'avis d'enquête

La Mairie de Plerguer a procédé à l'affichage de l'avis d'enquête en format A2 sur fond jaune sur divers sites de la commune

Cf. Annexe §10.4 : certificat d'affichage de l'avis d'enquête et photos des lieux d'affichage.

6.4.3 Étapes de la Phase 1

Pendant toute la durée de cette phase, soit pendant 29 jours, du 8 Novembre 2021 9h00, au 6 Décembre 2021, le dossier a été mis à disposition du public :

- dossier papier et registre de recueil des observations, côtés et paraphés à l'accueil de la mairie de Plerguer,
- dossier numérique à disposition du public sur le site Internet de la ville,
- dossier numérique consultable par le public sur un poste informatique à la mairie de Plerguer.

Des informations concernant le projet pouvaient, également, être obtenues auprès de la Mairie, 1 Place de la Mairie - 35540 Plerguer.

La commissaire enquêtrice a assuré 2 permanences à la mairie de Plerguer, siège de l'enquête.

Lundi 8 Novembre 2021	14h00 – 18h00	Démarrage de l'enquête
Samedi 20 Novembre 2021	9h00 – 12h00	

Les échanges avec le public se sont passés dans le respect des règles sanitaires en vigueur, salle suffisamment vaste pour pouvoir faire de la distanciation sociale et équipée de gel hydroalcoolique.

Dépôt des observations

Pendant toute la durée de la phase, les observations et propositions ont pu être déposées

- sur registre papier à disposition du public à la mairie
- par voie électronique à l'adresse accueil@Plerguer.fr
- par courrier à l'intention de la commissaire enquêtrice au siège de l'enquête : 1 place de la Mairie 35540 Plerguer
- auprès de la commissaire enquêtrice lors des permanences.

Le dossier, les observations et propositions étaient communicables, aux frais de la personne qui en faisait la demande, pendant toute la durée de l'enquête, aucune demande n'a été faite.

Réunion publique d'information et d'échange

Il n'y a pas eu de réunion publique organisée pendant l'enquête.

Suspension de l'enquête

Il s'est avéré, suite à une question de la commissaire enquêtrice, que le dossier du projet de révision PLU n'avait pas été fourni pour avis à la MRAE.

Afin d'éviter, un recours éventuel, suite aux résultats de l'enquête, le maître d'ouvrage a pris la décision de suspendre temporairement la procédure d'enquête afin d'adresser le dossier pour avis à la MRAE.

Mr le Maire a émis l'arrêté municipal, n°2021-222, de suspension de l'enquête le 6 décembre 2021.

Cf. Annexe §10.1.2

6.5 Phase 2

6.5.1 Arrêté de reprise de l'enquête

Suite à la réception de l'avis de la MRAE le 17 Février 2022, la reprise de l'enquête a été prescrite par l'Arrêté communal n°2022-066, du 21 février 2022. *cf. Annexe §10.1.3*

6.5.2 Publicité de l'Enquête

Le public a été informé de façon similaire à la phase 1

- par voie de presse,
- par voie numérique sur le site internet de la ville de Plerguer, www.Plerguer.fr
- par affichage de l'avis d'ouverture d'enquête à la mairie et dans divers sites de la commune (format A2 fond jaune)
- par le bulletin municipal
- par les panneaux d'affichage électronique

Presse écrite

Publication de l'avis d'enquête dans les journaux régionaux *Cf. Annexe §10.3.2*

- Ouest-France Ed d'Ille et Vilaine 2 mars 2022 12-13 mars 2022

- Pays Malouin

24 février 2022

17 mars 2022

Les avis ont été publiés dans la presse conformément au code de l'environnement.

Sites Internet

Information sur le site de la commune Cf. Annexe §10.3.3

Panneau d'affichage électronique

Information sur les panneaux d'affichage électroniques disséminés dans la ville.

Journaux Locaux

Information 'Badiou' Cf. Annexe §10.3.4

Information dans le bulletin municipal 'Plerguer' Cf. Annexe §10.3.5

Affichage de l'avis d'enquête

La Mairie de Plerguer a procédé à l'affichage de l'avis d'enquête en format A2 sur fond jaune sur divers sites de la commune

Cf. Annexe §10.4 : certificat d'affichage de l'avis d'enquête et photos des lieux d'affichage.

6.5.3 Étapes de la Phase 2

Pendant toute la durée de cette phase, soit pendant 33 jours, du 11 mars 2022 13h30 au 12 avril 2022 17h30, le dossier a été mis à disposition du public :

- dossier papier et registre de recueil des observations, côtés et paraphés à l'accueil de la mairie de Plerguer,
- dossier numérique à disposition du public sur le site Internet de la ville,
- dossier numérique consultable par le public sur un poste informatique à la mairie de Plerguer.

Des informations concernant le projet pouvaient, également, être obtenues auprès de la Mairie, 1 Place de la Mairie - 35540 Plerguer.

La commissaire enquêtrice a assuré 2 permanences à la mairie de Plerguer, siège de l'enquête.

Vendredi 11 Mars 2022	13h30 – 17h00	Reprise de l'enquête
Samedi 9 avril 2022	9h00 – 12h00	

L'enquête a été clôturée le 12 avril 2022 à 17h30.

Dépôt des observations

Pendant toute la durée de la phase, les observations et propositions ont pu être déposées

- sur registre papier à disposition du public à la mairie
- par voie électronique à l'adresse accueil@Plerguer.fr
- par courrier à l'intention de la commissaire enquêtrice au siège de l'enquête :
1 place de la Mairie 35540 Plerguer
- auprès de la commissaire enquêtrice lors des permanences.

Le dossier, les observations et propositions étaient communicables, aux frais de la personne qui en faisait la demande, pendant toute la durée de l'enquête, aucune demande n'a été faite.

Réunion publique d'information et d'échange

Il n'y a pas eu de réunion publique organisée pendant l'enquête.

6.6 Actions après enquête

Le registre d'observations mis à disposition à la mairie a été récupéré et signé par la commissaire enquêtrice à la fin de l'enquête.

Il a été remis à l'entité organisatrice de l'enquête, lors de la remise des rapports.

7 Observations des PPA et des services sur le PROJET

Le projet de PLU a été soumis à l'avis des autorités. La demande d'avis auprès de la MRAE a été oubliée.

Le dossier d'enquête a été adressée à la MRAE le 6 Décembre 2021, ce qui a entraîné une suspension de l'enquête du 6 décembre 2021 au 11 mars 2022, la réponse de la MRAE est parvenue à la mairie le 17 février 2022.

La DDTM n'avait pas répondu avant le démarrage de l'enquête. La réponse a été adressée à la Mairie de Plerguer, le 13/12/2021, pendant la suspension

	Avis	Références
MRAE		MRAE-2021-009473-62657 9473 Revision PLU Plerguer 35 2022AB7
DDTM	Favorable avec recommandations	1A 189 208 5448 1 du 13/12/2021
CDPENAF	Favorable avec Réserves	Courrier du 11/10/2021
PAYS de SAINT-MALO	Favorable avec demandes de compléments	CR Séance du 15 Octobre 2015 Note complémentaire concernant le SCOT
SAINT-MALO Agglomération	Demande de dérogation à la loi Barnier	
INAO	Pas de remarque	Courrier du 6/10/201
RTE	Demande de précisions	Courrier du 10/12/2019

7.1 Synthèse des observations des services et des PPA

Les principaux sujets qui ont fait l'objet d'observations et de recommandations sont les suivants

	MRAE	DDTM	CDEPNAF	Pays de SAINT-MALO	SAINT-MALO Agglomération	INAO	RTE
Complétude du dossier		x		x			
Compatibilité docs SUPRA				x			
Urbanisation	x	x		x	x		x
Habitat		x		x			
TVB	x	x					
Gestion des eaux et Assainissement	x	x					
Consommation d'espaces agricoles	x	x	x			x	
Enjeux agricoles						x	
Mobilité	x	x		x	x		
Nuisances et Risques		x					
Paysage	x			x			
Servitudes							x

7.1.1 Synthèse de l'avis de la MRAE

La MRAE souligne la qualité formelle du dossier.

Les enjeux principaux mis en avant par la MRAE sont

- la sobriété foncière et la limitation des déplacements motorisés au regard de l'attractivité résidentielle de la commune et du développement démographique
- la préservation des milieux naturels et de la biodiversité des milieux aquatiques.

La MRAE n'a pas fait de demande de modification, elle a explicité les recommandations suivantes :

- Urbanisation
 - mieux justifier le choix des secteurs retenus à l'urbanisation notamment les 2 OAP 'Champ Jouan' et 'Gaiëuls' du fait de leurs incidences sur l'artificialisation des sols et l'environnement ;
 - augmenter les densités dans certains secteurs, notamment l'OAP 'Gare sud', afin de permettre de supprimer l'urbanisation sur d'autres sites ;
 - concernant le phasage des OAP, ne pas le figer a priori et privilégier le renouvellement urbain, 'le chemin des écoliers' aux nouvelles urbanisations ;
 - identifier certaines OAP en 2AU afin de mieux maîtriser le développement de l'urbanisation en fonction des aléas et des impacts éventuels ;
 - mieux encadrer les typologies de logements, l'orientation étant plutôt de privilégier des semi-collectifs au détriment de collectifs qui pourraient être prévus dans certains secteurs.
 - mieux justifier le choix des secteurs Uh et de leur délimitation où la constructibilité est autorisée.
- Zones d'activité
 - dans le hameau 'Mesnil des Aulnays', mieux justifier le besoin d'étendre la zone d'activité, même s'il est cohérent avec les objectifs du SCOT. Il manque des informations sur des demandes d'installation de nouvelles entreprises.
- TVB et biodiversité
 - dans les zones à urbaniser, mieux caractériser les limites des zones humides, les milieux biologiques, l'inventaire de la flore et de la faune installées et d'analyser l'impact de l'urbanisation ;
 - mieux identifier la cartographie des continuités écologiques de la commune
- Milieux aquatiques
 - mieux caractériser l'impact, sur les milieux aquatique, de l'augmentation du flux d'eaux usées, du fait de l'accroissement démographique ;
 - identifier les systèmes d'assainissement individuels non conformes afin de mieux suivre l'impact éventuel des rejets sur l'environnement et leurs mise aux normes.
 - au cas où il y aurait une tension sur l'eau potable du fait de sécheresses, mieux caractériser les mesures possibles pour limiter les impacts sur la disponibilité/ qualité de l'eau et sur l'environnement
- Risques et nuisances
 - mieux caractériser la plus-value des mesures prises pour diminuer l'impact des nuisances sonores, face à l'extension l'urbanisation dans certains secteurs.
- Mobilité
 - mieux identifier des pistes d'incitation à utiliser les transports en commun, l'accroissement démographique risquant d'accroître le trafic routier déjà prédominant sur la commune.
- Changement climatique
 - Mieux identifier les dispositions qui permettent de contribuer aux objectifs du PCAET de la SMA.

7.1.2 Synthèse de l'avis de la DDTM

L'avis de la DDTM a été adressé à la commune le 13 décembre 2021, pendant la suspension de l'enquête, bien que le dossier du projet de PLU ait bien été fourni pour avis, dans les délais nominaux, 3 mois avant le début de l'enquête.

Cet avis a été mis en ligne sur le site de la mairie à la reprise de l'enquête, le 11/03/2022.

La DDTM indique un risque d'insécurité juridique du dossier en l'absence de débat sur le PADD suite à sa modification après le débat de septembre 2020. Le Maître d'ouvrage répond en indiquant que le débat a eu lieu en conseil municipal du 17 mai 2021. À noter également la réunion publique du 11 juin 2021.

La DDTM souligne la qualité globale du projet, notamment sur les sujets de l'environnement, les orientations d'Aménagement pour l'urbanisation (OAP) et pour la restauration du milieu naturel et des continuités écologiques (TVB).

La DDTM demande les modifications suivantes

- Urbanisation
 - dans le PADD finalisé, le taux démographique d'accroissement doit être indiqué à 1,4% et non 1,5% .
- Consommation d'espaces agricoles
 - pour les zones Uh, hameaux avec possibilité de nouvelles constructions dans l'emprise définie, la justification du choix de ces hameaux, notamment pour Pont Allain, et de leur emprise, notamment pour le hameau La Moignerie.
- TVB :
 - l'inventaire des zones humides doit être réactualisé et cette actualisation doit être soumise à l'avis de la CLE du SAGE ;
 - le règlement écrit doit imposer des mesures de compensation en cas d'abattage de haies protégées.
- Gestion des eaux et Assainissement
 - le potentiel de la ressource intercommunale en eau potable doit être mis en perspective de l'augmentation de la population sur la commune ;
 - les pièces concernant le zonage de l'assainissement des eaux usées et de ruissellement sont obsolètes, elles doivent être réactualisées ;
 - le dossier doit être amendé d'une annexe sur le zonage d'assainissement des eaux pluviales, et conformément au SDAGE, le dossier devrait comporter un schéma directeur des eaux pluviales ;
 - le schéma directeur d'assainissement des eaux usées doit être mentionné ; sa cohérence avec les orientations du SAGE doit être vérifié ; le plan de zonage d'assainissement des eaux usées doit être annexé au PLU .

La DDTM précise les recommandations suivantes pour améliorer le projet :

- Urbanisation
 - les OAP doivent être planifiées dans le temps, et découpées en phase ;
 - l'OAP n°7 devrait être prioritaire car elle permet une urbanisation sans consommation d'espace ;
 - lever l'incohérence entre le potentiel de logements indiqué dans le Rapport de Présentation pour l'OAP 'le chemin des écoliers' et celui indiqué dans la description de l'OAP.
- TVB:
 - concernant la protection du linéaire bocager, il serait pertinent d'inventorier les bocages existants, le classement en EBC de certains bocages existants, de préciser dans le règlement écrit les modalités de protection ;
 - le règlement écrit devrait faire référence à la liste des plantes interdites, objet de l'annexe du dossier ; celle-ci pourrait être amendée des plantes allergisantes à éviter ;
 - le cycle de vie des espèces présentes devrait être précisées ;
 - la plus-value des continuités écologiques sur les espèces devrait être mieux décrite ;
 - le règlement écrit devrait faire référence aux plantes interdites dont la liste est une annexe du dossier ;
 - des éléments sur les états écologiques des masses d'eau du territoire doivent être fournies dans le dossier et en cas d'état dégradé les mesures prises pour être compatible avec les orientations du SDAGE ;

- la marge de recul aux abords des cours d'eau indiquée dans le Règlement écrit et le Rapport de Présentation devrait être cohérente (5 à 10m - 15m)
- Consommation d'espaces agricoles
 - dans le cadre de la diversification d'une activité agricole, le règlement écrit de la zone A doit faire référence à la CDEPNAF
 - le règlement écrit de la zone N doit faire référence à la CDNPS.
- Habitat
 - la description de l'OAP Gare Sud, propriété privée, devrait mieux préciser la forme et la taille des logements souhaités ;
 - des précisions devraient être apportées sur les dispositions envisagées pour le stationnement dans les zones d'habitats collectifs.
- Changements climatiques – Risques naturels et technologiques
 - le PLU manque de précisions sur ces thèmes

7.1.3 Synthèse de l'avis de la CDPENAF

La CDPENAF est favorable au projet sous réserve des modifications suivantes du règlement :

- en zone N, l'emprise au sol total des extensions, annexes et piscine ne devra pas excéder 60m² ;
- en zones A et N, les annexes devront être accolées (jurisprudence du TA de Rennes en commune littorale)
- en zones A et N, l'implantation des extensions et annexes ne devront pas impacter l'inter-distance de 100m minimum avec tout bâtiment agricole.

7.1.4 Synthèse de l'avis du Pays de Saint-Malo

Le pays de Saint-Malo émet un avis en tant que porteur du SCOT, des Communautés du pays de Saint-Malo, qui a été approuvé le 8 décembre 2017.

La commune est typée 'Commune rurale et périurbaine'.

Le PLU doit être compatible avec les orientations du SCOT et ne pas impacter la mise en œuvre des orientations-cadre du SCOT pour la communauté.

Le projet de PLU répond globalement aux orientations du SCOT.

Le pays de Saint-Malo recommande de rajouter des éléments complémentaires dans le projet de PLU afin de clarifier les points suivants :

- nouvelles implantations commerciales : le règlement littéral devrait
 - mieux préciser leur nature, commerces de détail, artisanales, de service, ...
 - fixer une limite de plancher dans les zones Ub, 1AU, Ue, 1AUe, Npb ;
- extension urbaine à vocation résidentielle et mixte : l'évaluation des surfaces doit intégrer la surface des équipements nécessaires à ces implantations et pas seulement la surface des logements ;
- le potentiel de densification du bourg évalué à 2,1 ha, il devrait être plus détaillé ;
- la possibilité d'implanter des activités économique en centralité ;
- l'accueil des gens du voyage ;
- la surface d'extension de la zone d'activité du Mesnil, elle dépasse légèrement les orientations du SCOT ;
- le stationnement des vélos dans les zones déjà urbanisées ou en extension d'urbanisation
- la prise en compte du futur plan de gestion du bien 'UNESCO Mont Saint-Michel et sa baie', une partie du territoire au nord étant dans le périmètre impacté.

7.1.5 Synthèse de l'avis de Saint-Malo Agglomération

Saint-Malo agglomération demande que le maître d'ouvrage du projet de PLU sollicite une dérogation à la Loi Barnier au rond-point de la zone d'activité du Mesnil afin de permettre la réalisation de l'aire de co-voiturage.

7.1.6 Synthèse de l'avis de l'INAO

L'INAO a comptabilisé 46 producteurs IGP (Indication Géographique Protégée) 'Cidre de Bretagne' sur la commune.

L'INAO constate que le projet a pour objectif de contenir l'augmentation démographique et de réduire la consommation des terres agricoles.

De plus, il est noté la préservation des zones agricoles au sud de la commune et l'extension des vergers.

7.1.7 Synthèse de l'avis de RTE

L'avis de la RTE date de 2019 avant la finalisation du projet de PLU.

Il était demandé que, concernant les lignes HTB traversant le territoire:

- le règlement littéral précise, dans les dispositions générales ou dans les zones impactées, les dérogations applicables pour leur implantations, les travaux de maintenance et/ou de rénovation, les hauteurs des ouvrages, ...
- le projet de PLU prenne bien compte les servitudes I4, et leur description doit faire l'objet de 3 annexes à joindre au dossier de PLU,
- le tracé des lignes apparaisse sur les règlements graphiques,
- la RTE soit consultée si un projet d'urbanisation est envisagé aux voisinages des ouvrages,
- les espaces boisés classés ne sont pas possibles aux abords des ouvrages, des marges de recul sont à respecter.

7.2 Réponses de la Maîtrise d'ouvrage aux observations de la DDTM et de la MRAE

Globalement, la DDTM et La MRAE ont souligné la qualité du dossier notamment sur les sujets de l'environnement, les orientations d'urbanisation et pour la restauration du milieu naturel et des continuités écologiques (TVB).

Avis DDTM

n°	Demandes	Réponses de la Maîtrise d'ouvrage
1	Rétablir le taux démographique à +1,4 % dans le PADD	La modification sera apportée au PADD et au volet justification
2	Le PLU doit produire un argumentaire détaillé sur le choix des secteurs Uh et la méthode retenue pour la délimitation exacte. Le périmètre de la Moignerie doit être revu et son potentiel de densification revu à la hausse	Un argumentaire détaillé sur le choix des hameaux retenus a été ajouté à la page 17 des justifications Il s'accompagne d'un paragraphe expliquant la méthodologie de découpe des limites des zones Uh. Cet argumentaire avait aussi été développé dans la partie évaluation environnementale du même document (page 106) Durant la révision, le secteur de la Moignerie a fait l'objet de plusieurs demandes de permis de construire qui ont réduit ses capacités de densification. C'est ce qui donne l'impression que le potentiel n'est pas aussi important qu'il le devrait.

3	<p>L'inventaire des zones humides du projet de PLU doit être actualisé sur la base de la définition réglementaire actuelle en vigueur d'une zone humide, comme le lien invite le SAGE dans sa disposition numéro 60 et la indiquée la DDTM dans ses avis intermédiaires. En particulier, des inventaires complémentaires en zone a urbanisé doivent être réalisés. Actualisation doit être soumise à l'avis de la CLE du SAGE</p>	<p>L'inventaire des zones humides sera réalisé au cours du mois de Mai 2022. Les données seront intégrées au PLU pour son approbation.</p>
4	<p>Les mesures de compensation en cas d'abattage de haies protégées doivent être systématiquement mise en œuvre, comme mentionné dans la vie intermédiaire de la DDTM. Règlement doit à ce titre les imposer</p>	<p>La modification sera apportée dans le paragraphe réglementaire de cette prescription</p>
5	<p>La soutenabilité du projet de développement communal par rapport au potentiel de la ressource locale en eau à l'échelle intercommunale doit être davantage justifiée. Le projet de PLU doit démontrer que les besoins du territoire à l'échéance du PLU sont en adéquation avec le potentiel de production d'eau potable.</p>	<p>En 2019, le syndicat des eaux de Beaufort (35 communes) a facturé 2,7 millions de m3. Plerguer représente 3,5% de cette consommation avec 95 000 m3. Bien que la commune ait récemment une progression assez forte des volumes (+3% entre 2018 et 2019), la consommation peut varier fortement d'une année sur l'autre.</p> <p>En projetant cette consommation à l'horizon 2030, elle représentera 110 000 m3 en tenant compte des évolutions démographiques établies par le PADD. Cette estimation ne tient pas pour autant compte pour autant des efforts pouvant être menés par la population en terme d'économie d'eau (actuellement, la consommation moyenne d'un abonné (ménage) est d'environ 80m3 par an). Les capacités de distribution d'eau du syndicat ont été projetées à l'horizon 2030 dans le cadre du Schéma départemental de distribution d'eau potable d'Ille et Vilaine. Ce plan prévoit en effet une population de 68 000 habitants (tendance haute) à l'horizon 2030 soit une consommation approchant les 3 millions de m3.</p> <p>En définitive, cette croissance fera augmenter la part de consommation de 0,1% à l'échelle du Syndicat en portant la part de Plerguer à 3,6%.</p> <p>Il convient de préciser que le Syndicat des eaux du Pays de Saint-Malo projette la construction d'une nouvelle usine de production d'eau sur Plerguer et un rehaussement du barrage de Beaufort afin de répondre à la hausse de consommation et aux éventuelles sécheresses provoquées par les évolutions du climat.</p>
6	<p>Le projet du PLU doit produire en annexe un zonage d'assainissement des eaux pluviales conformément à l'article L2224-10 du Code des collectivités territoriales et l'article R151-53 du CU</p>	<p>La compétence assainissement a été transférée à SMA qui a lancé les études relatives à la réalisation du schéma directeur (assainissement et</p>

<p>Le projet de PLU doit mentionner si un schéma directeur d'assainissement des eaux usées a été réalisé. La commune doit le cas échéant le mettre à jour, conformément au SAGE. Il convient de s'assurer que les dispositions du schéma en termes d'amélioration des performances du réseau sont en adéquation avec le projet de développement prévu au PLU</p>	<p>eau pluviale). Les études sont en cours et seront intégrées au dossier</p>
<p>8 Les plans de zonage d'assainissement des eaux usées en annexe du PLU doivent être mis à jour. Ils intégreront les zones à urbaniser prévues au projet de PLU ainsi que les évolutions du réseau intervenues depuis l'élaboration du PLU de 2007</p>	

n°	Recommandations	Réponses de la Maîtrise d'ouvrage
1	Positionner l'OAP n°7 de renouvellement urbain comme prioritaire dans le phasage	La mise en forme d'un phasage plus précis intégrera une priorité au programme du chemin des écoliers
2	Augmenter la densité dans les secteurs importants tels que "Gare Sud"	La densité sera maintenue telle quel.
3	Les OAP devraient préciser que chaque secteur sera aménagé par une opération d'ensemble unique pouvant être phasée dans le temps	Ok
4	Dans le règlement de la zone A, la référence à la CDPENAF devrait s'étendre aux constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles dans le cadre d'une diversification d'une activité agricole	Ok
5	Dans le règlement de la zone N, le PLU devrait faire référence à la consultation CDNPS	Ok
6	Dans l'OAP Gare Sud, le PLU devrait préciser les objectifs en termes de diversité des formes d'habitat et de taille des logements	Non
7	Le projet du PLU devrait davantage détailler l'analyse des fonctions des linéaires bocagers identifiés afin de présenter un inventaire hiérarchisé, comme l'y a invité la DDTM dans ses avis intermédiaires	Pour la mise en place des prescriptions, la commune s'est appuyée sur l'inventaire existant et réalisé par Breizh Bocage. Quelques mises à jour de cette base de données ont été effectuées afin d'ajouter certains linéaires non recensés. La hiérarchisation relève d'une étude plus fine et spécifique qui n'a pas été envisagée dans le cadre des études lancée pour cette révision.

8	La collectivité devrait étudier la possibilité de classer en EBC les linéaires bocagers existants dont l'intérêt écologique, paysager ou hydraulique a été jugé important ou qui ont été récemment plantés	Les linéaires récemment plantés et recensés par Breizh Bocage seront classés en EBC afin d'assurer leur pérennité dans le temps.
9	Le projet de PLU devrait mettre en regard l'inventaire naturaliste réalisé, en précisant les caractéristiques des principales espèces présentes, et justifier en quoi les continuités écologiques identifiées sont pertinentes	Une carte des enjeux sur les continuités écologiques a été ajoutée p46 de l'EIE en tenant compte des inventaires réalisés sur la commune
10	Le règlement du projet de PLU devrait faire référence à la liste des plantes interdites en annexes afin de réglementer les plantations dans toutes les zones du PLU. La liste des plantes interdites devrait être élargie à l'ensemble des espèces inventoriées par le conservatoire botanique national de Brest	ok
11	Le projet de PLU devrait préciser l'état écologique des masses d'eau du territoire ainsi que les échéances de bon état fixées par le SDAGE	Tableau ajouté en p89 du document de justification
12	La commune est invitée à se doter d'un schéma directeur des eaux pluviales conformément au SAGE	Le schéma directeur est à la responsabilité de Saint Malo Agglomération qui a lancé les études nécessaires
13	Le règlement devrait intégrer les dispositions dérogatoires pour le stationnement et celles pour le pré-équipement des constructions d'habitat collectif, industrielles et tertiaires pour les bornes de recharge	Le règlement pourra intégrer les dispositions de l'article L151-31 du CU : Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.
14	Le PLU devrait être renforcé sur cette thématique et vérifier son adéquation avec le PCAET de la CA de Saint-Malo	Le PCAET décline des objectifs en lien avec les consommations énergétiques; le climat et les émissions de GES. Ces derniers se limitent à des objectifs très généralistes qui ont été intégrés dans le projet de révision
15	Le rapport de présentation devrait aborder l'ensemble des risques potentiels du territoire (séisme, tempête, TMD, argiles,...)	ok

n°	Autres observations	Réponses de la Maîtrise d'ouvrage
1	Apporter de la cohérence entre les différents documents sur les limites durables du développement urbain	Les limites durables sont définies par l'objectif 23 du DOO afin de permettre aux agriculteurs de mettre en place des stratégies de développement sur le long terme. Sur Plerguer, les limites durables de l'agglomération sont définies à la page 22 du document de justification
2	Le rapport sur la justification du projet doit être mis en cohérence avec le règlement, en s'alignant sur la marge de recul proposée la plus importante (15m)	ok

3	L'annexe sanitaire relative à l'alimentation en eau potable date de 2007. Il convient d'y substituer une version à jour intégrant et détaillant l'analyse présente dans l'État initial de l'environnement	Se rapprocher du syndicat des eaux de Beaufort pour la mise à jour de ce document
4	L'annexe sanitaire relative à l'assainissement des eaux usées date de 2007. Il convient d'y substituer une version à jour et détaillant l'analyse présente dans l'État initial de l'environnement.	Compétence SMA
5	Le guide du réseau national de surveillance aérobiologique (RNSA) et la liste des plantes allergisantes pourraient être annexés au PLU, afin de permettre de porter à la connaissance les espèces végétales allergisantes ;	ok

Avis MRAE

n°	Recommandations	Réponses de la Maîtrise d'ouvrage
1	L'Ae recommande de renforcer l'évaluation environnementale en analysant et en justifiant davantage les choix d'urbanisation (en particulier des secteurs «Glaëuls» et «Champs Jouan») au regard des différentes hypothèses démographiques envisageables et de leurs incidences sur l'artificialisation des sols et l'environnement d'une manière générale.	Les secteurs des Glaëuls et du Champs Jouan sont intégrantes de l'agglomération du bourg. Les caractéristiques naturelles restent limitées
2	Augmenter les densités dans un souci de sobriété foncière, a minima sur le secteur « Gare Sud », et d'encadrer davantage la typologie et la morphologie des logements souhaitée au sein de l'OAP dédiée ;	Non
3	Revoir le phasage prévu de manière à privilégier le renouvellement urbain et permettre une urbanisation maîtrisée au regard de ses incidences sur l'environnement.	Une mise à jour du phasage sera ajoutée en introduction des OAP sectorielles afin de favoriser l'opération de renouvellement urbain.
4	Les choix des secteurs « Uh » doivent être argumentés, de même que la méthodologie de délimitation de ces secteurs (choix d'écarter ou non certains bâtiments du périmètre).	Un argumentaire détaillé sur le choix des hameaux retenus a été ajouté à la page 17 des justifications. Il s'accompagne d'un paragraphe expliquant la méthodologie de découpe des limites des zones Uh. Cet argumentaire avait aussi été développé dans la partie évaluation environnementale du même document (page 106)

<p>5</p>	<p>La consommation foncière du Mesnil entre dans le cadre de l'enveloppe du SCoT dédiée aux zones d'activités. Il n'en reste pas moins nécessaire de justifier cette artificialisation (réalité des demandes d'installations) ce que le dossier n'a pas fait. Celle-ci éloigne en effet la collectivité des objectifs nationaux et régionaux tendant vers le « zéro artificialisation nette »</p>	<p>La demande en foncier sur le territoire de Plerguer évolue fortement. Les demandes enregistrées par le service de développement économique de SMA sur les 4 dernières années précise cette évolution : 2018 : 4 ; 2019 : 1 ; 2020 : 1 ; 2021 : 10 Une forte augmentation des demandes est observée sur l'année 2021 par rapport aux années précédentes. Cette demande émane à 50% d'entreprises artisanales et 6 entreprises ont des besoins fonciers inférieurs à 1500 m2. La rareté du foncier et notamment l'absence d'offre alternative sur Miniac-Morvan, commune voisine particulièrement attractive, explique en partie cette poussée (10 demandes) sur l'année 2021.</p>
<p>6</p>	<p>l'inventaire des zones humides doit être entièrement actualisé</p>	<p>L'inventaire des zones humides sera actualisé sur les zones à urbaniser retenue dans la commune</p>
<p>7</p>	<p>les enjeux faune/flore sur les zones AU à enjeux doivent être davantage caractérisés</p>	<p>Les zones AU se situent pour la plupart sur des secteurs déjà urbanisés. Les caractéristiques écologiques de ces espaces restent très limitées dans la mesure où ces espaces sont déjà domestiqués par de l'agriculture notamment.</p>
<p>8</p>	<p>compléter la démarche menée sur la trame verte et bleue par une analyse plus poussée de la fonctionnalité des milieux et de leurs intérêts biologiques afin d'aboutir à une cartographie précise et justifiée des continuités écologiques à l'échelle communale ;</p>	<p>Une carte des enjeux sur les continuités écologiques a été ajoutée p46 de l'EIE en tenant compte des inventaires réalisés sur la commune</p>
<p>9</p>	<p>caractériser davantage les enjeux environnementaux au sein des zones à urbaniser (actualisation de la délimitation des zones humides, caractérisation des milieux, éventuels inventaires faune/flore...), et se réinterroger sur le projet d'urbanisation en conséquence.</p>	<p>L'inventaire des zones humides sera réalisé en Mai 2022 et viendra compléter l'évaluation environnementale</p>
<p>10</p>	<p>Documenter l'impact actuel des rejets sur le milieu, et de démontrer que les nouveaux flux d'eaux usées engendrés par le projet seront compatibles avec d'une part avec la sensibilité des milieux humides et aquatiques et d'autre part avec les objectifs de qualité fixés</p>	<p>La STEP du bourg de Plerguer a une capacité de 4000 EV ce qui reste largement au-dessus des projections démographiques</p>

<p>11</p>	<p>Plusieurs projets d'urbanisation présentent un risque d'exposition de la population à des nuisances sonores, du fait de la proximité de la voie ferrée (« Sud Gare », « Est Gare », « Champs Jouan ») ou du fait du rapprochement entre zones d'habitations et zones d'activités (zone LAUe du Mesnil). Le dossier identifie bien cet enjeu, prend quelques mesures en conséquence, mais dont l'efficacité n'est finalement pas garantie vis-à-vis de l'absence d'impact notable</p>	<p>L'impact sonore du passage des train inter-cité reste limité pour plusieurs raisons :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La faible fréquence des trains qui, même avec une augmentation du trafic, ne représente qu'une nuisance ponctuelle. - L'intensité de cette nuisance ponctuelle peut être estimée : La gare marque un arrêt des trains et donc une baisse de l'intensité du bruit. Selon la SNCF, un TER roulant à 140km/h émet une nuisance de 80 dB à une distance de 25 mètres. Jusqu'à ce niveau, il n'y a aucun risque pour l'oreille. Il convient de préciser que les trains traversant l'agglomération de Plerguer n'atteignent pas cette vitesse et ont donc une nuisance sonore bien moindre pouvant être jugée négligeable. <p>Enfin, la récente rénovation de la voie a permis de réduire fortement les nuisances sonores du passage des train. Si aucune étude acoustique n'a encore été réalisée, les témoignages de riverains révèlent une satisfaction à ce niveau</p> <p>sources : https://www.bruitparif.fr/pages/Thematiques/800%20Bruit%20ferroviaire/400%20Autres%20ressources/2019-03-01%20-%20Le%20bruit%20ferroviaire%20FNE-SNCF.pdf</p>
<p>12</p>	<p>Compléter l'évaluation environnementale par une estimation des possibilités d'approvisionnement en eau potable qui prenne en compte les perspectives de développement des autres collectivités approvisionnées ainsi que l'impact du réchauffement climatique sur la disponibilité et la qualité de la ressource en eau, y compris du point de vue des incidences sur l'environnement (débit des cours d'eau, alimentation des milieux humides...).</p>	<p>En 2019, le syndicat des eaux de Beaufort (35 communes) a facturé 2,7 millions de m3. Plerguer représente 3,5% de cette consommation avec 95 000 m3. Bien que la commune ait récemment une progression assez forte des volumes (+3% entre 2018 et 2019), la consommation peut varier fortement d'une année sur l'autre.</p> <p>En projetant cette consommation à l'horizon 2030 elle représentera 110 000 m3 en tenant compte des évolutions démographiques établies par le PADD. Cette estimation ne tient pas pour autant compte pour autant des efforts pouvant être menés par la population en terme d'économie d'eau (actuellement, la consommation moyenne d'un abonné (ménage) est d'environ 80m3 par an). Les capacités de distribution d'eau du syndicat ont été projetées à l'horizon 2030 dans le cadre du Schéma départemental de distribution d'eau potable d'Ille et Vilaine. Ce plan prévoit en effet une population de 68 000 habitants (tendance haute) à l'horizon 2030 soit une consommation approchant les 3 millions de m3.</p> <p>En définitive, cette croissance fera augmenter la part de consommation de 0,1% à l'échelle du Syndicat en portant la part de Plerguer à 3,6%.</p> <p>Il convient de préciser que le Syndicat des eaux du Pays de Saint-Malo projette la construction d'une nouvelle usine de production d'eau sur Plerguer et un rehaussement du barrage de Beaufort afin de répondre à la hausse de consommation et aux</p>

		<p>éventuelles sécheresses provoquées par les évolutions du climat.</p>
<p>13</p>	<p>L'argument de la présence d'une gare est avancé pour justifier un développement démographique supérieur à la moyenne du SCoT, mais le dossier reconnaît que la fréquentation de cette ligne reste limitée du fait de la concurrence des déplacements automobiles, sans avancer de pistes d'actions pour y remédier. En l'état, la poursuite d'un développement démographique soutenu aura donc un impact négatif notable dans l'enjeu de diminution des déplacements motorisés et des conséquences environnementales associées (effet de serre, pollution atmosphérique, qualité de vie...)</p>	<p>Le PLU peut accompagner le développement des mobilités par des mesures réglementaires. La volonté d'organiser une partie de l'urbanisation autour de la gare s'inscrit dans une démarche visant à faciliter l'accès au train et son potentiel de desserte qui pourrait augmenter ans les années à venir.</p> <p>La position périurbaine de Plerguer est inévitablement un facteur d'augmentation des émissions de GES. L'effort mené pour réduire les objectifs démographiques s'inscrit dans une démarche limitative.</p> <p>D'autres biais de réduction des émissions restent envisageables à l'image des transports en commun à la demande mais aussi du développement d'une automobilité électrique favorisant l'autopartage. Encore une fois, la densification prônée dans le PLU à aussi pour but de rendre plus efficace l'organisation d'un réseau de mobilité diversifié.</p> <p>Une étude est actuellement en cours par SMA pour le développement d'infrastructures nécessaire à la multi-modularité (parking vélos, infrastructures de transport en commun et de covoiturage).</p>
<p>14</p>	<p>Renforcer le projet de PLU sur ces thématiques et de mettre les dispositions prévues au regard des objectifs définis dans le plan climat air énergie territorial (PCAET) de la communauté d'agglomération de Saint-Malo.</p>	<p>Le rapport de présentation sera agrémenté des objectifs du PCAET afin de les confronter aux orientations du PLU</p>

8 Observations du public et de la commissaire enquêtrice

8.1 Préambule

Le document intitulé '*Procès-verbal de synthèse et Mémoire en Réponse*' recense toutes les observations du public et de la commissaire enquêtrice, en faisant référence à leur émetteur ainsi que **la réponse de la Maîtrise d'ouvrage**, en regard de chaque observation.

Le document '*Annexe-Procès-Verbal de Synthèse*' recense la copie de tous les courriers, mails, documents reçus du public au cours de l'enquête. Les observations font référence à ces documents, s'il y a lieu.

La Maîtrise d'ouvrage a répondu à chacune des observations.

8.2 Synthèse de la participation du public

La participation du public a été la suivante :

- pendant les permanences : 29 personnes se sont présentées et ont rédigé 21 observations ;
- hors permanences : 1 observation a été rédigée ;
- 21 courriers postaux et numériques ont été reçus.

8.3 Les observations

Ce paragraphe recense toutes les observations émises lors de l'enquête.

Ces observations sont repérées avec la symbolique suivante :

- Rxx : observations rédigées sur le registre papier,
- Cxx : Courrier postal ou électronique
- CoExx : observations ou questions de la commissaire enquêtrice

Les observations ont été classées par thème

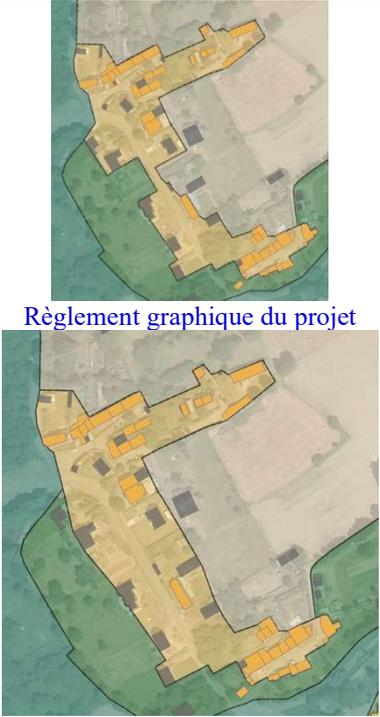
Thème 1	Zonage en hameau
Thème 2	Zonage en périphérie urbaine
Thème 3	Extension en zone d'activité
Thème 4	OAP
Thème 5	Mobilité
Thème 6	Assainissement
Thème 7	Règlement écrit
Thème 8	Règlement graphique
Thème 9	Environnement
Thème 10	Dossier du projet

Toutes les observations en rapport à un thème donné, les réponses associées de la Maîtrise d'ouvrage et l'appréciation de la commissaire enquêtrice sont rassemblées dans un même paragraphe.

Rappel : Les références indiquées sont relatives à des pièces que l'on retrouve dans le document '*Annexe au Procès-Verbal de Synthèse*' qui recense tous les courriers, mails et documents qui ont été adressés au cours de l'enquête.

8.3.1 Thème 1 : Zonage en Hameau

N° Obs	Observations présentées	Réponse du Maître d'ouvrage
	Mr Chicherie Jean-Pierre Permanence du 8/11/2021	
R01 Pj01	Mr Chicherie réitère la demande de modification de zonage des 4 lots cadastrés B 2596, 2598, 2599, 2600 dans le hameau PAINFOUR, en zone A dans le projet de PLU. Ces parcelles étant en Uh dans le PLU 2007 en cours, la viabilisation des terrains a été réalisée et la demande de dossier d'aménagement a été faite, auprès d'un géomètre, le 5/11/2021. <i>Cf annexe § 4.1- R01- pj1 - le plan cadastral</i>	Dans le cadre de la lutte contre l'étalement urbain, la constructibilité des hameaux a été fortement réduite notamment sur Painfour où elle se restreint strictement aux constructions existantes. Le zonage sera maintenu tel qu'il a été défini dans le projet du nouveau PLU. (Un PA est néanmoins en cours d'instruction, sur la base du PLU en vigueur pour la division de deux lots à bâtir)
	Mr Guenerais Jean-Félix Permanence du 8/11/2021	
R09 Pj01	Au lieu-dit LYCASTEL, les parcelles cadastrées section B 806 et 2117 sont classées en zone A , dans le projet de PLU, alors qu'elles étaient en Uh dans le PLU 2007 en cours, donc constructibles. Mr Guenerais demande le maintien de ces parcelles en constructible, celles-ci étant contiguës à des parcelles construites (804, 2117 et celles de l'autre côté de la VC 124). Ces parcelles seraient une enclave non construite au milieu de parcelles construites. Ce changement de zonage crée, de plus, un problème familial en impliquant un partage non équitable du fait de la perte de valeur des terrains. Une suggestion pourrait être d'identifier les contours d'un hameau au lieu-dit Lycastel afin de permettre une évolution ciblée. <i>Cf. Annexe §4.4 - documents R09 pj1 remis en permanence</i>	Le hameau de Lycastel n'a pas été retenu pour être maintenu en zone UH car : - sa structure éparsse générerait trop de possibilités de développement. Ce critère n'est pas compatible avec les principes de limitation de consommation de l'espace. - Le hameau est en impasse De plus, les terrains visés par cette demande se situent en périphérie du hameau. Dans l'hypothèse où ce dernier aurait été retenu en zone Uh, ces parcelles n'auraient pas été intégrées à la zone car situées en marge. En zone agricole, s'il existe une habitation, les propriétaires peuvent créer des extensions et annexes dans la limite de 50m ² .
	Mr et Mme Foligné - Le Perray - Plerguer Permanence du 20/11/2021	
R11	Au hameau Le Perray, dans le projet de PLU, la parcelle cadastrée I682 et une partie de la parcelle I683 passent en zone non constructible, alors que dans le PLU 2007 en cours, elles sont en zone constructible. Les limites de constructibilité du hameau s'arrêtent aux limites de leur maison d'habitation située sur la parcelle I20 . Ce redécoupage pose problème à Mr et Mme Foligné car il enlève de la valeur financière à leur patrimoine, qui a été acquis au prix du terrain constructible. Et ceci contrarie un éventuel projet de miellerie qu'ils avaient l'intention de faire auprès de leurs ruches situées au bout de la parcelle I683 , à environ 60 mètres de leur habitation. La mettre à 30 mètres poserait des problèmes de sécurité par rapport aux voisins les plus proches.	Les possibilités d'extension et d'annexes sur le terrain d'assiette de la propriété reste valable même au-delà du zonage Uh (en zone A) dans la mesure où, pour les annexes, la distance maximale de 20 m est respectée et dans une enveloppe maximale de 50m ² . Un projet de miellerie relève d'un bâtiment à vocation agricole qui pourrait être réalisé selon certaines conditions notamment celle selon laquelle les pétitionnaires doivent justifier un statut d'agriculteur.

	<p>De plus, sur la parcelle I682, ils ont une annexe dont l'emplacement leur a été imposé.</p> <p>Mr et Mme Foligné demandent, par équité, que les limites constructibles du hameau intègrent la parcelle I682 et la partie de la parcelle I683, initialement constructible, afin que les potentialités de leurs terrains restent en l'état.</p>	
<p>R13 PJ 01-02-03-04</p>	<p>Mr et Mme Jagut sont propriétaires, au hameau Le Pont Allain, de la parcelle E830.</p> <p>Dans le projet de PLU, cette parcelle est classée en NPb, alors qu'auparavant, elle était classée en Uh.</p> <p>Cette parcelle est actuellement un jardin, dans lequel il n'y a pas d'espèces naturelles à protéger. Cette parcelle a fait l'objet d'une déclaration préalable n° DP 035 224 21 A0122 (cf pièce jointe n°3)</p> <p>Ce carré de jardin est enclavé entre des habitations existantes, et ce classement casse 'l'îlot habitat' existant mais n'apporte pas de valeur à la zone NPb contiguë.</p> <p>Par ailleurs, tous les réseaux sont présents devant la parcelle. Elle peut être viabilisée facilement.</p> <p>Mr et Mme Jagut demande que la parcelle E830 soit maintenue en zone Uh.</p> <p><i>Cf. Annexe §4.9 – Observation R13- pièces jointes 1,2,3,4</i></p>	 <p>Règlement graphique du projet</p> <p>Le Pont Allain : Proposition de modification du découpage pour répondre à l'observation</p>
	<p>Mrs et Mme Benezet-Gardan et Le Doeuff La Moignerie - Plerguer</p> <p>Courrier du 6/12/2021</p>	
<p>C07</p>	<p>Mrs et Mmes Benezet-Gardan et Le Doeuff ont fait l'acquisition des parcelles D1427 et D1428 au lieu-dit la Moignerie.</p> <p>Dans le PLU 2007 en cours ces parcelles étaient constructibles, les acquisitions ont été réalisées au coût du terrain constructible. Deux permis de construire ont été déposés.</p> <p>Dans le projet de PLU, les parties Nord de ces parcelles passent en zone A, donc non constructibles.</p> <p>Ceci entraîne une perte financière vis-à-vis de la valeur des terrains et impactent les projets d'installation envisagés lors de l'achat de ces terrains de grande superficie.</p> <p>Mrs et Mmes Benezet-Gardan et Le Doeuff demandent le maintien zone Uh de l'ensemble de ces 2 parcelles, tout en étant prêt à respecter des contraintes, zone tampon, surfaces non artificialisées,</p> <p><i>Cf. Annexe §4.11- copie du courrier C07</i></p>	<p>Le reclassement de ces parties de terrain s'inscrit dans une volonté de limiter la constructibilité des hameaux. Ces terrains ont bénéficié de permis de construire et leur localisation en périphérie du hameau n'est pas compatible avec la volonté de densification.</p>

	Mr et Mme Samson Philippe 28 bvard Dominiac – 35120 DOL Permanence du 11/03/2022	
R15	<p>Mr Samson est propriétaire, au lieu-dit Sevin, d'un bâtiment pour son entreprise artisanale de plomberie, SARL Philippe Samson, créée en 2002, soit depuis 15 ans sur une parcelle de 3400 m².</p> <p>Dans le projet de PLU, cette parcelle est en zone A. Il en résulte, à terme, une impossibilité d'évolution du bâtiment, qui est le siège social de l'entreprise et donc de l'activité.</p> <p>De plus, Mr et Mme Samson ayant vendu la maison d'habitation qu'ils avaient sur cette parcelle, Mr Samson n'a plus de bureau, ni de local d'accueil pour son personnel.</p> <p>En conséquence, afin de pouvoir maintenir son activité et de la vendre ultérieurement dans de bonnes conditions, Mr Samson demande de classer cette parcelle en zone Ue, comme cela a été fait pour d'autres activités artisanales individuelles de la commune.</p>	<p>L'isolement de l'activité de monsieur Samson ne permet pas de classer sa parcelle en zone Ue. Les zones Ue sont situées au contact des zones urbaines existantes et il n'a pas été retenu de créer de zones Ue périphériques. Cela aurait pour conséquence d'étendre davantage les zones U ce qui va à l'encontre des principes de modération de la consommation des espaces (loi ALUR) et de zéro artificialisation nette (Loi Climat)</p>
	Mr Houdusse Dominique La Touesse - Plerguer	
	Courrier n°1 reçu le 5/04/2022	
C13	<p>La demande concerne la parcelle C 1563. Dans le Projet de PLU elle est en zone A ; Mr Houdusse demande son passage en zone Ue, cette parcelle étant enclavée et contiguë à des parcelles classées en zone Ub et Ue donc constructibles. À noter, le chemin d'accès, parcelle 1562 est classée en Ue. À noter qu'une partie de la parcelle C 1563 a été classée en zone A, à partir de la limite du bâtiment.</p> <p><i>cf. Annexe §4.20- copie du courrier C13</i></p>	<p>Initialement classée en 2AU cette parcelle est localisée en limite mais bien en dehors de la zone urbaine. De fait, son classement en Ue ne peut être retenu.</p> <p>De plus, le déclassement de cette parcelle entraînerait un précédent qui obligerait la commune à revoir sa position sur bien d'autres cas similaires. Dans un souci d'impartialité, le choix retenu est de ne pas déclasser les terrains situés en dehors de l'enveloppe urbaine.</p>
	Courrier n°1 reçu le 5/04/2022	
C14	<p>La demande concerne les parcelles C 1878, 1880, 534, 535, aux lieux-dits 'Clos de Jarnet' et 'Clos de La Touesse'.</p> <p>Dans le projet de PLU, ces zones sont classées en A.</p> <p>Mr Houdusse demande le classement, de ces parcelles en zone constructible, Ue, celles-ci étant proches des services de la commune, de la crèche, de la gare, du centre bourg,</p> <p><i>cf. Annexe § 4.21- copie du courrier C14</i></p>	<p>Ces parcelles sont situées en dehors des zones urbaines existantes et n'ont pas vocation à être urbanisées dans le projet communal qui défend une volonté de limiter les extensions et favoriser la densification.</p>
	Observation en permanence du 9/04/2022	
R20	<p>Suite aux courriers reçus le 5/04, Mr Houdusse est passé en permanence pour expliciter ses demandes.</p> <p>Il précise qu'il souhaite un reclassement de ses parcelles en zone Ub plutôt que Ue comme indiqué dans les courriers ci-dessus</p>	<p>Ces parcelles sont situées en dehors des zones urbaines existantes et n'ont pas vocation à être urbanisées dans le projet communal qui défend une volonté de limiter les extensions et favoriser la densification.</p>

	Mr Joel Etienne – 18 la Touche – Plerguer Courrier reçu le 12/04/2022	
C19	Mr Etienne demande un changement de zonage pour la parcelle D111 afin qu'elle puisse être constructible, cette parcelle étant <ul style="list-style-type: none"> - en bordure de route communale - dans une dent creuse encadrée d'habitations - viabilisée, eau, électricité Cf. Annexe § 4.25- copie du courrier C19	Le hameau de la Touche n'a pas été retenu comme hameau constructible du fait de sa structure et de son nombre limité de constructions.
	Mr et Mme Joel et Josiane Etienne - 18 la Touche – Plerguer Courrier reçu le 12/04/2022	
C20	Mr et Mme Etienne demandent un changement de zonage pour les parcelles D 84,85,86 afin qu'elles puissent être constructibles. Cf. Annexe § 4.26- copie du courrier C20	Ces terrains situés en zone agricole et loin du bourg ne sont pas dans un secteur privilégié pour le développement urbain au PADD.
	Mme Collin-Pigeon – Mr Dominique Pigeon Courrier reçu le 12/04/2022	
C21	Mme Collin Pigeon et Mr Pigeon demandent un changement de zonage pour la parcelle B786, au lieu-dit Lycastel. Cette parcelle est intégrée à des parcelles construites et ne présente pas a priori de particularités. Ils souhaitent pouvoir réaliser une maison d'habitation afin de la louer, sachant qu'il y a peu de bien en location à Plerguer. Ils font remarquer que sur ce terrain <ul style="list-style-type: none"> - toute la famille a donné son consentement pour contribuer aux servitudes de la commune, en acceptant qu'EDF installe un poteau d'alimentation - il y a une ancienne habitation faite de terre et de pierre Cf. Annexe § 4.27- copie du courrier C21	La demande est doublement irrecevable : <ol style="list-style-type: none"> 1) Le hameau de Lycastel n'a pas été retenu comme hameau constructible car trop épars et pas suffisamment structuré. 2) Le terrain en question était classé en zone N au précédent PLU. Une modification du zonage pour l'intégrer au hameau n'aurait pu se faire car sa position en marge des secteurs bâtis n'aurait pas été compatible avec les limites de la zone Uh.
CoE03	Quels sont les critères qui ont permis de discriminer les hameaux et les classer soit en zone A, soit en zone Uh	Avec l'aide du BE, la commune a réalisé un atlas des hameaux lui permettant de retenir des critères pour en maintenir certains constructibles : <ul style="list-style-type: none"> - Le nombre d'habitations - La structure urbaine - La localisation - Les possibilités de densification au sein du hameau - La proximité d'une exploitation agricole en activité Cet atlas pourra être transmis

Analyse de la commissaire enquêtrice

Tout d'abord, il est à noter que la maîtrise d'ouvrage a analysé toutes les observations et a répondu à chacune d'entre elles.

Concernant les parcelles situées en hameau, le projet est bâti sur 2 types de hameau : les hameaux en zone A (zone agricole) et les hameaux en zone Uh.

Seuls 6 hameaux ont été retenus en zone Uh : le Mesnil, La ville Buisson, Painfour, Le Pont Allain, Le Perray, La Moignerie, selon des critères précis : nombre d'habitations important, structuration urbaine, localisation proche de la centralité,

Le projet définit les limites de chacun des hameaux.

Dans un souci d'impartialité, la maîtrise d'ouvrage refuse de réintégrer en zone constructible toute parcelle classée en zone A dans le projet proposé à l'enquête, quel que soit le type de hameau.

Pour les hameaux en zone Uh, des nouvelles constructions seront possibles uniquement dans les dents creuses intégrées dans les limites du hameau, ceci permettant de la densification. Aucune observation n'est relative à ce cas.

Toutes les observations concernent les hameaux en zone A ou des parcelles classées A contiguës à des parcelles Uh.

Je confirme que les seules possibilités concerneront des extensions d'habitation et la construction d'annexe dans les limites décrites dans le document 'Règlement Écrit' au chapitre décrivant la réglementation pour la zone A.

Revenir sur le découpage pour les cas particuliers énoncés obligerait la Maîtrise d'ouvrage à revoir sa position pour d'autres cas similaires. **Or ces choix ont été faits pour répondre à des directives précises supra-communales sur la consommation des terres agricoles et l'étalement urbain ainsi qu'à l'application des orientations des lois ALUR et CLIMAT.**

Les seules exceptions qui sont à retenir concernent

- Les parcelles B 2596, 2598, 2599, 2600 au hameau de Painfour où la procédure est déjà lancée dans le cadre de la réglementation du PLU en vigueur actuellement
- La parcelle E830 au hameau du Pont Allain, qui concerne une erreur sur le règlement graphique. Cette parcelle sera intégrée en Uh comme indiqué dans le schéma n réponse de l'observation R13.

Au hameau Le Perray, sur la parcelle I683, classée en zone A, l'implantation d'une miellerie peut être possible, à condition que les propriétaires acquièrent le statut d'agriculteur.

8.3.2 Thème 2 : Zonage en périphérie urbaine

N° Obs	Observations présentées	Réponse du Maître d'ouvrage
	Mr Claux – 9 rue du Champ Jouan	
	Permanence du 8/11/2021 Courrier recommandé du 22/11/2021	
R02 C01	<p>Mr Claux vient de s'installer dans la commune. Il a acheté, au 9 rue du Champ Jouan, une parcelle de 3ha, classée Ue au PLU 2007 en cours, entièrement constructible.</p> <p>Le projet de PLU modifie la classification du terrain, dont les 2/3 passent en A et EBC (Espace Boisé Protégé).</p> <p>Mr Claux signale qu'un certain nombre d'arbres sont morts ou en très mauvais état.</p> <p>De plus, son projet d'installation sur un grand terrain dans la commune, avait pour but d'avoir des possibilités d'extension, une des raisons pour laquelle, lui et sa famille ont quitté la région parisienne.</p> <p>Mr Claux souhaite pouvoir garder des possibilités d'extension, non contiguë à son habitation actuelle, sur la partie de son terrain classée 'Espace Boisé Naturel', compte tenu de l'état de certains arbres, seul un petit nombre d'arbres sains est à garder.</p> <p><i>Cf. Annexe §4.2. – copie du courrier C01 reçu le 22/11/2021</i></p>	<p>Les parcelles en question ont en partie été reclassées en zone A et en partie protégées au titre du L151-19 et non en EBC comme cela est stipulé dans le courrier. Cette partie du bourg constitue un ensemble végétalisé garant des continuités écologiques et des espaces de respiration. La prescription L151-19 vient garantir la pérennité de ces massifs arborés.</p> <p>Les possibilités d'extension sont maintenues sans contrainte dans la partie constructible du terrain. Les parties en zones A n'autorisent des annexes, qu'à une distance maximum de 20 m de l'habitation principale et des extensions, sous conditions.</p>
	Nouvelle observation - permanence du 11/03/2022 Courrier électronique remis en permanence	
R16 C08	Mr Claux est revenu pour évoquer l'évolution de la situation de son terrain.	Les modifications de zonages opérées dans ce secteur se justifient par l'enclavement et les

	<p>Il a abattu un certain nombre d'arbres qui étaient en mauvais état. Le courrier joint explicite l'état actuel du terrain Son terrain n'étant pas plus boisé que celui de son voisin, Mr Leriche, Mr Claux estime qu'il n'a pas à être maintenu en zone EBC. Il demande son reclassement en zone Ub.</p> <p><i>Cf. Annexe §4.3- copie du courrier C08 reçu le 11/03/2022</i></p>	<p>difficultés de mobilisation foncière de cette partie. Les limites de la zone urbaine sont motivées par la présence du bâti existant. Les parties de terrain situées en dehors de l'enveloppe urbaine ne sont pas considérées comme constructibles.</p> <p>L'abattage des arbres ne justifie en rien la suppression de la prescription qui est en zone non constructible, d'autant plus que la présence d'oiseaux (comme cela est précisé sur les plans de monsieur Claux) témoigne de l'intérêt écologique du massif.</p>
	<p>Mmes Leloup, Pouponneau, Leduc, Uguen Permanence du 8/11/2021 Courrier remis en permanence le 9/04/2022</p>	
R05 C16	<p>Dans le projet de PLU, ces personnes expriment leur désaccord concernant le changement de zonage d'une partie de leurs terrains qui passe de constructible à moyen terme, zone IAUe (PLU 2007 en cours) en zone A, donc non constructible. Tous ces terrains sont des bouts de jardin, ou pour Mme Uguen, un terrain qui n'est plus cultivé et qui risque de devenir une friche, son fils étant parti en retraite. La consommation foncière devant diminuer, il leur semblerait plus opportun de laisser leurs terrains en zone constructible, pour lesquels une OAP existait au PLU 2007, plutôt que de maintenir l'OAP BEAUFORT, dont, a priori, la dureté foncière est plus élevée. <i>Cf. Annexe §4.22 – copie du courrier C16</i></p>	<p>La commune a souhaité privilégier les terrains situés dans l'enveloppe urbaine du bourg comme celui des terrains dits « Beaufort ». Le potentiel urbanisable s'est avéré amplement suffisant pour répondre au projet démographique. Dans ce cadre, une suppression des zones AU périphériques a été retenue car elles auraient pour conséquence d'étendre davantage le bourg ce qui va à l'encontre des principes de modération de la consommation des espaces (loi ALUR) et de zéro artificialisation nette (Loi Climat)</p> <p>La multiplicité de propriétaires sur cette zone accroît davantage la dureté foncière que sur une autre OAP.</p>
	<p>Mr et Mme Masson François – 26 rue Pierre Romé - Plerguer</p>	
	<p>Courrier électronique reçu le 4/12/2021 Courrier postal recommandé reçu le 6/12/2021</p>	
C06	<p>Par ces courriers, Mr et Mme Masson demandent que la parcelle B1645, en zone 2AU au PLU 2007, mais classée en zone A au projet de PLU, reste constructible car c'est une dent creuse entourée de parcelles où il existe déjà des constructions De plus cette parcelle</p> <ul style="list-style-type: none"> - est trop petite pour permettre une exploitation agricole, c'est une dent creuse, enclavée entre deux terrains où sont implantés des bâtiments, - est alimentée en eau et électricité, et au cas où elle serait partagée en plusieurs lots, du fait de sa configuration chaque terrain peut être indépendant. <p><i>Cf. Annexe §4.10 - courrier C06 reçu le 6/12</i></p>	<p>L'éloignement du hangar ne permet pas non plus de le considérer comme faisant partie de la zone urbanisée. Ce faisant, la parcelle B1645 est située en périphérie du bourg et ne peut être qualifiée de dent creuse par sa position en dehors de l'espace aggloméré.</p>
	<p>Mr Redouté – 46 rue des Cosmes -35400- Saint-Malo Courrier reçu le 16/11/2021</p>	
C02	<p>Mr Redouté demande que la parcelle B843 dont il est propriétaire au lieu-dit Les Evais, rue de la Chataigneraie devienne constructible. (Dans le PLU actuel, le terrain est en zone 1AUe). <i>Cf. Annexe §4.5 – copie du courrier C02</i></p>	<p>Ladite parcelle se situe en dehors de l'agglomération. Elle n'est pas localisée dans les secteurs que la commune a priorisé dans son développement et ne sera donc pas déclassée à l'avenir.</p>

	Mme Larcher Yvette - 17 rue Laennec – Plerguer Courrier reçu en recommandé le 24/03/2022	
C12	<p>Dans le projet de PLU, les parcelles B 2101 et B 2099, sont classées en zone A alors qu'elles étaient en zone IAUe dans le PLU en cours. Mme Larcher demande leur classement en zone constructible, celles-ci étant proches de zones déjà urbanisées.</p> <p>Mme Larcher signale qu'elle avait cédé à la mairie les 2 parcelles, 2100 et 2112, pour permettre l'extension d'une parcelle agricole et qu'en contrepartie il lui avait été signifié que les 2 parcelles 2100 et 2099 auraient vocation à être constructibles ultérieurement.</p> <p><i>cf. Annexe § 4.18 - copie du courrier C12</i></p>	<p>Ladite parcelle se situe en dehors de l'agglomération. Elle n'est pas localisée dans les secteurs que la commune a priorisé dans son développement et ne sera donc pas déclassée à l'avenir.</p>

Analyse de la commissaire enquêteur

Toutes les observations concernent des parcelles qui étaient en emprise potentiellement constructible dans le PLU actuel et qui passe en zone A.

Comme pour les hameaux, le projet définit des limites précises d'urbanisation pour la centralité du bourg, **pour répondre à des directives précises supra-communales sur la consommation des terres agricoles et l'étalement urbain ainsi qu'à l'application des orientations des lois ALUR et CLIMAT.**

La commune souhaite maîtriser son développement dans les 12 ans à venir.

En fonction de l'accroissement démographique souhaité, une estimation des besoins en logements a été évalué en En prenant en compte les objectifs de densité (nb de logts/ha) imposés par le SCOT et le PLH, une évaluation des besoins en surface d'urbanisation a été identifié.

Dans le projet, toutes les zones 2AU, urbanisation à long terme ont été supprimées.

Concernant les zones IAU (zones constructibles à moyen terme pour l'habitation) le projet a considérablement réduit les surfaces par rapport au PLU en cours, **on passe d'une réserve d'environ 30ha à 6ha.**

De plus pour éviter d'étendre l'urbanisation sur des terres potentiellement agricoles, le projet a délimité l'étalement urbain, a modifié le positionnement des OAP en favorisant l'urbanisation dans la trame urbaine existante, en continuité avec des espaces déjà urbanisés et au plus près de la centralité dans un but de proximité avec les commerces et de faciliter les déplacements.

Concernant les observations C02, C12, **je confirme la pertinence du classement en zone A de ces parcelles** : il ne serait pas logique d'étendre les limites de l'urbanisation de ce côté, ces parcelles étant situées à l'ouest de la rue de La Chataigneraie, et contiguës à aucune habitation.

Concernant les observations R05 et C06, ces terrains sont contigus à des secteurs déjà urbanisés mais sont plus éloignés du centre bourg que d'autres secteurs retenus. Donc les choix se sont portés sur d'autres parcelles qui apparaissent plus en adéquation avec les critères retenus. **Je confirme la pertinence du classement en zone A de ces parcelles**

Concernant les observations R02 et R16, le problème est un peu différent. Il particularise une parcelle en espace protégée et la classe en zone A. Celle-ci est contiguë sur un côté avec une parcelle extrêmement boisée dont la cime des arbres déborde sur la parcelle mais de l'autre côté avec une parcelle maintenue en totalité en zone Ub. Le propriétaire conteste ce classement sachant qu'à l'heure actuelle, il reste peu d'arbres sur son terrain, un grand nombre ayant été abattu du fait de leur état, et la physionomie de son terrain est similaire à la parcelle classée en Ub.

Je pense que reclasser cette parcelle en Ub aurait un sens ; cela ne perturberait pas le projet et permettrait d'afficher une équité entre 2 parcelles voisines et similaires.

8.3.3 Thème 3 : Extension en Zone d'activité

N° Obs	Observations présentées	Réponse du Maître d'ouvrage
	<p>Mr Lesouef Christian – Gérant U Express – Plerguer</p> <p>Courrier électronique reçu le 20/11/2021</p>	
<p>C03</p>	<p>Mr Lesouef demande de laisser le cadastre en l'état afin de lui permettre de réaliser l'extension, telle qu'elle est prévue, du local commercial 'U Express' installé sur la commune.</p> <p>La modification proposée par la commune impacterait l'extension et l'organisation du commerce et ne correspond pas aux attentes du gérant.</p> <p><i>Cf. Annexe §4.6- copie du courrier C03</i></p>	<p>Un transfert de zone permettra de conserver la même surface tout en facilitant le futur projet d'extension du magasin</p>  <p>modifications apportée sur la zone du U express</p>
	<p>Courrier de la Mairie de Plerguer</p> <p>Le 1/12/2021</p>	
<p>C04</p>	<p>La commune est le relais d'une demande de dérogation à la Loi Barnier de l'Agglomération de Saint Malo, dont dépend la zone d'activités du Mesnil-des-Aulnays.</p> <p>Au titre du PLU 2007 en cours, dans ce secteur, il existe déjà une dérogation à cette loi pour la marge de recul de 100m par rapport à la RN176, qui a permis un aménagement avec une marge de recul réduite à 50m. Par contre, la dérogation accordée concerne les terrains le long de la RN176 et également le long de la RD75 et du giratoire.</p> <p>Afin de ne pas pénaliser une nouvelle extension du parc d'activités du Mesnil, au titre du projet de PLU, il est demandé une nouvelle dérogation concernant cette marge de recul de 50 m qui a priori n'a pas lieu d'être car la RD75 est une départementale de catégorie D, donc seule une marge de recul de 25m devrait s'appliquer.</p> <p>Il est mis en avant que ce projet, qui est un bâtiment pour des activités, protégera les riverains du hameau proche des nuisances sonores routières, qu'il n'impacte pas la sécurité routière et que la qualité paysagère par rapport aux riverains est plus favorable</p> <p><i>Cf. Annexe §4.7- copie du courrier C04</i></p>	<p>La commune apportera les modifications nécessaires pour modifier cette marge de recul afin de ne pas pénaliser le projet de zone d'activité.</p>  <p>modification de la marge de recul (rouge =avant et noir = après)</p>

	Mme Chesnais – 14 rue des étangs – Plerguer Permanence du 11/03/2022	
R17 Pj01,02 ,03	<p>Mme Chesnais est propriétaire de la cidrerie SORRE. Le projet de PLU diminue la surface potentiellement constructible pour une extension de l'entreprise artisanale, entreprise familiale installée sur la commune depuis 1952.</p> <p>1/ La zone Ue, définie, ne permet aucune extension alors que l'entreprise a un projet actuel d'évolution d'un de ces ateliers qui n'est plus aux normes (Cf pièces jointes). Cet atelier ne peut pas évoluer à son emplacement actuel. Mme Chesnais demande que l'emprise Ue couvre les parcelles cadastrées 2527, 2526, 944, 2528, 2531, et une partie de la 2529.</p> <p>2/ Quelle est la raison pour laquelle le projet de PLU a diminué la surface potentiellement constructible ?</p> <p>3/ Pour une extension future, il serait souhaitable qu'une partie de la parcelle (n° 990 – numéro à vérifier) contigüe puisse être intégrée à la zone Ue, Quelles sont les possibilités ?</p> <p><i>Cf. Annexe §4.15 – Pièces jointes</i></p>	<p>La zone Ue sera rétablie de manière à permettre le projet d'extension de la cidrerie.</p> <p>Concernant l'ouverture d'une extension future, cela ne semble pas possible dans la mesure où le PADD n'intègre pas cette orientation. Cette extension pourra être interrogée dans une prochaine révision.</p>  <p>modification apportées pour permettre l'extension de la cidrerie. Le zonage revient à celui de 2007 pour cette zone U.</p>
	Commissaire Enquêtrice	
CoE12	<p>Question sur la demande, de la commune, de dérogations à la loi Barnier au lieu-dit Le Mesnil</p> <ol style="list-style-type: none"> Pour le précédent PLU, il y avait eu un dossier qui avait été constitué concernant la demande dérogation ? Qu'en est-il cette fois ? Est-ce que la décision au niveau PLU va être suffisante, puisque vous dérogez au périmètre de la dérogation accordée ? Est-ce qu'à l'époque il avait été admis que le périmètre n'était pas erroné ? Quel type de construction est prévue, pour quel type d'activités ? Les parkings sont-ils prévus dans la marge de recul ? Dans le Plan d'implantation par rapport à la route, la marge de recul est rognée de combien ? Quel est l'impact si cette dérogation n'est pas possible ? 	<p>Le rond-point n'est pas considéré comme faisant partie du périmètre Barnier qui s'applique sur la N176 située à plus de 100 mètres. Cette modification est possible sans dérogation. Le règlement départemental de voirie ne fait pas de la marge de 25 mètres une prescription mais une recommandation. La réduction de cette marge à 15 mètres assure la constructibilité intégrale du lot le plus au Sud de la future ZA. Le projet d'aménagement de la ZA intègre un écran végétal entre ce lot et la voie ce qui permettrait de réduire les éventuelles nuisances sonores.</p> <p>Les activités de ce secteur seront avant tout de la petite industrie (artisanat). Le règlement du PLU décrit précisément les destinations autorisées sur cette zone (P54 et suivantes du règlement littéral)</p>

Analyse de la commissaire enquêtrice

Pas de commentaires complémentaires sur les réponses apportées par la Maîtrise d'ouvrage.

Effectivement la diminution de la marge de recul autour du rond-point permet d'étendre la zone d'activité sur des parcelles qui ne sont ni agricoles, ni proche des habitations, et facilitera l'accès à la zone.

8.3.4 Thème 4 : OAP

N° Obs	Observations présentées	Réponse du Maître d'ouvrage
	Mme Gillet, Mr et Mme Jamois Permanence du 8/11/2021	
R06	Ces personnes ne sont pas d'accord avec le projet de voirie de l'OAP Les SERRES, dont une sortie est prévue dans l'impasse des Maraichers. A la construction de leur lotissement, il leur avait été affirmé que celle-ci resterait une impasse, ce qui est une sécurité pour les enfants. Or tel que l'OAP est présentée, cette impasse semble devenir une voie de circulation pour l'OAP. Il est à noter qu'il existe une autre voie d'accès Rue de la Garenne.	L'aménagement du lotissement des Jardins du Challonge et notamment de l'impasse des maraîchers a été envisagé en vue d'une connexion avec l'urbanisation future du terrain des serres comme en témoigne l'appendice de voirie situé à l'extrémité de la rue. L'OAP prévoit, comme cela est explicité dans le PADD, d'assurer une perméabilité de l'espace urbain et de connectivité entre les quartiers. Ce choix se justifie d'autre part dans la volonté de réduire l'empreinte liée aux voiries et justement les impasses qui compartimentent les lotissements entre eux. Le but est de créer dans ces quartiers des voies apaisées et partagées avec un ralentissement des véhicules motorisés.
R07	Ces personnes demandent une amélioration et un élargissement des trottoirs. La création d'une liaison douce est suggérée pour relier le lotissement des Maraichers, la Résidences Des Jardins au centre-bourg, ce qui sécuriserait les déplacements et permettrait de rejoindre plus facilement, à pied, les commerces du bourg et les écoles.	Cette connexion évite justement d'aménager une raquette de retournement qui ferait perdre de précieuses surfaces pour les lieux de vie et de construction.
	Mr Galardon, 6 Impasse des Jonquilles – Plerguer Permanence du 20/11/2021	
R12	Mr Galardon souhaite que - l'impasse des Jonquilles reste une impasse - un chemin piéton soit créé, pour rejoindre le cheminement doux qui mène au bourg, entre la résidence des Jardins et 'Les Terrains des Serres'(zone 1AU) De plus, il lui semble important de bien penser les principes de voiries de cette zone, car côté 'Terrain de Foot', <u>les scooters arrivent à toute vitesse sans respecter le stop</u> et si la zone reste en l'état, le risque d'accident est grand. Enfin Mr Galardon pense que le principe d'une voie côté impasse des Maraichers devrait plutôt être transformée en aire de jeux pour les enfants vue la densité de jeunes familles dans l'impasse des Jonquilles et dans la future zone constructible du 'Terrain des Serres'.	L'impasse des Jonquilles n'a pas vocation à quitter son statut actuel de voie sans issue. Il est prévu dans le cadre de l'OAP de la connecter au futur quartier par une liaison douce. D'autres connexions similaires seront créées dans ce secteur afin de faciliter les déplacements piétons, notamment au contact de la mairie, du futur pôle santé et vers l'impasse des Maraichers L'OAP s'inscrit dans un rapport de compatibilité. Lors de l'aménagement de la zone, la création de voirie sera adaptée à la réalité du trafic. Dans ce cadre il apparaît tout à fait justifié de favoriser les liaisons piétonnes dans ce secteur et de casser la vitesse d'éventuels véhicules.
	Mme Denoual – Famille Ringuard Permanence du 11/03/2022	
R14 Pj01	Aux abords de l'OAP 'Glaïeul – Violettes', la famille Ringuard possède une propriété suite à une succession. La famille souhaite vendre ce bien dans sa totalité. Dans le projet de PLU, une partie de ce bien est classée en zone Ub et l'autre partie semble intégrée à l'OAP et en zone 1AU. Pour des futurs acquéreurs 1/ Quel est l'impact d'avoir une partie de leur terrain intégré à l'OAP	Sur cette propriété, les dispositions ne changent pas par rapport au PLU de 2007 qui prévoyait déjà une zone 1AU sur ce cœur d'ilot. 1/L'OAP s'inscrit dans un rapport de compatibilité. Pour que l'opération future soit compatible, la partie du terrain située la plus à l'ouest devra effectivement être vendue à moins que l'ensemble des parcelles soient cédées afin de permettre la réalisation d'une opération d'ensemble.

	<p>2/ Y-a-t-il un risque de préemption de l'aménageur sur la partie du terrain intégré à l'OAP ?</p> <p>3/ Au cas où le futur acquéreur voudrait vendre une partie du terrain, est-ce qu'il est bloqué tant que l'OAP n'est pas lancée ?</p> <p>4/ Y aurait-il la possibilité de re-cadastrer la propriété afin de sortir une partie de la parcelle 1707 du périmètre de l'OAP (voir Pièce jointe)</p> <p><i>Cf. Annexe §4.14 – PJI – Terrain par rapport au périmètre de l'OAP</i></p>	<p>2/Un aménageur privé ne peut pas préempter le terrain ; seule la commune a le pouvoir de le faire dans le cadre d'une vente du bien. Par absence d'emplacement réservé sur ces parcelles, l'expropriation ne peut pas non plus avoir lieu.</p> <p>3/ La vente d'une partie du terrain ne peut pas être contrainte par l'OAP. L'OAP ne pourra être contraignante que dans le cadre de l'aménagement de la ou des parcelles concernées : par exemple, si un permis de construire ou une demande de travaux n'est pas compatible avec l'OAP, cette demande d'autorisation pourra être rejetée pour ce motif.</p> <p>4/ un découpage de parcelle est en effet conseillé de manière à permettre la réalisation du projet. Dans l'idéal, la vente de la propriété peut être faite au futur aménageur qui peut tout à fait intégrer cette maison et ces abords dans l'opération d'ensemble tant qu'elle reste compatible avec l'OAP.</p>
	<p>Mr Pigeon Dominique 11 rue de Saint Malo - Permanence du 11/03/2022</p>	
R18	<p>Concernant le projet de l'OAP 'des Serres', Mr Pigeon évoque l'emplacement des logements collectifs qui, tels que sont prévus, auront un vis-à-vis direct sur les jardins des maisons du bourg situées en contre-bas et installées à cet emplacement depuis plus de 100 ans.</p> <p>Il demande d'étudier la possibilité de construire ces logements plus en avant de la parcelle, voire plus vers l'ouest, voire au bord des champs à l'ouest, ce qui permettrait d'éviter une vue plongeante sur plusieurs maisons et jardins.</p>	<p>L'OAP fait référence à de l'habitat collectif et/ou intermédiaire. Ce programme s'inscrit en continuité de l'urbanisation ancienne du bourg dans une logique de prolongement des densités existantes.</p> <p>Le programme de logements pourra prendre des formes très diverses. En tout état de cause, les hauteurs ne dépasseront pas le R+2 que l'on peut retrouver déjà aujourd'hui dans le bourg. Ces programmes ont pour vocation de loger des personnes âgées.</p> <p>La proximité avec les commodités du bourg est donc un argument fort que la commune souhaite conserver dans son OAP.</p> <p>Lors de l'instruction du projet, l'intégration des futurs bâtiments veillera à respecter l'intimité des parcelles attenante et l'ensoleillement.</p>
	<p>Mrs et Mme Pigeon, Biarreau, Andrion, Lemoult - rue de Saint Malo - Plerguer Courrier reçu le 6 avril 2022</p>	
C10	<p>Ce courrier étaye l'observation de Mr Pigeon et propose des implantations différentes des collectifs par rapport au projet ébauché dans le document OAP.</p> <p>Ces personnes, habitant rue de Saint-Malo, demandent : ,</p> <p>1/de prendre en compte, dans l'implantation des constructions au sein de l'OAP, de la présence de pavillons existants (depuis longtemps) et des nuisances que pourraient occasionner des implantations de collectifs ou de petits immeubles.</p>	<p>L'OAP fait référence à de l'habitat collectif et/ou intermédiaire. Ce programme s'inscrit en continuité de l'urbanisation ancienne du bourg dans une logique de prolongement des densités existantes.</p> <p>Le programme de logement pourra prendre des formes très diverses. En tout état de cause, les hauteurs ne dépasseront pas le R+2 que l'on peut retrouver déjà aujourd'hui dans le bourg. Ces programmes ont pour vocation de loger des personnes âgées.</p>

	<p>2/ de prévoir des haies bocagères côté Est de l'OAP.</p> <p><i>Cf. Annexe §4.16 – Copie du courrier C10</i></p>	<p>La proximité avec les commodités du bourg est donc un argument fort que la commune souhaite conserver dans son OAP.</p> <p>Lors de l'instruction du projet, l'intégration des futurs bâtiments veillera à respecter l'intimité des parcelles attenante et l'ensoleillement.</p>
	<p>Mr Avril – 46 rue Général De Gaulle - Plerguer Permanence du 9/4/2022</p>	
R19 Pj01	<p>Concernant la parcelle B2728 (anciennement B2303p), Mr Avril demande</p> <p>1/ son intégration dans l'emprise de l'OAP 'Les Serres' sachant que</p> <ul style="list-style-type: none"> - cette parcelle est contigüe à l'OAP - le décroché ne semble être fait que pour exclure cette parcelle - cette parcelle est en friche et de petite taille (1600m²) <p>2/ les raisons pour lesquelles cette parcelle a été exclue du périmètre initial, sachant qu'elle est desservie par la route existante et tous les réseaux.</p> <p><i>cf. Annexe § 4.19- Pièce jointe R19-pj01- Plan cadastral</i></p>	<p>Cette parcelle se situe en limite d'agglomération. Bien que proche des réseaux ; son exclusion s'inscrit dans un cadre visant à favoriser la densification des secteurs déjà urbanisés et de limiter les extensions urbaines.</p>
	Commissaire Enquêtrice	
CoE04	<p>Quels sont les critères qui ont conduit à définir le phasage des OAP tel qu'il est indiqué dans le document OAP page 29 ?</p>	<p>La commune souhaite favoriser les OAP de renouvellement urbain et les projets qui permettraient de renforcer le centre bourg dans sa dynamique et un développement cohérent. Un phasage plus précis et plus contraignant est à l'étude conformément aux demandes de la DDTM à ce sujet</p>
CoE05	<p>Quelles sont les raisons qui ont conduit à retenir, dans le projet de PLU, en tant qu'OAP, le site Beaufort, qui, d'après une observation orale, ne serait pas disponible à moyen terme, les propriétaires venant de s'installer, au lieu des terrains également en IAUE, qui auraient permis une continuité avec l'OAP 'Les Serres' et pour lesquels une OAP avait été envisagée.</p>	<p>Le propriétaire ne vient pas de s'installer. Le terrain de Beaufort représente une emprise 1,5 ha au sein même du centre-bourg. Retenir ce secteur de développement s'inscrit dans une logique de favoriser l'urbanisation dans la trame urbaine existante et délimiter l'étalement urbain en périphérie du bourg comme cela aurait été le cas dans la continuité du terrain des serres qui se situent en périphérie.</p>

Analyse de la commissaire enquêtrice

Il apparait au fil des réponses de la Maîtrise d'ouvrage qu'il y a une volonté de développer ces nouvelles urbanisations en cohérence avec l'existant et en créant une interconnectivité entre les différents secteurs, plutôt par mobilité douce.

Concernant l'OAP 'Les Serres' la Maîtrise d'ouvrage liste un certain nombre d'items qui explicitent la plus-value de prévoir la nouvelle urbanisation via des opérations d'ensemble dont l'intégration avec les quartiers existants fait partie de la définition. Ces items sont communs à toutes les OAP

- réduction de l'empreinte liée aux voiries, et adaptation au trafic envisagé
- création de voies apaisées et partagées avec un ralentissement des véhicules motorisés.
- rationalisation des espaces,
- création de connexions dans ce secteur afin de faciliter les déplacements piétons, notamment vers le centre bourg et les services
- Lors de l'instruction du projet, l'intégration des futurs bâtiments veillera à respecter l'intimité des parcelles attenantes et l'ensoleillement.
-

Concernant l'observation R14, concernant l'OAP 'Les Glaieuls', des précisions générales sont apportées quant aux impacts de la définition d'une OAP sur des parcelles contiguës → voir la réponse de la Maîtrise d'ouvrage

Concernant l'observation R19, Je confirme la pertinence de ne pas intégrer la parcelle B2728 à l'OAP 'Les Serres', car cette parcelle sera, a priori, si le plan de l'OAP n'évolue pas de l'autre côté de la voirie qui va longer le côté ouest du secteur.

8.3.5 Thème 5 : Mobilité

N° Obs	Observations présentées	Réponse du Maître d'ouvrage
	Mr Claux – 9 rue du Champ Jouan Permanence du 8/11/2021	
R03 R04	Mr Claux signale <ul style="list-style-type: none"> - La dangerosité de certains trottoirs, trop étroits pour permettre de les emprunter avec des enfants. - Un manque des liaisons douces facilement praticables pour rejoindre les écoles. - Un manque de sécurité concernant le chemin piétonnier qui longe la voie ferrée. 	<p>L'élargissement des trottoirs de la rue du Champs Jouan peut être envisagé sans modification du PLU. Si le manque de largeur impose de rogner sur des propriétés privées, un emplacement réservé pourra éventuellement être envisagé dans le cadre d'une modification ultérieure du PLU</p> <p>Le projet de PLU intègre la création de liaisons douces inter-quartiers sous forme d'emplacements réservés et par les principes d'aménagement des OAP. De la même manière, certaines rues sont prévues d'être adaptées aux déplacements piétons, à l'instar de la rue de Beaufort et sans nécessité de figurer au PLU.</p> <p>La remarque sur le manque de sécurité du chemin le long de la voie ferrée manque de précision. S'agit-il du risque lié au train ou au passage des véhicules des riverains ? Dans le second cas, le chemin est volontairement non carrossable pour en limiter l'usage et la vitesse.</p>
	Mme Gillet, Mr et Mme Jamois Permanence du 8/11/2021	
R07	Ces personnes demandent une amélioration et un élargissement des trottoirs. La création d'une liaison douce est suggérée pour relier le lotissement des Maraichers, la Résidences Des Jardins au centre-bourg, ce qui sécuriserait les déplacements et permettrait de rejoindre plus facilement, à pied, les commerces du bourg et les écoles.	<p>L'aménagement du lotissement des Jardins du Challonge et notamment de l'impasse des maraichers a été envisagé en vue d'une connexion avec l'urbanisation future du terrain des serres comme en témoigne l'appendice de voirie situé à l'extrémité de la rue.</p> <p>L'OAP prévoit, comme cela est explicité dans le PADD, d'assurer une perméabilité de l'espace urbain et de connectivité entre les quartiers. Ce choix se justifie d'autre part dans la volonté de réduire l'empreinte liée aux voiries et justement les impasses qui compartimentent les lotissements entre eux. Le but est de créer dans ces quartiers des voies apaisées et partagées avec un ralentissement des véhicules motorisés.</p> <p>Cette connexion évite justement d'aménager une raquette de retournement qui ferait perdre de précieuses surfaces pour les lieux de vie et de construction.</p>

Commissaire Enquêtrice	
CoE07	<p>Les liaisons douces, qu'il est prévu de créer, sont bien identifiées. Il serait intéressant d'avoir une représentation du réseau sous la forme de 2 schémas pour montrer l'évolution :</p> <ul style="list-style-type: none"> - réseau du PLU 2007 - réseau du projet de PLU.

Analyse de la commissaire enquêtrice

La Maîtrise d'ouvrage explique que la Mobilité est un sujet intrinsèque de la définition des OAP pour l'intégrer au mieux avec les quartiers existants. Une des caractéristiques du projet est l'augmentation de la mobilité par liaisons douces.

Concernant la sécurité des piétons, des travaux sont déjà programmés/planifiés au titre du PLU en cours. Le projet prévoit également des évolutions notamment via les emplacements réservés.

Le dossier sera amendé du plan du réseau de liaisons douces avant et après le projet pour montrer l'évolution et l'interconnexion vers le centre bourg et entre les quartiers sans être obligé de prendre la voiture.

Au cas où ces aménagements n'apparaîtraient pas suffisants pour certains habitants, il ne faut pas hésiter à remonter des nouvelles demandes à la mairie pour une prise en compte ultérieure

8.3.6 Thème 6 : Assainissement

N° Obs	Observations présentées	Réponse du Maître d'ouvrage
	Mr et Mme Masson François – 26 rue Pierre Romé – Plerguer Permanence du 8/11/2021	
R08	<p>Mr et Mme Masson demandent la possibilité d'installer un point d'eau sur la parcelle B1645, afin de pouvoir y mettre des chevaux à pâturer ; la parcelle est accessible par la voirie et les réseaux existent.</p> <p>Cette parcelle est classée 2AU au PLU 2007 en cours. Elle passe en A dans le projet de PLU.</p>	Cette demande est indépendante du processus de révision du PLU qui n'empêche pas ce type de demande.
	Mme Meynet Le Perray - Plerguer Permanence du 20/11/2021	
R10	<p>1/ Au hameau Le Perray, afin de rendre conforme les fosses septiques des deux habitations existantes sur les parcelles cadastrées I955 et I957, Mme Meynet demande que la parcelle cadastrée I26 puisse être en zone constructible, sinon la pompe de relevage afférente à la rénovation des fosses sera installée sur la parcelle I25, et impactera les racines d'un arbre remarquable qu'elle souhaite faire classer (et qui risque de tomber).</p> <p>2/ Mme Meynet a obtenu, le 3/12/2020, un permis de rénovation du bâti ancien (n° PC 35224 20 A00 27).</p> <p>Sur la parcelle I954, constructible dans le PLU en cours, Mme Meynet envisageait une terrasse couverte/piscine et également une serre connectée (Myfood avec aquaponie – panneaux solaires – permaculture), la parcelle I954 étant classée 'A' dans le projet de PLU, quelles sont les possibilités pour son projet.</p> <p>Mme Meynet rappelle que sa famille fait, depuis 3 générations, la demande de mettre les bâtis anciens aux normes (courrier de son père du</p>	<p>Le classement d'un arbre doit être dûment justifié afin d'être repéré comme élément remarquable. L'existence de cet arbre a bien été évoquée mais aucune demande écrite n'a été faite dans ce sens. Il est nécessaire de préciser que la reconnaissance d'un arbre remarquable privilégie les espèces locales (chêne, châtaignier, hêtre...).</p> <p>Enfin une autorisation a déjà été accordée pour un système autonome d'assainissement pour chacune des 2 habitations.</p> <p>Les possibilités d'extensions sur le terrain d'assiette de la propriété reste valable même au-delà du zonage Uh (en zone A) dans la mesure où la distance maximale de 20 m est respectée et dans une enveloppe maximale de 50m².</p>

	31/03/2003) dans le respect Terre - Bauge – Pierres - éco-pâturages (moutons de Ouessant).	
	Mme Benezet Roxane La Moignerie - Plerguer Courrier électronique reçu le 9/04/2022	
C15	<p>Au Hameau La Moignerie, concernant le zonage A proposé sur la parcelle D1428, Mme Benezet s'interroge sur la pérennité de leur assainissement sachant qu'avec le zonage du projet de PLU il est en zone A.</p> <p>Mme Benezet s'interroge : <i>'Au cas où le 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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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'.</i></p> <p><i>Cf. Annexe §4.12- copie du courrier C15</i></p>	<p>Le reclassement de ces parties de terrain s'inscrit dans une volonté de limiter la constructibilité des hameaux. Ces terrains ont bénéficié de permis de construire et leur localisation en périphérie du hameau n'est pas compatible avec la volonté de densification.</p> <p>Les constructions étant très récentes, les systèmes d'assainissement jouissent très probablement d'une durée de vie qui ne doit pas inquiéter les propriétaires. Si une mise aux normes doit se faire, elle pourra être menée sur l'assainissement existant.</p> <p>De plus, les services instructeurs peuvent autoriser l'assainissement sur les parties non constructibles dès lors qu'aucune autre solution n'est possible dans la partie constructible.</p>
	Commissaire Enquêtrice	
CoE01	<p>Les eaux du Meleuc et du Jean Biez sont identifiées comme de mauvaise qualité</p> <p>Concernant le traitement des eaux usées,</p> <ul style="list-style-type: none"> - assainissement collectif : 70% des logements sont raccordés - assainissement individuel : en 2018, 25 installations ont été identifiées défectueuses <p>1/ Quels sont les contrôles réalisés ou prévus de ces installations défectueuses et quelles sont les mesures mises en place depuis 2018 ?</p> <p>2/ Il serait intéressant d'être plus précis dans le suivi des indicateurs, de leur périodicité, afin de contrôler l'évolution et prendre éventuellement les mesures adéquates :</p> <ul style="list-style-type: none"> - nombre de logements sans assainissement collectif - nombre d'installation non conformes 	<p>Le service public d'assainissement non collectif (SPANC) est géré par Saint-Malo Agglomération. L'étude des filières et le contrôle des installations (après travaux ou de manière récurrente) est réalisé par l'entreprise Véolia dans le cadre d'un contrat de prestation de services.</p> <p>Les informations demandées n'existent actuellement pas. Le recensement d'ensemble des systèmes d'assainissement non-collectif est en cours de réalisation sur la commune.</p>
CoE02	Concernant la consommation de l'eau potable, il est indiqué que de la sensibilisation doit être faite	Le PLU n'a pas vocation à jouer un rôle de sensibilisation. Concernant la consommation, la

dans la commune et notamment auprès des agriculteurs. Quelles sont les actions en cours ou prévues à terme ?	commune de Plerguer n'est pas couverte par un réseau d'irrigation qui est indépendant des réseaux d'eau potable. L'eau potable reste principalement utilisée pour l'abreuvement des cheptels, ce qui reste bien en deçà des consommations humaines.
---	---

Analyse de la commissaire enquêteur

La Maîtrise d'ouvrage indique que sur la parcelle **B1645 classée en zone A**, il y a possibilité de demander un raccordement au réseau d'eau, hors processus PLU.

Les autres observations du public concernent des interrogations sur la pérennité des systèmes d'assainissement d'eaux usées qui se retrouvent en zone A du fait de l'évolution du zonage. La Maîtrise d'ouvrage confirme qu'il n'y a aucun problème, ces installations sont admises notamment du fait de leur existence et des travaux ultérieurs seront possibles.

Les installations d'assainissement non collectives sont contrôlées par le SPANC.

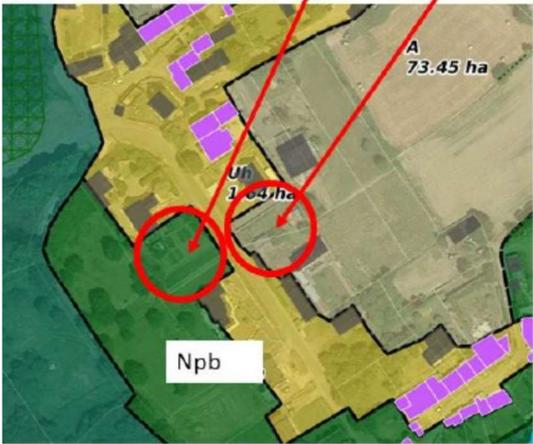
La commune prévoit de recenser les installations d'assainissement non collectives.

Au profit de la gestion de la qualité de l'eau, **il me semble intéressant de rajouter ces éléments dans les indicateurs de suivi** [nb de logements sans assainissement collectif, nb d'installation non conformes] afin de contrôler l'évolution dans la commune

8.3.7 Thème 7 : Règlement Graphique

N° Obs	Observations présentées	Réponse du Maître d'ouvrage
	Courrier de la Mairie de Plerguer Le 1/12/2021	
C05	<p>Demandes de modifications du zonage de certaines parcelles suite à des erreurs matérielles sur le règlement graphique Cf. Annexe §4.8- copie du courrier C05</p> <p><u>Le Mesnil-des-Aulnays,</u></p>  <p>Le Mesnil : Règlement graphique du dossier</p> <p>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.</p>	 <p>Le Mesnil : Proposition de mise à jour</p> <p>Le souhait est de modifier ce zonage projeté afin que les logements soient compris, comme sur le PLU en vigueur, dans la zone Uh.</p>

<p><u>Puits Salou</u></p>  <p>Puits Saliou : Règlement graphique du dossier La limite sur les fonds de parcelles du lotissement a été modifié par erreur.</p>	 <p>Puits Saliou : Proposition de mise à jour Par souci d'équité souhait de conserver la démarcation initiale de 2007 entre les deux zonages.</p>
<p><u>L'Epine</u></p>  <p>L'Epine : Règlement graphique du dossier</p> <p>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</p>	 <p>L'Epine : Proposition de mise à jour</p> <p>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.</p>
<p><u>Lycastel</u></p>  <p>Lycastel : Règlement graphique du dossier</p> <p>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</p>	 <p>Lycastel : Proposition de mise à jour</p> <p>nous souhaitons qu'elle soit réintégrée en zone A.</p>

	<p>Le Pont Allain</p>  <p>Le Pont Allain : Règlement graphique du dossier Erreur de tracé de zonage.</p>	<p>Le Pont Allain : 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.</p>
<p>Mr Joseph Houdusse 23 La gare - Plerguer Courrier remis en permanence le 11/03/2022</p>		
<p>C09</p>	<p>La Propriété de Mr Houdusse est constituée des parcelles cadastrées n° 343, 1883, 1884, 1993. 1/ l'habitation ainsi que l'extension réalisée en 1990 sont classées en bâtiment patrimonial. Ceci est justifié pour la maison initiale car elle date de 1903, par contre est injustifié pour l'extension réalisée en parpaing.</p> <p>2/ Une partie de la propriété, parcelle 1993, a été classée en zone Ue, zone d'activité. Cette parcelle accueille le garage de la maison, qui est construit sur les parcelles 1933 et 1884. Ce classement en Ue, est injustifié a priori.</p> <p>Mr Houdusse demande une mise à jour du règlement graphique en conséquence,</p> <ul style="list-style-type: none"> - retirer l'extension de sa maison en tant que patrimoine, - classer la parcelle 1933 en zone Ub, et non en Ue <p><i>Cf. Annexe §4.13- copie du courrier C09</i></p>	<p>La correction pour le caractère patrimonial de l'extensions sera effectuée</p> <p>Le zonage de la 1933 relève aussi d'une erreur matérielle, la modification sera effectuée pour placer la C1933 en zone Ub</p>  <p>modification apportée pour retirer l'extension du classement patrimonial</p>   <p>modification du zonage</p>
<p>Mr et Mme Lugand – Le Mesnil-les-Aulnays Courrier reçu le 5/04/2022</p>		
<p>C11</p>	<p>Mr et Mme Lugand ont une propriété au hameau Le Mesnil-Les-Aulnays, sur les parcelles cadastrées, section B, n° 59, 60, 1572, 1571.</p>	

	<p>Le projet de PLU modifie la délimitation des secteurs et le bâti existant sera estampillé Bati Patrimonial au titre L151-19 du Code de l'Urbanisme. L'unité foncière est classée en zone Uh et NPa.</p> <p>Ils constatent qu'il existe environ une marge de recul de 5 à 10m entre les façades des habitations existantes et la limite de la zone NPa.</p> <p>Mr et Mme Lugand explicite un certain nombre de remarques décrites ci-dessous et dans le courrier <i>Cf. Annexe §4.17 – Copie du courrier C11</i></p>	
<p>C11-1</p>	<p><u>1/ Emplacement de la délimitation entre le secteur Uh et NPa</u></p> <p>Mr et Mme Lugan demandent de revoir ces délimitations car ils constatent des erreurs dans le relevé cadastral- cf. courrier avec les annotations <i>Annexe §4.17</i>.</p> <p>Des parties de leurs habitations sont absentes alors que leur construction n'est pas nouvelle. Leur habitation s'étend sur les 3 parcelles cadastrales n°59, 60 et 1572.</p> <p>Ils demandent à ce que l'on tienne compte de la construction, sur cette parcelle n°1572, qui n'apparaît pas sur le relevé, afin de ne pas les pénaliser pour une extension future et que la réglementation du futur PLU soit équitable pour tous les administrés</p> <p>De même ils constatent une erreur sur les parcelles n°2552 et 2555. Le bâtiment représenté sur la parcelle 2552 n'existe pas, par contre il est implanté sur la parcelle n° 2555.</p>	<p>Le PLU s'appuie sur les données cadastrales existantes. Si des erreurs sont repérées, ce qui arrive parfois, les propriétaires peuvent se tourner vers les services fiscaux pour rectification.</p> <p>La partie de leur construction non cadastrée est déjà prise en considération par un recul de la limite de zone sur la B1572.</p> <p>La limite a été retenue de manière à éviter les extensions vers le Nord du hameau.</p> <p>Une modification du zonage sera opérée de manière à rendre plus flexible des installations d'annexes en marge de ces constructions mais aussi la possibilité de forage</p>
	<p>Mr et Mme Lugand demandent la raison pour laquelle leur parcelle n°1571 est classée en NPa alors que la parcelle n°2552, à ce jour non construite et qui a la même typologie de terrain, ne l'est pas ? Est-ce une erreur ?</p>	<p>Dans le PLU de 2007, le zonage dédié activités Ua transformé en Ue a été maintenu ce qui explique le classement actuel de la B2552.</p>
	<p>Mr et Mme Lugand signalent que les parcelles 2552, 2557, 2365, 2574 font partie de la même unité foncière destinée à l'habitation et demandent la raison pour laquelle la parcelle 2552 a été intégrée dans la zone Ue Est-ce une erreur ?</p>	 <p>L'erreur sera corrigée en reclassant en NPb le triangle de parcelles où aucune activité n'est présente</p>

		 <p>modification du zonage opérée afin de créer une zone NPb en tampon et répondre aux enjeux, notamment ceux liés au forage</p>
<p>Mr Mercier Philippe – Sté ETIR Courrier électronique du 11/04/2022</p>		
<p>C17</p>	<p>Au hameau La Moignerie, Mr Mercier informe qu'une haie bocagère protégée, recensée et repérée sur le règlement graphique a été détruite. Il se pose la question concernant des mesures conservatoires à appliquer.</p> <p><i>Cf. Annexe § 4.23- copie du courrier C17 et photo du lieu</i></p>	<p>La prescription de protection liée aux haies bocagères ne s'appliquera qu'à l'approbation du PLU. Cette prescription ne peut pas imposer de replantation si la haie n'existe plus. En revanche un classement de linéaire en EBC peut venir imposer une compensation. Un remplacement de la prescription L151-19 en EBC est envisageable.</p>
<p>Commissaire Enquêtrice</p>		
<p>CoE06</p>	<p>Mr et Mme Lugand ont une propriété au hameau Le Mesnil Les Aulnays, sur les parcelles cadastrées, section B n° 59, 60, 1572, 1571. D'après Mr et Mme Lugand le bâti existant est estampillé Bati Patrimonial au titre L151-19 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Sur le règlement graphique, sauf erreur, les bâtiments ne sont pas représentés en patrimonial</p>	 <p>Cet extrait du règlement graphique indique bien que la construction de M. et Mme Lugand est bien estampillée bâti patrimonial. Il se situe exactement sous le « Le »</p>
<p>CoE13</p>	<p>Questions sur les demandes de modification du projet, par la commune, suite à des erreurs matérielles (courrier c05)</p> <p>1/ <u>Le Mesnil</u> : il me semble qu'il y a une erreur dans les sigles de zone : <i>'Les parcelles B 1559, 2224, 2225, et 279 ont été intégrées par erreur au zonage Ua alors'</i> n'est-ce pas plutôt <i>Ue</i> ?</p> <p>2/ <u>L'épine</u> : demande de confirmation : <i>'La parcelle C541 est reclassée en zone A dans le projet de PLU'</i> Bien qu'il y ait eu division dans un but de construire un bâtiment à usage d'activité artisanale, toute construction sera interdite, donc il ne pourra pas y avoir d'implantation ou d'extension d'activité artisanale.</p> <p>Les propriétaires ont-ils été prévenu ? Pourquoi cette parcelle n'est pas reclassée en <i>Ue</i> pour étendre la zone d'activité et permettre de créer un bâtiment artisanal ?</p>	<p>1) Sur le Mesnil, la construction de la B279 n'a pas vocation à être maintenue en zone d'activité au regard de son caractère patrimonial. Elle sera donc rebasculée en zone <i>Uh</i></p> <p>2) Un permis devant être déposé prochainement, la commune ne juge pas nécessaire de maintenir le terrain en zone <i>Ue</i> dans la mesure où ce délaissé n'a pas vocation à être urbanisé par la suite. La position en marge du tissu urbain conforte cet idée de reclassement.</p> <p>Seule la zone économique du Mesnil des Aulnays est sous la responsabilité de SMA. Pour autant, le développement économique est encadré au niveau du SCoT</p>

8.3.8 Thème 8 : Règlement écrit

N° Obs	Observations présentées	Réponse du Maître d'ouvrage
	<p>Mr et Mme Lugand – Le Mesnil-les-Aulnays Courrier reçu le 5/04/2022</p>	
<p>C11</p>	<p>Mr et Mme Lugand ont une propriété au hameau Le Mesnil-Les-Aulnays, sur les parcelles cadastrées, section B, n° 59, 60, 1572, 1571. Le projet de PLU modifie la délimitation des secteurs et le bâti existant sera estampillé Bati Patrimonial au titre L151-19 du Code de l'Urbanisme. L'unité foncière est classée en zone Uh et NPa.</p> <p>Ils constatent qu'il existe environ une marge de recul de 5 à 10m entre les façades des habitations existantes et la limite de la zone NPa.</p> <p>Mr et Mme Lugand explicite un certain nombre de remarques décrites ci-dessous et dans le courrier <i>Cf. Annexe §4.17 – Copie du courrier C11</i></p>	
<p>C11-2</p>	<p><u>2/ Demande de modifications du Règlement sur le secteur NPa et Uh</u> Mr et Mme Lugand demandent une modification des articles</p>	
	<p><u>Article NPa9 -assainissement autonome</u> : afin de permettre une rénovation du système d'assainissement individuel, au cas où cela s'avèrerait nécessaire, or le règlement n'apporte des précisions que pour les constructions neuves et pas pour les constructions existantes.</p>	<p>Oui, possibilité d'amender la règle pour intégrer le cas des constructions existantes.</p>
	<p><u>Article NPa2 – Forage</u> : afin de permettre d'installer des systèmes géothermiques, en cas de rénovation d'un chauffage existant, car tel qu'il est rédigé, cela ne semble pas autorisé.</p>	<p>Une modification du zonage sera opérée de manière à rendre plus flexible des installations d'annexes en marge de ces constructions mais aussi la possibilité de forage</p>
	<p><u>Article Uh4 – Coefficient d'emprise au sol</u> : dans un souci d'équité, un complément est nécessaire dans la rédaction de cet article, concernant les constructions existantes qui approchent la limite du seuil des 20% donc qui ne sont pas autorisés à 50m² d'extension alors que ceci est possible pour les constructions existantes dépassant le seuil des 20%.</p>	<p>Cette règle vise à être simplifiée dans les modifications avant arrêt</p>
	<p>Mr Jean-Louis Bienfait – La Moignerie – Plerguer Courrier reçu le 12/04/2022</p>	
<p>C18</p>	<p>Mr Bienfait demande des explications sur les possibilités d'extension d'habitation ou d'annexe pour les parcelles classées en zone Uh et en limite du hameau. Il lui semble que les possibilités sont moindres dans ses hameaux classés en zone Uh par rapport à ceux classés entièrement en zone A. <i>Cf. Annexe § 4.24- copie du courrier C18</i></p>	<p>Les règles d'extension s'appliquent au niveau du terrain d'assiette. Une harmonisation sera effectuée de manière à obtenir une cohérence de réglementation entre les zones.</p>

Analyse de la commissaire enquêtrice
 Pas de commentaires complémentaires sur les réponses apportées par la Maîtrise d'ouvrage.

8.3.9 Thème 9 : Environnement

	Commissaire Enquêtrice	
CoE08	<p>10 sites potentiellement pollués sont identifiés sur le territoire, dans la base officielle 'BASIAS'. Pour 8 d'entre eux, les activités sont terminées.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Est-ce que ces 8 sites ont été dépollués ? - Que veut-dire site réaménagé (RP Tome 2 P52) ? <p>Seuls 2 sites sont toujours opérationnels, un garage-station-service, une entreprise de Métal-Plastique.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Y-a-t-il des actions de protection imposées et des contrôles périodiques ? dans l'affirmative, lesquels ? 	<p>La base de données Basias a pour but de renseigner la localisation et la nature des anciens sites ayant fait l'objet d'une activité potentiellement polluante. Cette base de données donne plusieurs indications sur l'état du site. Pour chacun des sites le site géorisques du BRGM développe des fiches détaillées donnant davantage de détails : voici le lien d'un des sites listés sur Plerguer : https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/BRE3503128</p> <p>Les contrôles des sites sont assurés par les services de l'État. Sur les anciens sites, il n'y a généralement pas de contrôle (la BASIAS reste une donnée informative). Les contrôles sont généralement menés sur les ICPE notamment celles classées en SEVESO.</p> <p>La commune n'est en aucun cas compétente à de tels contrôles.</p>
CoE14	<p>1/Y-a-t-il des projets de type Éolien / Photovoltaïque / Méthaniseur qui pourraient voir le jour pendant la durée du PLU ?</p> <p>2/Est-ce que des sites potentiellement utilisables ont été identifiés ?</p> <p>3/ Est-ce qu'il y aurait des possibilités d'installations Photovoltaïques sur des bâtiments de la commune</p>	<p>1) Selon le schéma de développement éolien, la commune peut être concernée par un projet au Sud de la RN 176 (CF page 54 du rapport). Le PLU n'interdit pas ce type d'installation.</p> <p>Au niveau du photovoltaïque, les espaces agricoles peuvent être concernés dans une démarche agri voltaïque mais cela est très encadré par les services de l'État qui privilégient le PV sur des secteurs dégradés voire des zones urbaines existantes (voir réglementation CRE).</p> <p>Concernant la méthanisation, cela pourrait concerner des exploitations bovines ou porcines existantes. Dans ce cadre, ces unités s'inscrivent en extension des exploitations existantes si elles respectent la distance de 200 m aux constructions d'habitations. À ce jour, il n'y a pas de site potentiels identifiés pour ce type d'installation</p> <p>2) Les bâtiments communaux n'ont pas été diagnostiqués pour leur potentiel de production photovoltaïque. Les deux bâtiments les plus pertinents pour de tels projet seraient les ateliers communaux (l'Épine) mais aussi mais aussi la salle de Tennis. Cependant leur ancienneté et la nature de leur toiture ne garantit pas la faisabilité de projet photovoltaïque.</p> <p>SMA a recensé (dans le cadre du PCAET) l'ensemble des sites et bâtiments de la commune susceptibles de recevoir des panneaux solaires, photovoltaïques etc.)</p>

	(Faire la demande de ce tableau à Mme Morgane Perette -Dir environnement SMA)
--	---

Analyse de la commissaire enquêtrice

Aucun projet d'énergie renouvelable n'est mûr sur la commune.

À retenir, le règlement du projet de PLU n'est pas restrictif sur ce type d'installation.

Des recensements sont en cours au niveau Éolien et photovoltaïque. A ce jour aucun agriculteur ne s'est pas manifesté pour l'installation de méthaniseur.

8.3.10 Thème 10 : Dossier de projet

	Commissaire Enquêtrice	
CoE11	Les états zéro seront-ils indiqués dans le tableau des indicateurs du RP du dossier final ?	L'état zéro est indiqué (quand il existe) dans le tableau, au niveau de la colonne « état EIE »
CoE12	<p>Une réunion spécifique a été organisée, le 12 Octobre 2020, avec les agriculteurs de la commune et ceux possédant des terres sur la commune. Les problématiques soulevées ont concerné :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la circulation des engins agricoles dans les secteurs habités, - les conflits éventuels pour les terres proches des habitations, - la faisabilité de projets d'extension ou de mises aux normes. <p>Y-a-t-il eu des questions particulières ou des interrogations abordées avec ces agriculteurs. Dans l'affirmative, quelles ont été les conséquences pour le projet de PLU ?</p>	<p>La réunion du 12 Octobre 2020 a permis d'échanger avec les agriculteurs et de préfigurer des rendez-vous individuels sur des questions propres à leurs exploitations respectives. Cela a permis de modifier certains zonages permettant le développement de leur activité et de la mise aux normes notamment sur la Ville Neuve ou encore à Rohéard ou la Ville Gorioux.</p> <p>Durant la réunion les agriculteurs étaient unanimes sur le processus d'étalement urbain qui impacte leur outil de travail : les sols. Ces échanges ont conforté politiquement l'idée de limiter, tant que faire se peut, l'artificialisation future en favorisant la densification du bourg.</p>
CoE13	<p>La CDPENAF est favorable au projet sous réserve des modifications suivantes du règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en zone N, l'emprise au sol total des extensions, annexes et piscine ne devra pas excéder 60m² ; - en zones A et N, les annexes devront être accolées (jurisprudence du TA de Rennes en commune littorale) <p>Je ne comprends pas cette réserve : Plerguer n'est pas une commune littorale ? Est-ce une erreur de la CDEPNAF ?</p>	<p>Nous avons interprété cela comme un mauvais copier-coller car effectivement la commune n'est pas en zone Littoral et cette disposition reprise de la loi ELAN n'est pas valable sur Plerguer</p>
CoE14	<p>Avis RTE : Courrier du 10/12/2019</p> <p>Y-a-t-il d'autres échanges suite à la finalisation du dossier</p>	<p>Non, RTE a fait valoir son souhait de pouvoir intervenir sans contrainte sur les lignes passant sur le territoire. Les dispositions réglementaires ont été adaptés au niveau des EBC pour permettre ces interventions.</p>
CoE15	<p>Quelles sont les demandes de modifications ou de recommandations de la MRAE et de la DDTM qui vont être prises en compte pour la mise à jour du projet</p>	<p>Un tableau présentant les mesures prises en compte est présenté en à la suite de ce tableau</p>
CoE09	<p>Les documents annexes, cités ci-dessous, datent du PLU en cours donc de 2007/2008 et n'ont pas été mis à jour :</p>	

	<p><u>Risques technologiques</u> Le territoire est traversé par des véhicules qui transportent des matières dangereuses (TMD). La commune a un DCSR (Dossier Communal Synthétique sur le Risque Majeur) qui explicite les actions à prendre en cas d'accidents de TMD.</p> <p><u>Servitudes</u> Ces servitudes (sauf la A5) sont représentées sur le plan des servitudes, annexe du dossier.</p> <p><u>Annexes sanitaires :</u> plan des réseaux d'assainissement eaux usées, eaux pluviales, eaux potables,</p> <p><u>Inventaire des zones humides</u> Une mise à jour est-elle prévue dans le dossier final du PLU ?</p>	<p>Une demande de mise à jour des servitudes sera demandée à la Préfecture qui est habilitée à les transmettre. Elles seront incluses au dossier d'approbation.</p> <p>L'inventaire des zones humides sur les zones de projet viendra compléter le dossier final du PLU</p> <p>Les annexes sanitaires seront aussi mises à jour pour le dossier final.</p>
CoE10	<p>Pourquoi dans le dossier l'accroissement de la population a-t-elle été indiqué à plusieurs reprises à 1,5% alors qu'en fait lorsqu'on reprend les calculs elle est à 1,4%</p>	<p>C'est une erreur matérielle qui sera corrigée</p>
CoE11	<p>Erreur à corriger page 6 du PADD :il est indiqué '<u>520 logements seront créés dans le cadre du renouvellement urbain</u>'</p>	<p>C'est une erreur matérielle qui sera corrigée</p>

Analyse de la commissaire enquêtrice

Pas de commentaires complémentaires sur les réponses apportées par la Maîtrise d'ouvrage.

Les réponses apportées par la Maîtrise d'ouvrage aux observations des PPA sont recensées aux §7.2 de ce document

Le dossier de projet sera amendé avec des documents plus récents et à jour pour l'inventaire des zones humides, les annexes sanitaires, la liste des servitudes

9 CONCLUSION

Sur la base des éléments décrits ci-dessus, la commissaire enquêtrice estime que cette enquête publique qui a eu lieu en 2 phases du 8 novembre au 6 décembre 2021, puis du 11 mars au 12 avril 2022 s'est déroulée conformément aux dispositions des arrêtés municipaux n° 2021-186 du 15 Octobre 2021 et 2022-066 du 21 février 2022.

L'avis motivé et les conclusions de la commissaire enquêtrice font l'objet d'un autre document distinct, intitulé, '*Partie 2 – Conclusions et Avis de la commissaire enquêtrice*'. Il sera remis simultanément à ce présent rapport.

Ce rapport comporte 93 pages dont une Annexe de 13 pages

Fait le 26/05/2022

Claudine LAINÉ-DELUZIER
Commissaire Enquêtrice



10 ANNEXES

10.1 Arrêtés Municipaux

10.1.1 Arrêté de de mise à l'enquête

<p>  DEPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE ARRONDISSEMENT DE SAINT-FRANÇOIS MAIRIE DE PLERGUER 02 99 58 91 27 Tél. 02 99 58 91 27 Fax 02 99 58 91 27 </p> <p style="text-align: right;">N° 2021-186</p> <p style="text-align: center;">Commune de PLERGUER</p> <p style="text-align: center;">Acte : 2 : Urbanisme</p> <p style="text-align: center;">ARRETE</p> <p style="text-align: center;">De mise à l'Enquête Publique de la Révision du PLU Communal soumis à Evaluation Environnementale</p> <p>Le Maire de la Commune de Plerguer, Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L.2122-18, Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-3 à L. 123-19 et R. 123-1 à R.123-33 ; Vu le code de l'environnement et notamment les articles L. 153-19 et L. 153-31 à L. 153-33 ;</p> <p>Vu la délibération du conseil municipal n° 2019-08-004 du 18 décembre 2019 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation ;</p> <p>Vu les débats sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ayant eu lieu au sein du conseil municipal du 08 septembre 2020 et du 17 mai 2021.</p> <p>Vu la délibération du conseil municipal n° 2021-06-001 du 28 juillet 2021, arrêtant le projet de plan local d'urbanisme ;</p> <p>Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ; Vu les différents avis des Personnes Publiques Associées consultées ; Vu la consultation de la CDPENAF Vu la décision n° E21000128/35 du Tribunal Administratif de Rennes, en date du 10 août 2021 désignant Madame Claudine LAINE-DELURIER, en qualité de commissaire enquêteur.</p> <p style="text-align: center;">ARRETE</p> <p>ARTICLE 1 :</p> <p>Il sera procédé, en mairie de PLERGUER, à une enquête publique portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme, du Lundi 8 novembre 2021 à 14 heures au Vendredi 10 décembre 2021 à 18 heures, sous la responsabilité de Monsieur le Maire, à qui toutes informations sur le dossier pourront être demandées.</p> <p>ARTICLE 2 :</p> <p>Madame Claudine LAINE-DELURIER, cadre supérieur du ministère de la défense en retraite, a été désignée en qualité de commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Rennes.</p>	<p>ARTICLE 3 :</p> <p>Les pièces du dossier d'enquête publique seront déposées, pendant toute la durée de l'enquête du lundi 8 novembre 2021 à 14h00 au vendredi 10 décembre 2021 à 18h00, à l'accueil de la Mairie de Plerguer, 1 place de la Mairie où le public pourra en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lundi : 8h30 – 12h et 14h -17h30 - Mardi : 8h30 – 12h et 14h – 17h30 - Mercredi : 8h30 – 12h et 14h – 17h30 - Jeudi : 8h30 – 12h (fermé l'après-midi) - Vendredi : 8h30 – 12h et 14h -17h30 - Samedi : 9h30 – 12h <p>Le dossier d'enquête publique sera disponible sur le site internet de la commune (www.plerguer.fr), rubrique « révision PLU ou Vie locale – urbanisme ».</p> <p>Toute information relative à l'organisation de cette enquête publique pourra être demandée à la Mairie de Plerguer (sur place, par téléphone au 02.99.58.91.27 ou par mail : mairie.plerguer@wanadoo.fr)</p> <p>ARTICLE 4 :</p> <p>Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir copie du dossier d'enquête publique en s'adressant à la Mairie de Plerguer.</p> <p>ARTICLE 5 :</p> <p>Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par Madame la commissaire enquêteur, sera déposé à la mairie de Plerguer, du 8 novembre 2021 14h au vendredi 10 décembre 2021, 18h, inclus.</p> <p>Pendant la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations sur le registre d'enquête publique ouvert à cet effet à la mairie, les transmettre par écrit à la Mairie de Plerguer à l'attention de Madame Claudine LAINE-DELURIER, commissaire enquêteur, ou par mail à l'adresse : mairie.plerguer@wanadoo.fr en indiquant dans l'objet « enquête publique pour le plan local d'urbanisme de PLERGUER » et à l'attention de Madame la commissaire enquêteur.</p> <p>Ces mails et courriers seront visés et annexés au registre d'enquête avec leurs pièces jointes éventuelles. Ils devront impérativement être réceptionnés pendant la durée de l'enquête publique, et au plus tard le 10 décembre 2021 à 18h.</p>
--	--

ARTICLE 6 :

Madame Claudine LAINE-DELURIER, commissaire enquêtrice, se tiendra à la disposition du public lors des permanences à la Maison de la Citoyenneté Bertrand Robidou, annexe de la mairie, aux dates suivantes :

- Lundi 8 novembre 2021 de 14h à 18h
- Samedi 20 novembre 2021 de 9h à 12h
- Vendredi 10 décembre 2021 de 14h à 18h

ARTICLE 7 :

Un avis d'enquête précisant les modalités sera publié 15 jours au moins avant le début de l'enquête et sera rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête, dans deux journaux diffusés sur le département (Ouest-France et Pays Malouin).

Cet avis sera également affiché en mairie et publié par tous autres procédés en usage sur la commune (tableau d'affichage extérieur à la mairie, salle chateaubriand, bibliothèque, mur église, en intérieur à la mairie, maison des associations, sur le site internet de la mairie (www.plerguer.fr), sur l'application Intra-muros et facebook, sur le panneau dynamique, sur info-badiou).

En outre dans les mêmes conditions de délai et de durée, il sera procédé à l'affichage du même avis à différents endroits du territoire communal.

L'accomplissement de ces mesures de publicité sera certifié par Monsieur le Maire.

ARTICLE 8 :

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, le registre d'enquête sera clos et signé par Madame la commissaire enquêtrice laquelle disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre à Monsieur le Maire le dossier avec son rapport sur le déroulement de l'enquête et ses conclusions motivées en précisant son avis.

Dans les huit jours, suivant la réception du registre et des documents annexés, la commissaire enquêtrice rencontrera Monsieur le Maire pour lui communiquer, sous forme d'un procès-verbal de synthèse, les observations écrites ou orales formulées par le public, ainsi que ces éventuelles propres observations. Monsieur le Maire disposera de 15 jours pour produire, s'il le souhaite un mémoire en réponse.

Une copie du rapport et des conclusions motivées sera adressée par Monsieur le Maire à Monsieur le Préfet du département d'Ille et Vilaine et par la commissaire enquêtrice à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes.

ARTICLE 9 :

Au terme de l'enquête, le projet de révision du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées, des observations du public et des conclusions de l'enquête, sera soumis à l'approbation du Conseil Municipal qui devra se prononcer sur l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 10 :

Ampliation du présent arrêté sera adressé à :

- Monsieur le Préfet du département d'Ille et Vilaine
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes
- Madame la commissaire enquêtrice.

Il sera également affiché au tableau d'affichage de la mairie.

Fait à Plerguer, le 15 octobre 2021

Le Maire :

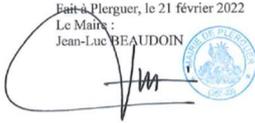
Jean-Luc BEAUDOIN



10.1.2 Arrêté de suspension de l'enquête

<p>DEPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE ARRONDISSEMENT DE SAINT-MALO</p> <p>MAIRIE DE PLERGUER 35540 TEL. 02 99 58 51 27 Fax. 02 99 58 51 73</p> 	<p>N° 2021-222</p> <p>Commune de PLERGUER</p> <p>Acte : 2 : Urbanisme</p> <p>ARRETE</p> <p>De SUSPENSION de l'Enquête Publique de la Révision du PLU Communal soumis à Evaluation Environnementale</p> <p>Le Maire de la Commune de Plerguer, Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L.2122-18, Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-3 à L. 123-19 et R. 123-1 à R.123-33 ; Vu le code de l'environnement et notamment les articles L. 153-19 et L. 153-31 à L. 153-33 ;</p> <p>Vu la délibération du conseil municipal n° 2019-08-004 du 18 décembre 2019 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation ;</p> <p>Vu les débats sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ayant eu lieu au sein du conseil municipal du 08 septembre 2020 et du 17 mai 2021.</p> <p>Vu la délibération du conseil municipal n° 2021-06-001 du 28 juillet 2021, arrêtant le projet de plan local d'urbanisme ;</p> <p>Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ; Vu les différents avis des Personnes Publiques Associées consultées ; Vu la consultation de la CDPENAF Vu la décision n° E21000128/35 du Tribunal Administratif de Rennes, en date du 10 août 2021 désignant Madame Claudine LAINE-DELURIER, en qualité de commissaire enquêteur.</p> <p>Considérant que suite à une erreur administrative l'autorité environnementale (MRAE, Mission Régionale de l'Aménagement et de l'Environnement) n'a pas été consultée en sa qualité de Personne Publique Associée.</p> <p style="text-align: center;">ARRETE</p> <p>ARTICLE 1 :</p> <p>L'enquête publique ouverte du 8 novembre 2021 à 14h au vendredi 10 décembre 2021 à 18h, par arrêté municipal n°2021-186 en date du 15 octobre 2021 portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme, est suspendue à compter de ce jour 6 décembre 2021 à 12h. Un nouvel arrêté municipal précisera les modalités de reprise et les nouvelles dates de permanence.</p>	<p>ARTICLE 2 :</p> <p>Madame Claudine LAINE-DELURIER, cadre supérieur du ministère de la défense en retraite, désignée en qualité de commissaire enquêteur n'assurera donc pas sa permanence du vendredi 10 décembre 2021 de 14h à 18h.</p> <p>ARTICLE 3 :</p> <p>Le présent arrêté peut faire l'objet dans un délai de deux mois à compter de sa date de publication d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Maire de Plerguer ou d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Rennes</p> <p>ARTICLE 4 :</p> <p>La Commissaire Enquêteur, le Maire de la Commune de Plerguer, la Directrice Générale des Services de la Commune de Plerguer sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté.</p> <p>ARTICLE 5 :</p> <p>Ampliation du présent arrêté sera adressé à :</p> <ul style="list-style-type: none">- Monsieur le Préfet du département d'Ille et Vilaine- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes- Madame la commissaire enquêteur. <p>Il sera également affiché au tableau d'affichage de la mairie.</p> <p style="text-align: right;">Fait à Plerguer, le 06 décembre 2021 Le Maire Jean-Luc BEAUDOIN</p>  
---	--	---

10.1.3 Arrêté de reprise de l'enquête

<p style="text-align: center;">N° 2022-066</p> <p style="text-align: center;">Commune de PLERGUER</p> <p style="text-align: center;">Acte : 2 : Urbanisme</p> <p style="text-align: center;">ARRÊTE</p> <p style="text-align: center;">De Reprise de l'Enquête Publique de la Révision du PLU Communal soumis à Evaluation Environnementale</p> <p>Le Maire de la Commune de Plerguer, Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L.2122-18, Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-3 à L. 123-19 et R. 123-1 à R.123-33 ; Vu le code de l'environnement et notamment les articles L. 153-19 et L. 153-31 à L. 153-33 ;</p> <p>Vu la délibération du conseil municipal n° 2019-08-004 du 18 décembre 2019 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation ;</p> <p>Vu les débats sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ayant eu lieu au sein du conseil municipal du 08 septembre 2020 et du 17 mai 2021.</p> <p>Vu la délibération du conseil municipal n° 2021-06-001 du 28 juillet 2021, arrêtant le projet de plan local d'urbanisme ;</p> <p>Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ; Vu les différents avis des Personnes Publiques Associées consultées ; Vu la consultation de la CDPENAF Vu la décision n° E21000128/35 du Tribunal Administratif de Rennes, en date du 10 août 2021 désignant Madame Claudine LAINE-DELURIER, en qualité de commissaire enquêteur.</p> <p>Vu l'arrêté n°2021-186 du 15 octobre 2021 lançant l'enquête publique de la Révision du PLU du 8 novembre 2021 au 10 décembre 2021, Vu l'arrêté n°2021-222 du 6 décembre 2021 suspendant l'enquête publique de la révision du PLU suite à une erreur administrative. Considérant que la MRAE et la DDTM ont rendu leurs avis, l'enquête publique sur la révision du PLU peut reprendre.</p> <p style="text-align: center;">ARRÊTE</p> <p>ARTICLE 1 :</p> <p>Il sera procédé, en mairie de PLERGUER, suite à la suspension intervenue le 6 décembre 2021, à l'enquête publique portant sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme, du Vendredi 11 mars 2022 à 13h30 au Mardi 12 Avril 2022 à 17h30, sous la responsabilité de Monsieur le Maire, à qui toutes informations sur le dossier pourront être demandées.</p>	<p>ARTICLE 2 :</p> <p>Madame Claudine LAINE-DELURIER, cadre supérieur du ministère de la défense en retraite, a été désignée en qualité de commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Rennes.</p> <p>ARTICLE 3 :</p> <p>Les pièces du dossier d'enquête publique seront déposées, pendant toute la durée de l'enquête du Vendredi 11 mars 2022 à 13h30 au Mardi 12 avril 2022 à 17h30, à l'accueil de la Mairie de Plerguer, 1 place de la Mairie où le public pourra en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lundi : 8h30 – 12h et 14h -17h30 - Mardi : 8h30 – 12h et 14h – 17h30 - Mercredi : 8h30 – 12h et 14h – 17h30 - Jeudi : 8h30 – 12h (fermé l'après-midi) - Vendredi : 8h30 – 12h et 14h -17h30 - Samedi : 9h30 – 12h <p>Le dossier d'enquête initial sera amendé d'une note explicitant les modifications apportées ainsi que des avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) du 13 décembre 2021 et de la Mission Régionale d'Autorisation Environnementale (MRAE) du 17 février 2022.</p> <p>Le dossier d'enquête publique sera disponible sur le site internet de la commune (www.plerguer.fr), rubrique « révision PLU ou Vie locale – urbanisme ».</p> <p>Toute information relative à l'organisation de cette enquête publique pourra être demandée à la Mairie de Plerguer (sur place, par téléphone au 02.99.58.91.27 ou par mail : mairie.plerguer@wanadoo.fr)</p> <p>ARTICLE 4 :</p> <p>Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir copie du dossier d'enquête publique en s'adressant à la Mairie de Plerguer.</p> <p>ARTICLE 5 :</p> <p>Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par Madame la commissaire enquêteur, sera déposé à la mairie de Plerguer, du Vendredi 11 mars 2022 à 13h30 au Mardi 12 avril 2022 à 17h30, inclus.</p> <p>Pendant la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations sur le registre d'enquête publique ouvert à cet effet à la mairie, les transmettre par écrit à la Mairie de Plerguer à l'attention de Madame Claudine LAINE-DELURIER,</p>
<p>commissaire enquêteur, ou par mail à l'adresse : mairie.plerguer@wanadoo.fr en indiquant dans l'objet « enquête publique pour le plan local d'urbanisme de PLERGUER » et à l'attention de Madame la commissaire enquêteur.</p> <p>Ces mails et courriers seront visés et annexés au registre d'enquête avec leurs pièces jointes éventuelles. Ils devront impérativement être réceptionnés pendant la durée de l'enquête publique, et au plus tard le 12 avril 2022 à 17h30, inclus.</p> <p>Les observations consignées sur ce registre viendront s'ajouter à celles recueillies lors de la 1^{ère} phase d'enquête réalisée du 8 novembre 2021 au 6 décembre 2021.</p> <p>ARTICLE 6 :</p> <p>Madame Claudine LAINE-DELURIER, commissaire enquêteur, se tiendra à la disposition du public lors des permanences à la Maison de la Citoyenneté Bertrand Robidou, annexe de la mairie, aux dates suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vendredi 11 mars 2022 de 13h30 à 17h - Samedi 09 avril 2022 de 9h à 12h <p>ARTICLE 7 :</p> <p>Un avis d'enquête précisant les modalités sera publié 15 jours au moins avant le début de la reprise de l'enquête et sera rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête, dans deux journaux diffusés sur le département (Ouest-France et Pays Malouin).</p> <p>Cet avis sera également affiché en mairie et publié par tous autres procédés en usage sur la commune (tableau d'affichage extérieur à la mairie, salle chateaubriand, bibliothèque, mur église, en intérieur à la mairie, maison des associations, sur le site internet de la mairie (www.plerguer.fr), sur l'application Intra-muros et facebook, sur le panneau dynamique, sur info-badiou).</p> <p>En outre dans les mêmes conditions de délai et de durée, il sera procédé à l'affichage du même avis à différents endroits du territoire communal.</p> <p>L'accomplissement de ces mesures de publicité sera certifié par Monsieur le Maire.</p> <p>ARTICLE 8 :</p> <p>A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, les registres d'enquête des phases 1 et 2 seront clos et signés par Madame la commissaire enquêteur laquelle disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre à Monsieur le Maire le dossier avec son rapport sur le déroulement de l'enquête, sur l'examen de l'ensemble des observations recueillies et ses conclusions motivées en précisant son avis.</p>	<p>Dans les huit jours, suivant la réception du registre et des documents annexés, la commissaire enquêteur rencontrera Monsieur le Maire pour lui communiquer, sous forme d'un procès-verbal de synthèse, les observations écrites ou orales formulées par le public, pendant les 2 phases de l'enquête, ainsi que ces éventuelles propres observations. Monsieur le Maire disposera de 15 jours pour produire, s'il le souhaite un mémoire en réponse.</p> <p>Une copie du rapport et des conclusions motivées sera adressée par Monsieur le Maire à Monsieur le Préfet du département d'Ille et Vilaine et par la commissaire enquêteur à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes.</p> <p>ARTICLE 9 :</p> <p>Au terme de l'enquête, le projet de révision du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées, des observations du public et des conclusions de l'enquête, sera soumis à l'approbation du Conseil Municipal qui devra se prononcer sur l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.</p> <p>ARTICLE 10 :</p> <p>Ampliation du présent arrêté sera adressé à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Monsieur le Préfet du département d'Ille et Vilaine - Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes - Madame la commissaire enquêteur. <p>Il sera également affiché au tableau d'affichage de la mairie.</p> <p style="text-align: right;">Fait à Plerguer, le 21 février 2022 Le Maire : Jean-Luc BEAUDOIN</p> 

10.2 Concertation préalable

Plerguer – Plan Local d'Urbanisme	Plerguer – Plan Local d'Urbanisme
<p style="text-align: right;">Bilan de la concertation</p> <p style="text-align: center;">Arrêt du PLU de Plerguer: Bilan de la concertation</p> <div style="text-align: center;">  <p>ADMINISTRATIF DE RENNES 05 AOUT 2021</p> </div> <p>Cadre réglementaire de la concertation :</p> <p>La loi Solidarité et Renouveau Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 a rendu obligatoire la concertation auprès du public pendant l'élaboration d'un PLU(i) et ce jusqu'à son arrêt en Conseil municipal ou communautaire.</p> <p>L'article L.103-2 du Code de l'urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 précise : « Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :</p> <p>1° L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ; [...] »</p> <p>L'article L.103-3 du Code de l'urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 précise : « Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par :</p> <p>1° L'autorité administrative compétente de l'Etat lorsque la révision du document d'urbanisme ou l'opération sont à l'initiative de l'Etat ;</p> <p>2° L'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas. [...] »</p> <p>L'article L.103-4 du Code de l'urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 précise : « Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente. »</p> <p>L'article L.103-6 du Code de l'urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 précise : « A l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à l'article L.103-3 en arrête le bilan. Lorsque le projet fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, le bilan de la concertation est joint au dossier de l'enquête. »</p> <p>A l'arrêt du PLU, l'autorité compétente tire le bilan de la concertation. Ce bilan énonce les moyens de concertation mis en œuvre tout au long de la procédure d'élaboration, et relate d'une part, les remarques émises par les personnes ayant participé à la concertation et d'autre part, les analyses au regard du projet global de la commune.</p> <p>La concertation ne constitue pas une étape mais se déroule tout au long de la procédure. Elle est mise en œuvre par le biais de différents outils (réunions publiques, exposition...).</p> <p>Rappel des éléments énoncés dans la délibération de prescription du PLU :</p> <p>Les modalités prévues étaient les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un article dans chaque bulletin municipal à paraître avant l'arrêt du PLU pour tenir les habitants informés de l'avancée de la révision du plan local d'urbanisme ; - Deux lettres d'informations spécifiques en complément du bulletin municipal pour tenir les habitants informés de l'avancée de la révision du plan local d'urbanisme ; - La tenue de deux ateliers de concertation grand public afin d'échanger sur : <ul style="list-style-type: none"> - Le diagnostic, les enjeux et la stratégie globale d'aménagement ; - La traduction réglementaire et opérationnelle du projet d'aménagement et de développement durables. - La mise en place de deux demi-journées de permanence à destination du public durant la phase réglementaire du projet - L'affichage en mairie d'une exposition continue de panneaux, faisant apparaître les éléments du diagnostic, le Projet d'Aménagement de Développement Durables, les orientations d'aménagement et de programmation et les traductions réglementaires, 	<p style="text-align: right;">Bilan de la concertation</p> <ul style="list-style-type: none"> - La mise à disposition d'un registre de remarques où les observations pourront être consignées jusqu'à l'arrêt du projet, - La mise à disposition des documents d'étude sur une page Internet dédiée, - L'information sur l'avancée de la révision du plan local d'urbanisme sur le ou les réseaux sociaux utilisés par la commune, le cas échéant. <p>Mise en place de la concertation</p>

10.3 Publicité

10.3.1 Par voie de presse – Phase 1

Publicité - OUEST-France édition Ile et Vilaine	
<p>Ouest-France Ile-et-Vilaine Jeudi 21 octobre 2021</p>	<p>Ouest-France Ile-et-Vilaine Mercredi 10 novembre 2021</p>
<p>Commune de PLERGUER Projet de révision du Plan local d'urbanisme</p> <p>1ER AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE</p> <p>Par arrêté municipal n° 2021-186 en date du 15 octobre 2021, M. le Maire de la commune de Plerguer a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de révision du Plan local d'urbanisme. À cet effet, Mme Claudine Laine-Delurier a été désignée par M. le Président du tribunal administratif en tant que commissaire enquêteur.</p> <p>L'enquête publique se déroulera à la mairie de Plerguer du 8 novembre 2021 14 h 00 au 10 décembre 2021 18 h 00 aux jours et heures habituels d'ouverture : lundi, mardi, mercredi, vendredi de 8 h 30 - 12 h 00 et de 14 h 00 - 17 h 30, jeudi de 8 h 30 - 12 h 00 et samedi de 9 h 30 - 12 h 00.</p> <p>Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra consigner ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à la mairie de Plerguer.</p> <p>Le commissaire enquêteur sera présent à la mairie les :</p> <ul style="list-style-type: none"> - lundi 8 novembre 2021 de 14 h 00 à 18 h 00, - samedi 20 novembre 2021 de 9 h 00 à 12 h 00, - vendredi 10 novembre 2021 de 14 h 00 à 18 h 00. <p>Son rapport et ses conclusions seront transmis au maire dans le délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête et tenus à la disposition du public.</p>	<p>Commune de PLERGUER Projet de révision du Plan local d'urbanisme</p> <p>2E AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE</p> <p>Il est rappelé que par arrêté municipal n° 2021-186 en date du 15 octobre 2021, M. le Maire de la commune de Plerguer a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur les dispositions du projet de révision du Plan local d'urbanisme. À cet effet, Mme Claudine Laine-Delurier a été désignée par M. le Président du tribunal administratif en tant que commissaire enquêteur.</p> <p>L'enquête publique se déroulera à la mairie de Plerguer du 8 novembre 2021, 14 h 00 au 10 décembre 2021, 18 h 00 aux jours et heures habituels d'ouverture : lundi, mardi, mercredi, vendredi de 8 h 30 - 12 h 00 et de 14 h 00 - 17 h 30, jeudi de 8 h 30 - 12 h 00 et samedi de 9 h 30 - 12 h 00.</p> <p>Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra consigner ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à la mairie de Plerguer.</p> <p>Le commissaire enquêteur sera présent à la mairie les :</p> <ul style="list-style-type: none"> - lundi 8 novembre 2021 de 14 h 00 à 18 h 00, - samedi 20 novembre 2021 de 9 h 00 à 12 h 00, - vendredi 10 décembre 2021 de 14 h 00 à 18 h 00. <p>Son rapport et ses conclusions seront transmis au maire dans le délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête et tenus à la disposition du public.</p>

Publicité – Le Pays Malouin	
<p>LE PAYS MALOQUIN JEUDI 21 OCTOBRE 2021 actu.fr/le-pays-malouin</p>	<p>LE PAYS MALOQUIN JEUDI 11 NOVEMBRE 2021 actu.fr/le-pays-malouin</p>
<p>7269309001 - AA Commune de PLERGUER Enquête publique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme 1ER AVIS</p> <p>Par arrêté municipal n° 2021 - 186 en date du 15 octobre 2021, M. le maire de la commune de Plerguer a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme.</p> <p>À cet effet Mme Claudine LAINE-DE-LURIER a été désignée par M. le président du tribunal administratif en tant que commissaire-enquêteur.</p> <p>L'enquête publique se déroulera à la mairie de Plerguer du 8 novembre 2021, 14 h 00, au 10 décembre 2021, 18 h 00 aux jours et heures habituels d'ouverture.</p> <p>Lundi, mardi, mercredi, vendredi : 8 h 30 - 12 h 00 et 14 h 00 - 17 h 30, jeudi : 8 h 30 - 12 h 00 et samedi : 9 h 30 - 12 h 00.</p> <p>Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra consigner ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire-enquêteur à la mairie de Plerguer.</p> <p>Le commissaire-enquêteur sera présent à la mairie les :</p> <p>Lundi 8 novembre 2021 de 14 h 00 à 18 h 00. Samedi 20 novembre 2021 de 9 h 00 à 12 h 00. Vendredi 10 décembre 2021 de 14 h 00 à 18 h 00.</p> <p>Son rapport et ses conclusions seront transmis au maire dans le délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête et tenus à la disposition du public.</p>	<p>7269309501 - AA Commune de PLERGUER Enquête publique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme 2ÈME AVIS</p> <p>Il est rappelé que par arrêté municipal n° 2021 - 186 en date du 15 octobre 2021, M. le maire de la commune de Plerguer a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur les dispositions du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme.</p> <p>À cet effet Mme Claudine LAINE-DE-LURIER a été désignée par M. le président du tribunal administratif en tant que commissaire-enquêteur.</p> <p>L'enquête publique se déroule à la mairie de Plerguer du 8 novembre 2021, 14 h 00, au 10 décembre 2021, 18 h 00 aux jours et heures habituels d'ouverture.</p> <p>Lundi, mardi, mercredi, vendredi : 8 h 30 - 12 h 00 et 14 h 00 - 17 h 30, jeudi : 8 h 30 - 12 h 00 et samedi : 9 h 30 - 12 h 00.</p> <p>Pendant la durée de l'enquête, chacun peut consigner ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire-enquêteur à la mairie de Plerguer.</p> <p>Le commissaire-enquêteur sera présent à la mairie les :</p> <p>Lundi 8 novembre 2021 de 14 h 00 à 18 h 00. Samedi 20 novembre 2021 de 9 h 00 à 12 h 00. Vendredi 10 décembre 2021 de 14 h 00 à 18 h 00.</p> <p>Son rapport et ses conclusions seront transmis au maire dans le délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête et tenus à la disposition du public.</p>

10.3.2 Par voie de presse – Phase 2

Publicité - OUEST-France édition Ille et Vilaine	
Ouest-France Ille-et-Vilaine Mercredi 2 mars 2022	Ouest-France Ille-et-Vilaine 12-13 mars 2022
<p>Commune de PLERGUER Projet de révision du Plan local d'urbanisme</p> <p>1ER AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE RECTIFICATIF</p> <p>Par arrêté municipal n° 2022-066 de reprise de l'enquête publique en date du 21 février 2022, M. le Maire de la commune de Plerguer a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de révision du Plan local d'urbanisme.</p> <p>À cet effet Mme Claudine Lainé-Delurier a été désignée par M. le Président du tribunal administratif en tant que commissaire enquêteur.</p> <p>L'enquête publique se déroulera à la mairie de Plerguer du 11 mars 2022, 13 h 30 au 12 avril 2022, 17 h 30, aux jours et heures habituels d'ouverture : lundi, mardi, mercredi, vendredi 8 h 30 - 12 h 00 et 14 h 00 - 17 h 30, jeudi 8 h 30 - 12 h 00 et samedi 9 h 30 - 12 h 00.</p> <p>Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra consigner ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à la mairie de Plerguer.</p> <p>Le commissaire enquêteur sera présent à la mairie les :</p> <ul style="list-style-type: none"> - vendredi 11 mars 2022 de 13 h 30 à 17 h 00, - samedi 9 avril 2022 de 9 h 00 à 12 h 00. <p>Son rapport et ses conclusions seront transmis au maire dans le délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête et tenus à la disposition du public,</p>	<p>Commune de PLERGUER Projet de révision du Plan local d'urbanisme</p> <p>2E AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE</p> <p>Il est rappelé que par arrêté municipal n° 2022-066 de reprise de l'enquête publique en date du 21 février 2022, M. le Maire de la commune de Plerguer a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur les dispositions du projet de révision du Plan local d'urbanisme.</p> <p>À cet effet, Mme Claudine Lainé-Delurier a été désignée par M. le Président du tribunal administratif en tant que commissaire enquêteur.</p> <p>L'enquête publique se déroulera à la mairie de Plerguer, du 11 mars 2022, 13 h 30 au 12 avril 2022, 17 h 30, aux jours et heures habituels d'ouverture : lundi, mardi, mercredi, vendredi 8 h 30 - 12 h 00 et 14 h 00 - 17 h 30, jeudi 8 h 30 - 12 h 00 et samedi 9 h 30 - 12 h 00.</p> <p>Pendant la durée de l'enquête, chacun peut consigner ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à la mairie de Plerguer.</p> <p>Le commissaire enquêteur sera présent à la mairie les :</p> <ul style="list-style-type: none"> - vendredi 11 mars 2022 de 13 h 30 à 17 h 00, - samedi 9 avril 2022 de 9 h 00 à 12 h 00. <p>Son rapport et ses conclusions seront transmis au maire dans le délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête et tenus à la disposition du public.</p>

Publicité – Le Pays Malouin	
<p>LE PAYS MALOUIN JEUDI 24 FÉVRIER 2022 actu.fr/le-pays-malouin</p>	<p>LE PAYS MALOUIN JEUDI 17 MARS 2022</p>
<p>Commune de PLERGUER Enquête publique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme 1ER AVIS</p> <p>Par arrêté municipal n° 2022-066 de reprise de l'enquête publique en date du 21 février 2022, M. le maire de la commune de Plerguer a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme.</p> <p>A cet effet, Mme Claudine LAINÉ-DELURIER a été désignée par M. le président du Tribunal administratif en tant que commissaire-enquêtrice.</p> <p>L'enquête publique se déroulera à la mairie de Plerguer du 11 mars 2022, 13 h 30 au 12 avril 2022, 17 h 30, aux jours et heures habituels d'ouverture : lundi, mardi, mercredi, vendredi de 8 h 30 à 12 h 00 et 14 h 00 à 17 h 30, jeudi de 8 h 30 à 12 h 00 et samedi de 9 h 30 à 12 h 00.</p> <p>Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra consigner ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit à la commissaire-enquêtrice à la mairie de Plerguer.</p> <p>La commissaire-enquêtrice sera présente à la mairie les vendredi 11 mars 2022 de 13 h 30 à 17 h 00, samedi 9 avril 2022 de 9 h 00 à 12 h 00.</p> <p>Son rapport et ses conclusions seront transmis au maire dans le délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête et tenus à la disposition du public.</p>	<p>7282549501 - AA Commune de PLERGUER Enquête publique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme 2ÈME AVIS</p> <p>Il est rappelé que par arrêté municipal n°2022-066 de reprise de l'enquête publique en date du 21 février 2022, M. le maire de la commune de PLERGUER a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur les dispositions du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme.</p> <p>A cet effet, Madame Claudine LAINÉ-DELURIER a été désignée par Monsieur le Président du Tribunal administratif en tant que commissaire-enquêtrice.</p> <p>L'enquête publique se déroule à la mairie de Plerguer du 11 mars 2022 13 h 30 au 12 avril 2022 17 h 30, aux jours et heures habituels d'ouverture : lundi, mardi, mercredi, vendredi 8 h 30-12 h 00 / 14 h 00 - 17 h 30, jeudi 8 h 30-12 h 00 et samedi 9 h 30-12 h 00.</p> <p>Pendant la durée de l'enquête, chacun peut consigner ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à la mairie de Plerguer.</p> <p>Le commissaire enquêteur sera présent à la mairie les :</p> <ul style="list-style-type: none"> - vendredi 11 mars 2022 de 13h30 à 17h00 - samedi 9 avril 2022 de 9 h à 12 h 00. <p>Son rapport et ses conclusions seront transmis au maire dans le délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête et tenus à la disposition du public.</p>

10.3.3 Site Internet de la ville

The screenshot shows the official website of Plerguer. The main navigation bar includes links for 'Bienvenue', 'Vie municipale', 'Vie locale', 'Vie éducative', 'Vie associative', and 'Vie économique'. The 'LA RÉVISION DU PLU' section is highlighted, with a breadcrumb trail: 'Accueil > Vie locale > L'urbanisme > La révision du PLU'. A sidebar on the right lists 'VIE LOCALE' topics: 'Agenda des manifestations', 'Actualités', 'Les équipements municipaux', 'La bibliothèque', 'La Salle Chateaubriand', 'Les équipements sportifs', 'Le cimetière', and 'Agence postale'. The main content area contains the following text:

Le PLU en vigueur sur la commune date de 2007. Les évolutions législatives et le souhait de redéfinir un projet d'Aménagement pour le territoire de Plerguer ont conduit la municipalité à entamer une procédure de révision à la fin de l'année 2019.

La concertation avec les habitants de Plerguer et avec tous les acteurs de notre commune se veut la plus large possible :

L'Enquête publique est ainsi relancée, à partir du 11 mars prochain jusqu'au 12 avril.

Les permanences de la commissaire-enquêtrice auront lieu en Mairie le vendredi 11 mars de 13h30 à 17h et le samedi 9 avril de 9h à 12h.

L'avis d'enquête publique et l'arrêté de reprise sont consultables en pièces jointes.

Les pièces du dossier Projet de PLU arrêté sont disponibles [ici](#) ou en Mairie.

10.3.4 Info Badiou

The image shows two 'Badious Infos' municipal flash cards. Both cards feature the Plerguer coat of arms and a cartoon character with a drum. The left card is dated November 2021 (N°234) and the right card is dated December 2021 (N°235). Both cards provide information about the 'Service de Garde' and the 'Révision Générale du PLU : ENQUETE PUBLIQUE'.

Service de Garde
N°234 Novembre 2021
Le service de garde des pharmaciens commence le samedi à 12 heures et finit le samedi suivant.
Pour connaître la Pharmacie de Garde, composer le 32 37
Rappel : En cas d'urgence, pour le médecin, Composer le 15.
Infos Municipales
La mairie est ouverte tous les samedis de 9h30 à 12h

Révision Générale du PLU : ENQUETE PUBLIQUE
Dans le cadre de la révision générale du document d'urbanisme, l'enquête publique aura lieu du **lundi 08 novembre 2021 au vendredi 10 décembre 2021**
Pendant cette période, vous pourrez consulter les documents du futur PLU à la Mairie où un registre sera ouvert pour y déposer vos questions, remarques, etc.
Le commissaire enquêteur effectuera des permanences à la **Maison de la Citoyenneté** les :
Lundi 8 novembre de 14h à 18h
Samedi 20 novembre de 9h à 12h
Vendredi 10 décembre de 14h à 18h
Plus de renseignements sur <https://www.plerguer.fr/la-revision-du-plu>

Service de Garde
N°235 Décembre 2021
Le service de garde des pharmaciens commence le samedi à 12 heures et finit le samedi suivant.
Pour connaître la Pharmacie de Garde, composer le 32 37
Rappel : En cas d'urgence, pour le médecin, Composer le 15.
Infos Municipales
La mairie est ouverte tous les samedis de 9h30 à 12h

Révision Générale du PLU : ENQUETE PUBLIQUE
Dans le cadre de la révision générale du document d'urbanisme, l'enquête publique se déroule du **lundi 08 novembre 2021 au vendredi 10 décembre 2021**
Pendant cette période, vous pouvez consulter les documents du futur PLU à la Mairie où un registre sera ouvert pour y déposer vos questions, remarques, etc.
Le commissaire enquêteur effectuera sa dernière permanence à la **Maison de la Citoyenneté** le :
Vendredi 10 décembre de 14h à 18h
Plus de renseignements sur <https://www.plerguer.fr/la-revision-du-plu>

10.3.5 Bulletin municipal

VILLE DE PLERGUER **INFOS**

BULLETIN MUNICIPAL D'INFORMATIONS • JANVIER 2021 • #N°45#

Le projet de maison de santé est sur les rails !
Page 10



RÉVISION DU PLU : UN PROJET DE TERRITOIRE

Dans le précédent numéro de ce bulletin municipal, nous vous avons présenté les éléments de diagnostic et les différents enjeux de notre commune en termes d'aménagements. C'est à partir de ces éléments que les élus ont débattu et adopté le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables**, une pièce majeure du nouveau PLU qui définit les grands axes de la politique d'aménagement pour les dix à quinze ans à venir.

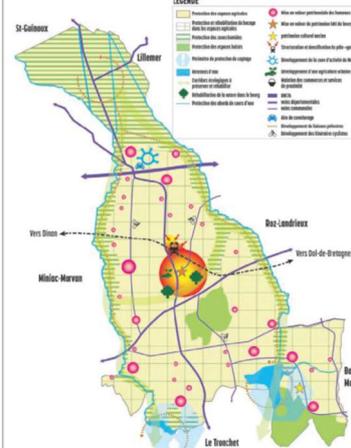
Qu'est-ce que le PADD ?
Le PADD est un document synthétique qui présente des orientations. Son contenu est défini par le code de l'urbanisme :

« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
Il fixe des objectifs chiffrés de modulation de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. [...] »

Quelles sont les grandes orientations du PADD validées par le Conseil Municipal du 8 septembre dernier ?
Un territoire vivant et vivable Partant du constat que le territoire regroupe bon nombre de ressources naturelles, paysagères, patrimoniales mais aussi agricoles, ce premier volet établit les grandes lignes d'une politique de **protection des espaces remarquables : boisements, zones humides et espaces agricoles qui constituent des richesses locales à préserver**. Cette volonté rejoint celle du SCoT d'instaurer la trame verte et bleue, un outil de protection des continuités écologiques. Sur Plerguer, ces corridors sont marqués par les vallées du Biez Jean et du Meleuc. Elles forment un trait d'union entre les réservoirs de biodiversité des marais noirs au Nord et ceux des étangs et leurs abords au Sud. La trame verte et bleue intègre aussi les bocages de l'espace agricole. Elle promet aussi la réhabilitation de la nature dans le bourg à travers les futurs aménagements. Cette partie est aussi l'occasion d'aborder la mise en valeur du patrimoine culturel et bâti de Plerguer, très présent notamment sur les hameaux mais aussi dans le centre bourg historique. La volonté première étant de maintenir le cachet de ces lieux.

Un bourg équilibré qui anime le territoire Le second volet de ce PADD inscrit le bourg comme espace principal de synergie et de développement. Les principes de renouvellement urbain

PLU de Plerguer
Projet d'Aménagement et de Développement Durables



VILLE DE PLERGUER **INFOS**

BULLETIN MUNICIPAL D'INFORMATIONS • JANVIER 2022 • #N°47#

INAUGURATION du Carré Militaire
p.10



PLU (Plan Local d'Urbanisme)

Le projet arrêté de PLU a été soumis à l'avis des différentes Personnes Publiques Associées (Services de l'Etat, Collectivités territoriales, Chambres consulaires...) en fin d'année 2021.

L'Autorité environnementale doit cependant, conformément à la loi lorsque qu'il existe sur le territoire des zones Natura 2000, rendre également son avis. C'est pourquoi l'enquête publique entamée en novembre a dû être suspendue dans l'attente d'un retour de cette autorité.

Pour information : tous les courriers et avis, toutes les observations et remarques recueillies par la commission d'enquête ou transmises au Maire entre le 8 novembre et le 6 décembre dans le cadre de cette enquête publique sont et seront intégralement prises en compte. L'enquête publique reprendra cependant au mois de mars. Les dates, permanences de la commission d'enquête seront largement communiquées aux habitants, sur les différents supports de communication de la mairie et officiellement par voie de presse.

10.4 Certificat d'affichage et lieu d'affichage

DÉPARTEMENT
D'ILLE-ET-VILAINE
ARRONDISSEMENT
DE SAINT-MALO
MAIRIE
DE
PLERGUER
35540
Tél. 02 99 58 91 27
Fax. 02 99 58 11 71

Fait à Plerguer, le 12 avril 2022,

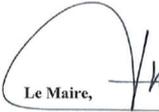


ATTESTATION

Je soussigné BEAUDOIN Jean-Luc, Maire de Plerguer certifie, que

l'affichage a bien été effectué du 1^{er} mars au 12 avril 2022 pour annoncer l'enquête publique du vendredi 11 mars 2022 à 13h30 au mardi 12 avril 2022 à 17h30 avec les dates de permanences de la Commissaire Enquêtrice les vendredi 11 mars 2022 de 13h30 à 17h et le samedi 9 avril de 9h à 12h.

Attestation délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

Le Maire, 
Jean-Luc BEAUDOIN 

DÉPARTEMENT
D'ILLE-ET-VILAINE
ARRONDISSEMENT
DE SAINT-MALO
MAIRIE
DE
PLERGUER
35540
Tél. 02 99 58 91 27
Fax. 02 99 58 11 71

Fait à Plerguer, le 12 avril 2022,



ATTESTATION

Je soussigné BEAUDOIN Jean-Luc, Maire de Plerguer certifie, que

Des avis de publicité ont bien été effectués du 1^{er} mars au 12 avril 2022 pour annoncer l'enquête publique du vendredi 11 mars 2022 à 13h30 au mardi 12 avril 2022 à 17h30

- aux entrées de l'agglomération RD



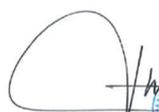
- sur les panneaux d'affichage



- des messages ont été faits sur le panneau dynamique



Attestation délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

Le Maire, 
Jean-Luc BEAUDOIN 

10.5 Courriers reçus lors de l'enquête

Tous les courriers pièces jointes sont recensés dans le document 'Annexe Procès-verbal de synthèse des observations'. Il sera remis simultanément à ce présent rapport.

Liste des documents recensés

- Observation R01-pj1 - Mr Chicherie
- C01- Courrier Mr Claux - reçu le 22/11/2021 (observation R02)
- C08 - Courrier Mr Claux - reçu le 11/03/2022 (observation R16)
- Observation R09 – PJ1 - Mr Guenerais
- C02 – Courrier Mr Redouté
- C03 - Courrier Mr Lesouef
- C04 – Courrier de la commune – Demande dérogation Loi Barnier
- C05 – Courrier de la Commune – Corrections d'erreurs matérielles
- Observation R13- Pièces jointes - Mr et Mme Jagut
- C06 - Courriers Mr Masson
- C07 – Courrier Mrs et Mmes Benezet Gardan et Le Doueff
- C15- Courrier de Mme Benezet reçu le 9/04/2022
- C09 – Courrier de Mr Houdusse Joseph
- Observation R14- Mme Denoual – Famille Ringard – Pièce jointe PJ1
- Observation R17 – Mme Cheynet – Pièces jointes
- C10 – Courrier Mrs et Mmes Pigeon, Biardeau, Andrillont, Lemoult
- C11 – Courrier de Mr et Mme Lugand
- C12 – Courrier de Mme Larcher
- Observation R19 – Mr Avril – Pièces jointes
- C13 - Courrier n°1 de Mr Houdusse Dominique
- C14 - Courrier n°2 de Mr Houdusse Dominique
- C16 Courrier de Mme Pouponneau- Mr Tiran – Mme Leloup – Mme Leduc
- C17 – Courrier de Mr Mercier
- C18 – Courrier de Mr Bienfait
- C19 – Courrier de Mr Etienne Joe
- C20 – Courrier de Mr et Mme Joel et Josiane Etienne
- C21 – Courrier Mme Collin-Pigeon – Mr Dominique Pigeon