



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

Procès-verbal de synthèse des observations
Mémoire en réponse de la Maîtrise d'ouvrage aux questions
du public, des PPA et de la commissaire



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

PV Remis au Maître d'Ouvrage le 20/04/2022 – réponses reçues du Maître d'Ouvrage le 13/05/2022

Table des matières

1	Contexte de l'Enquête	4
2	Déroulement de l'enquête.....	4
3	Les observations	5
3.1	Les observations du public	6
3.2	Les observations de la Commissaire Enquêtrice	24
4	Annexe.....	42
4.1	Observation R01-pj1 - Mr Chicherie.....	42
4.2	C01- Courrier Mr Claux - reçu le 22/11/2021 (observation R02).....	42
4.3	C08 - Courrier Mr Claux - reçu le 11/03/2022 (observation R16)	42
4.4	Observation R09 – PJ1 - Mr Guenerais.....	42
4.5	C02 – Courrier Mr Redouté.....	42
4.6	C03 - Courrier Mr Lesouef.....	42
4.7	C04 – Courrier de la commune – Demande dérogation Loi Barnier.....	42
4.8	C05 – Courrier de la Commune – Corrections d'erreurs matérielles	42
4.9	Observation R13- Pièces jointes - Mr et Mme Jagut.....	42
4.10	C06 - Courriers Mr Masson.....	42
4.11	C07 – Courrier Mrs et Mmes Benezet Gardan et Le Doueff.....	42
4.12	C15- Courrier de Mme Benezet reçu le 9/04/2022.....	42
4.13	C09 – Courrier de Mr Houdusse Joseph.....	42
4.14	Observation R14- Mme Denoual – Famille Ringard – Pièce jointe PJ1	42
4.15	Observation R17 – Mme Cheynet – Pièces jointes	42
4.16	C10 – Courrier Mrs et Mmes Pigeon, Biardeau, Andrillont, Lemoult	42
4.17	C11 – Courrier de Mr et Mme Lugand.....	42
4.18	C12 – Courrier de Mme Larcher	42
4.19	Observation R19 – Mr Avril – Pièces jointes.....	42
4.20	C13 - Courrier n°1 de Mr Houdusse Dominique.....	42
4.21	C14 - Courrier n°2 de Mr Houdusse Dominique.....	42
4.22	C16 Courrier de Mme Pouponneau- Mr Tiran – Mme Leloup – Mme Leduc	42
4.23	C17 – Courrier de Mr Mercier.....	42
4.24	C18 – Courrier de Mr Bienfait	42
4.25	C19 – Courrier de Mr Etienne Joe.....	42
4.26	C20 – Courrier de Mr et Mme Joel et Josiane Etienne.....	42
4.27	C21 – Courrier Mme Collin-Pigeon – Mr Dominique Pigeon	42

En application du code de l'environnement, la commissaire enquêtrice doit communiquer au Maître d'Ouvrage, dans les huit jours qui suivent le dernier jour de l'enquête, les observations écrites ou orales recueillies durant l'enquête.

Je vous adresse donc ce présent document intitulé, '*Procès-verbal de synthèse*'

Après un rappel du contexte du projet et du déroulement de l'enquête, le procès-verbal de synthèse liste

- les observations/questions du public,
- les observations /questions de la commissaire enquêtrice.

Une copie des courriers et des pièces jointes reçues, est en annexe du document.

Selon le code de l'Environnement, le Maître d'Ouvrage dispose d'un délai de 15 jours pour apporter, s'il le souhaite, des réponses ou des compléments d'information à ces observations/questions.

Ces observations sont présentées en tableau afin de vous permettre de rédiger vos informations en regard si vous le souhaitez.

Si cette forme ne vous convient pas, vous avez la possibilité de rédiger le mémoire en réponse selon votre convenance.

En vous souhaitant bonne réception,

Je vous prie d'agréer, Monsieur Le Maire, Mme Norris-Ollivier, Mme Lambert, mes salutations distinguées.

Le 19/04/2022

Claudine LAINÉ-DELURIER
Commissaire Enquêtrice



1 Contexte de l'Enquête

La commune de Plerguer 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 située 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

C'est une commune rurale et périurbaine, d'une superficie de 2000 hectares, peuplée de 2807 habitants (INSE 2018).

Le Plan Local d'Urbanisme (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, il y a eu de nombreuses évolutions législatives concernant l'urbanisme et le SCOT du pays de Saint Malo ainsi que le PLH de Saint-Malo Agglomération ont été approuvés

En 2019, le conseil municipal a 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, de la consommation d'espace 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.

Ce projet a fait l'objet d'échanges au sein du conseil municipal ainsi qu'avec la population via des articles dans les bulletins municipaux, le site Internet, des réunions publiques et des expositions à la mairie, ... Une réunion spécifique a été organisée avec les agriculteurs. Un registre de concertation a été mis à disposition du public et des rendez-vous particuliers ont été possibles avec le maire et l'adjoint à l'urbanisme.

L'enquête publique est organisée par la mairie de Plerguer sous la responsabilité du maire, Jean-Luc Beaudoin, et de l'adjointe à l'urbanisme, Mme Karine Norris-Ollivier.

Le public a été informé

- par voie de presse,
- par affichage de l'avis d'ouverture d'enquête (format A2 fond jaune)
- sur le site internet de la commune, par le bulletin communal et les panneaux interactifs.

2 Déroulement de l'enquête

L'enquête était initialement prévue du 8 novembre 2021 au 10 décembre 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 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.

L'enquête a fait l'objet de 3 arrêtés

- arrêté 2021-186, du 15 octobre 2021, de mise à l'enquête de la Révision Générale du PLU, 3 permanences planifiées, dont la dernière a été annulée ;
- arrêté 2021-222, du 6 décembre 2021, de suspension de l'enquête ;
- arrêté 2022-066, du 21 février 2022, de reprise de l'enquête, 2 permanences planifiées

La commissaire enquêtrice a assuré 4 permanences :

Lundi 8 Novembre 2021	14h00 – 18h00	Démarrage de l'enquête
Samedi 20 Novembre 2021	9h00 – 12h00	
Vendredi 10 Décembre 2021	14h00 – 18h00	Annulée
Vendredi 11 Mars 2022	13h30 – 17h00	
Samedi 9 avril 2022	9h00 – 12h00	

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

Le public a eu la possibilité d'émettre des observations

- sur registre papier, mis à disposition dans les locaux à l'accueil de la mairie de Plerguer,
- par courrier électronique à l'adresse, mairie.plerguer@wanadoo.fr,
- par courrier postal, à l'attention de la commissaire enquêtrice, Mairie de Plerguer, Place de la mairie, 35540 – Plerguer,
- auprès de la commissaire enquêtrice lors des permanences.

3 Les observations

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.

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,

Dans le cas où une observation du public est liée à un courrier ou à une pièce jointe, une copie de ce document est en annexe au §4 et le lien est indiqué dans le texte de l'observation. Ce §4 est l'objet de l'annexe à ce document, *PV de Synthèse_Annexe EP 21000128-Plerguer_PLU.pdf*

Les observations sont repérées par thème. Les thèmes retenus sont les suivants :

		Nb observations
Thème 1	Zonage en hameau	11
Thème 2	Zonage en périphérie urbaine	8
Thème 3	Extension en zone d'activité	3
Thème 4	OAP	8
Thème 5	Mobilité	3
Thème 6	Assainissement	3
Thème 7	Règlement écrit	2
Thème 8	Règlement graphique	6
Thème 9	Environnement	2
Thème 10	Dossier du projet	7

3.1 Les observations du public

N° Obs	Thèmes	Observations présentées	Réponse du Maître d'ouvrage
		Mr Chicherie Jean-Pierre Permanence du 8/11/2021	
R01 Pj01	Zonage en hameau	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 Claux – 9 rue du Champ Jouan Permanence du 8/11/2021 Courrier recommandé du 22/11/2021	
R02 C01	Zonage en périphérie urbaine	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. Le projet de PLU modifie la classification du terrain, dont les 2/3 passent en A et EBC (Espace Boisé Protégé). Mr Claux signale qu'un certain nombre d'arbres sont morts ou en très mauvais état. 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. 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. <i>Cf. Annexe §4.2. – copie du courrier C01 reçu le 22/11/2021</i>	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. 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.

		Nouvelle observation - permanence du 11/03/2022 Courrier électronique remis en permanence	
R16 C08	Zonage en périphérie urbaine	Mr Claux est revenu pour évoquer l'évolution de la situation de son terrain. 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. <i>Cf. Annexe §4.3- copie du courrier C08 reçu le 11/03/2022</i>	Les modifications de zonages opérées dans ce secteur se justifient par l'enclavement et les 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. 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.
		Mr Claux – 9 rue du Champ Jouan Permanence du 8/11/2021	
R03 C04	Mobilité	Mr Claux signale - 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.	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 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. 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.
		Mmes Leloup, Pouponneau, Leduc, Uguen Permanence du 8/11/2021 Courrier remis en permanence le 9/04/2022	
R05 C16	Zonage en périphérie urbaine	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 1AUe (PLU 2007 en cours) en zone A , donc non constructible.	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

		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>	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) La multiplicité de propriétaires sur cette zone accroît davantage la dureté foncière que sur une autre OAP.
		Mme Gillet, Mr et Mme Jamois Permanence du 8/11/2021	
R06	OAP	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. Cette connexion évite justement d'aménager une raquette de retournement qui ferait perdre de précieuses surfaces pour les lieux de vie et de construction.
R07	Mobilité	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.	
		Mr et Mme Masson François – 26 rue Pierre Romé - Plerguer Permanence du 8/11/2021	
R08	Assainissement	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. Cette parcelle est classée 2AU au PLU 2007 en cours. Elle passe en A dans le projet de PLU.	Cette demande est indépendante du processus de révision du PLU qui n'empêche pas ce type de demande.
		Courrier électronique reçu le 4/12/2021 Courrier postal recommandé reçu le 6/12/2021	
C06	Zonage en périphérie urbaine	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	L'éloignement du hangar ne permet pas non plus de le considérer comme faisant partie de la zone urbanisée. Ce faisant, la parcelle

		de PLU, reste constructible car c'est une dent creuse entourée de parcelles où il existe déjà des constructions De plus cette parcelle - 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. <i>Cf. Annexe §4.10 - courrier C06 reçu le 6/12</i>	B1645 est située en périphérie du bourg et ne peut être qualifiée de dent creuse par sa position en dehors de l'espace aggloméré.
		Mr Guenerais Jean-Félix Permanence du 8/11/2021	
R09 Pj01	Zonage en hameau	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 contigües 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 Lyncastel afin de permettre une évolution ciblée. <i>Cf. Annexe §4.4 - documents R09 pj1 remis en permanence</i>	Le hameau de Lyncastel n'a pas été retenu pour être maintenu en zone UH car : - sa structure éparse 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 50m².
		Mme Meynet Le Perray - Plerguer Permanence du 20/11/2021	
R10	Assainissement	1/ Au hameau Le Perray, afin de rendre conforme les fosses septiques des deux habitations existantes sur les parcelles cadastrées 1955 et 1957, 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). 2/ Mme Meynet a obtenu, le 3/12/2020, un permis de rénovation du bâti ancien (n° PC 35224 20 A00 27).	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...). Enfin une autorisation a déjà été accordée pour un système autonome d'assainissement pour chacune des 2 habitations.

		Sur la parcelle 1954, 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 1954 étant classée ‘A’ dans le projet de PLU, quelles sont les possibilités pour son projet. Mme Meynet rappelle que sa famille fait, depuis 3 générations, la demande de mettre les bâtis anciens aux normes (courrier de son père du 31/03/2003) dans le respect Terre - Bauge – Pierres - éco-pâturages (moutons de Ouessant).	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.
		Mr et Mme Foligné - Le Perray - Plerguer Permanence du 20/11/2021	
R11	Zonage en hameau	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. De plus, sur la parcelle I682, ils ont une annexe dont l’emplacement leur a été imposé. 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.	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 50m². 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.
		Mr Galardon, 6 Impasse des Jonquilles – Plerguer Permanence du 20/11/2021	
R12	OAP	Mr Galandon souhaite que - l’impasse des Jonquilles reste une impasse	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

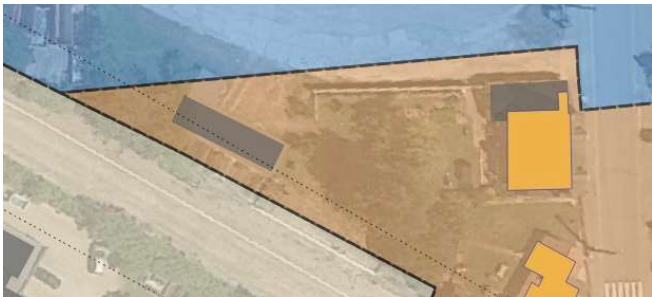
		- un chemin piéton soit créé, pour rejoindre le cheminement doux qui mène au bourg, entre la résidence des Jardins et 'Les Terrains des Serres'(zone 1AU) De plus, il lui semble important de bien penser les principes de voiries de cette zone, car côté 'Terrain de Foot', <u>les scooters arrivent à toute vitesse sans respecter le stop</u> et si la zone reste en l'état, le risque d'accident est grand. Enfin Mr Galandon pense que le principe d'une voie côté impasse des Maraîchers 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'.	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 Maraîchers 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.
		Mr Redouté – 46 rue des Cosmes -35400- Saint-Malo Courrier reçu le 16/11/2021	
C02	Zonage en périphérie urbaine	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>	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.
		Mr Lesouef Christian – Gérant U Express – Plerguer Courrier électronique reçu le 20/11/2021	
C03	Extension en zone d'activité	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. La modification proposée par la commune impacterait l'extension et l'organisation du commerce et ne correspond pas aux attentes du gérant. <i>Cf. Annexe §4.6- copie du courrier C03</i>	Un transfert de zone permettra de conserver la même surface tout en facilitant le futur projet d'extension du magasin  modifications apportée sur la zone du U express

De zone		Courrier de la Mairie de Plerguer Le 1/12/2021	
C04	Extension en zone d'activité	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. 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. 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. 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 <i>Cf. Annexe §4.7- copie du courrier C04</i>	La commune apportera les modifications nécessaires pour modifier cette marge de recul afin de ne pas pénaliser le projet de zone d'activité.  modification de la marge de recul (rouge =avant et noir = après)
		Courrier de la Mairie de Plerguer Le 1/12/2021	
C05	Règlement graphique	Demandes de modifications du zonage de certaines parcelles suite à des erreurs matérielles sur le règlement graphique Les lieux-dits concernés sont : Le Mesnil-des-Aulnays, L'Epine, Le Pont Allain, Le Puits Saliou, Lycastel. <i>Cf. Annexe §4.8- copie du courrier C05</i>	 modification sur le Mesnil

			 modification sur le Puits Saliou  modification sur L'Épine  modification sur Lyncastel
--	--	--	--

		Mr et Mme Jagut Roger 6 Le Pont Allain - Plerguer Hors Permanence le 23/11/2021	
R13 PJ 01-02-03-04	Zonage en hameau	Mr et Mme Jagut sont propriétaires, au hameau Le Pont Allain, de la parcelle E830. Dans le projet de PLU, cette parcelle est classée en NPb, alors qu’auparavant, elle était classée en Uh. 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) 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. Par ailleurs, tous les réseaux sont présents devant la parcelle. Elle peut être viabilisée facilement. Mr et Mme Jagut demande que la parcelle E830 soit maintenue en zone Uh. <i>Cf. Annexe §4.9 – Observation R13- pièces jointes 1,2,3,4</i>	 modification du découpage sur le Pont Allain
		Mrs et Mme Benezet-Gardan et Le Doeuff La Moignerie - Plerguer Courrier du 6/12/2021	
C07	Zonage en hameau	Mrs et Mmes Benezet-Gardan et Le Doeuff ont fait l’acquisition des parcelles D1427 et D1428 au lieu-dit la Moignerie. 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. Dans le projet de PLU, les parties Nord de ces parcelles passent en zone A, donc non constructibles. Ceci entraine 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. 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, <i>Cf. Annexe §4.11- copie du courrier C07</i>	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.

		Mme Benezet Roxane La Moignerie - Plerguer Courrier électronique reçu le 9/04/2022	
C15	Assainissement	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. 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. 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> <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> <i>Cf. Annexe §4.12- copie du courrier C15</i>	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. 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. 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.
		Mr Joseph Houdusse 23 La gare - Plerguer Courrier remis en permanence le 11/03/2022	
C09	Règlement Graphique	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. 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	La correction pour le caractère patrimonial de l'extensions sera effectuée

	construit sur les parcelles 1933 et 1884. Ce classement en Ue, est injustifié a priori. Mr Houdusse demande une mise à jour du règlement graphique en conséquence, - retirer l'extension de sa maison en tant que patrimoine, - classer la parcelle 1933 en zone Ub, et non en Ue <i>Cf. Annexe §4.13- copie du courrier C09</i>	Le zonage de la 1933 relève aussi d'une erreur matérielle, la modification sera effectuée pour placer la C1933 en zone Ub  modification apportée pour retirer l'extension du classement patrimonial   modification du zonage
--	--	--

		Mme Denoual – Famille Ringuard Permanence du 11/03/2022	
R14 Pj01	OAP	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 2/ Y-a-t-il un risque de préemption de l'aménageur sur la partie du terrain intégré à l'OAP ? 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 ? 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) <i>Cf. Annexe §4.14 – PJ1 – Terrain par rapport au périmètre de l'OAP</i>	Sur cette propriété, les dispositions ne changent pas par rapport au PLU de 2007 qui prévoyait déjà une zone 1AU sur ce cœur d'îlot. 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. 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. 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. 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.
		Mr et Mme Samson Philippe 28 bvard Dominiac – 35120 DOL Permanence du 11/03/2022	
R15	Zonage en hameau	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. 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.	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)

		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. 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.	
		Mme Chesnais – 14 rue des étangs – Plerguer Permanence du 11/03/2022	
R17 Pj01,02 ,03	Extension en zone d'activité	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. 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. 2/ Quelle est la raison pour laquelle le projet de PLU a diminué la surface potentiellement constructible ? 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 ? <i>Cf. Annexe §4.15 – Pièces jointes</i>	La zone Ue sera rétablie de manière à permettre le projet d'extension de la cidrerie. 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. modification apportées pour permettre l'extension de la cidrerie. Le zonage revient à celui de 2007 pour cette zone U.
		Mr Pigeon Dominique 11 rue de Saint Malo - Plerguer Permanence du 11/03/2022	
R18	OAP	Concernant le projet de l'OAP 'des Serres', Mr Pigeon évoque l'emplacement des logements collectifs qui, tels que 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. 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'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. 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

		l'ouest, ce qui permettrait d'éviter une vue plongeante sur plusieurs maisons et jardins.	peut retrouver déjà aujourd'hui dans le bourg. Ces programmes ont pour vocation de loger des personnes âgées. La proximité avec les commodités du bourg est donc un argument fort que la commune souhaite conserver dans son OAP. Lors de l'instruction du projet, l'intégration des futurs bâtiments veillera à respecter l'intimité des parcelles attenante et l'ensoleillement.
		Mrs et Mme Pigeon, Biardeau, Andrion, Lemoult - rue de Saint Malo - Plerguer Courrier reçu le 6 avril 2022	
C10	OAP	Ce courrier étaye l'observation de Mr Pigeon et propose des implantations différentes des collectifs par rapport au projet ébauché dans le document OAP. Ces personnes, habitant rue de Saint-Malo, demandent : , 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. 2/ de prévoir des haies bocagères côté Est de l'OAP. <i>Cf. Annexe §4.16 – Copie du courrier C10</i>	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. 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. La proximité avec les commodités du bourg est donc un argument fort que la commune souhaite conserver dans son OAP. Lors de l'instruction du projet, l'intégration des futurs bâtiments veillera à respecter l'intimité des parcelles attenante et l'ensoleillement.
		Mr et Mme Lugand – Le Mesnil-les-Aulnays Courrier reçu le 5/04/2022	
C11		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 NP. 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 NP. 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>	

C11-1	Règlement graphique	1/ Emplacement de la délimitation entre le secteur Uh et NPa 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>. 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. 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 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.	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. La partie de leur construction non cadastrée est déjà prise en considération par un recul de la limite de zone sur la B1572. La limite a été retenue de manière à éviter les extensions vers le Nord du hameau. 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
		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 ?	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. L'erreur sera corrigée en reclassant en NPb le triangle de parcelles où aucune activité n'est présente
		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 ?	 modification du zonage opérée afin de créer une zone NPb en tampon et répondre aux enjeux, notamment ceux liés au forage
C11-2	Règlement écrit	2/ Demande de modifications du Règlement sur le secteur NPa et Uh Mr et Mme Lugand demandent une modification des articles	

		<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.	Oui, possibilité d'amender la règle pour intégrer le cas des constructions existantes.
		<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.	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
		<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%.	Cette règle vise à être simplifiée dans les modifications avant arrêt
		Mme Larcher Yvette - 17 rue Laennec – Plerguer Courrier reçu en recommandé le 24/03/2022	
C12	Zonage en périphérie urbaine	Dans le projet de PLU, les parcelles B 2101 et B 2099, sont classées en zone A alors qu’elles étaient en zone 1AUe dans le PLU en cours. Mme Larcher demande leur classement en zone constructible, celles-ci étant proches de zones déjà urbanisées. 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. <i>cf. Annexe § 4.18 - copie du courrier C12</i>	Ladite parcelle se situe en dehors de l’agglomération. Elle n’est pas localisée dans les secteurs que la commune a priorisés dans son développement et ne sera donc pas déclassée à l’avenir.
		Mr Avril – 46 rue Général De Gaulle - Plerguer Permanence du 9/4/2022	
R19 Pj01	OAP	Concernant la parcelle B2728 (anciennement B2303p), Mr Avril demande 1/ son intégration dans l’emprise de l’OAP ‘Les Serres’ sachant que - 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)	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.

		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. <i>cf. Annexe § 4.19- Pièce jointe R19-pj01- Plan cadastral</i>	
		Mr Houdusse Dominique La Touesse - Plerguer	
		Courrier n°1 reçu le 5/04/2022	
C13	Zonage en périphérie urbaine	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 contigüe 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. <i>cf. Annexe §4.20- copie du courrier C13</i>	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. 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.
		Courrier n°1 reçu le 5/04/2022	
C14	Zonage en Hameau	La demande concerne les parcelles C 1878, 1880, 534, 535 , aux lieux-dits 'Clos de Jarnet' et 'Clos de La Touesse'. Dans le projet de PLU, ces zones sont classées en A. 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, <i>cf. Annexe § 4.21- copie du courrier C14</i>	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.
		Observation en permanence du 9/04/2022	
R20	Zonage en périphérie urbaine	Suite aux courriers reçus le 5/04, Mr Houdusse est passé en permanence pour expliciter ses demandes. Il précise qu'il souhaite un reclassement de ses parcelles en zone Ub plutôt que Ue comme indiqué dans les courriers ci-dessus	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.
		Mr Le Boissetier – Sté Promo-Ouest-immo Permanence du 9/04/2022	
R21	Information	Mr Le Boissetier est venu se renseigner sur les OAP prévues sur la commune	

		Mr Mercier Philippe – Sté ETIR Courrier électronique du 11/04/2022	
C17	Règlement graphique	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. <i>Cf. Annexe § 4.23- copie du courrier C17 et photo du lieu</i>	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.
		Mr Jean-Louis Bienfait – La Moignerie – Plerguer Courrier reçu le 12/04/2022	
C18	Règlement écrit	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>	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.
		Mr Joel Etienne – 18 la Touche – Plerguer Courrier reçu le 12/04/2022	
C19	Zonage en Hameau	Mr Etienne demande un changement de zonage pour la parcelle D111 afin qu'elle puisse être constructible, cette parcelle étant - en bordure de route communale - dans une dent creuse encadrée d'habitations - viabilisée, eau, électricité <i>Cf. Annexe § 4.25- copie du courrier C19</i>	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	Zonage en Hameau	Mr et Mme Etienne demandent un changement de zonage pour les parcelles D 84,85,86 afin qu'elles puissent être constructibles. <i>Cf. Annexe § 4.26- copie du courrier C20</i>	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	Zonage en Hameau	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.	La demande est doublement irrecevable : 1) Le hameau de Lycastel n'a pas été retenu comme hameau constructible car trop épars et pas suffisamment structuré.

	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 - 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 <i>Cf. Annexe § 4.27- copie du courrier C21</i>	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.
--	--	---

3.2 Les observations de la Commissaire Enquêtrice

N° Obs	Thèmes	Observations présentées	Réponse du Maître d’ouvrage
CoE01	Assainissement	Les eaux du Meleuc et du Jean Biez sont identifiées comme de mauvaise qualité Concernant le traitement des eaux usées, - assainissement collectif : 70% des logements sont raccordés - assainissement individuel : en 2018, 25 installations ont été identifiées défectueuses 1/ Quels sont les contrôles réalisés ou prévus de ces installations défectueuses et quelles sont les mesures mises en place depuis 2018 ? 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 : - nombre de logements sans assainissement collectif - nombre d’installation non conformes	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. 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.
CoE02	Assainissement	Concernant la consommation de l’eau potable, il est indiqué que de la sensibilisation doit être faite dans la commune et notamment auprès des agriculteurs. Quelles sont les actions en cours ou prévues à terme ?	Le PLU n’a pas vocation à jouer un rôle de sensibilisation. Concernant la consommation, la 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.
CoE03	Zonage en Hameau	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 : - Le nombre d’habitations - La structure urbaine

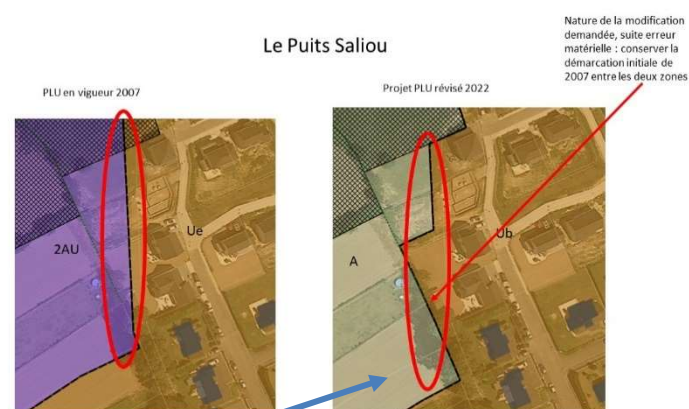
			- La localisation - Les possibilités de densification au sein du hameau - La proximité d'une exploitation agricole en activité Cet atlas pourra être transmis
CoE04	OAP	Quels sont les critères qui ont conduit à définir le phasage des OAP tel qu'il est indiqué dans le document OAP page 29 ?	La commune 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
CoE05	OAP	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 1AUe, qui auraient permis une continuité avec l'OAP 'Les Serres' et pour lesquels une OAP avait été envisagée.	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.
CoE06	Règlement graphique	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. Sur le règlement graphique, sauf erreur, les bâtiments ne sont pas représentés en patrimonial	 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 »
CoE07	Mobilité	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 : - réseau du PLU 2007 - réseau du projet de PLU.	Un avant-Après pourra être ajouté dans les justifications afin d'apprécier les évolutions en termes de mobilité douce
CoE08	Environnement	10 sites potentiellement pollués sont identifiés sur le territoire, dans la base officielle 'BASIAS'. Pour 8 d'entre eux, les activités sont terminées. - Est-ce que ces 8 sites ont été dépollués ?	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

		- Que veut-dire site réaménagé (RP Tome 2 P52) ? Seuls 2 sites sont toujours opérationnels, un garage-station-service, une entreprise de Métallo-Plastique. - Y-a-t-il des actions de protection imposées et des contrôles périodiques ? dans l’affirmative, lesquels ?	des sites listés sur Plerguer : https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/BRE3503128 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. La commune n’est en aucun cas compétente à de tels contrôles.
CoE11	Indicateurs de suivi	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	Dossier du projet	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. 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 ?	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. 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.
CoE13	Dossier du projet	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) Je ne comprends pas cette réserve : Plerguer n’est pas une commune littorale ? Est-ce une erreur de la CDEPNAF ?	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
CoE14	Dossier du projet	Avis RTE : Courrier du 10/12/2019 Y-a-t-il d’autres échanges suite à la finalisation du dossier	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.
CoE15	Dossier du projet	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	Un tableau présentant les mesures prises en compte est présenté en à la suite de ce tableau

CoE09	Dossier du projet	Les documents annexes, cités ci-dessous, datent du PLU en cours donc de 2007/2008 et n'ont pas été mis à jour : <u>Risques technologiques</u> Le territoire est traversé par des véhicules qui transportent des matières dangereuses (TMD). La commune a un DCSRM (Dossier Communal Synthétique sur le Risque Majeur) qui explicite les actions à prendre en cas d'accidents de TMD. <u>Servitudes</u> Ces servitudes (sauf la A5) sont représentées sur le plan des servitudes, annexe du dossier. <u>Annexes sanitaires</u> : plan des réseaux d'assainissement eaux usées, eaux pluviales, eaux potables, <u>Inventaire des zones humides</u> Une mise à jour est-elle prévue dans le dossier final du PLU ?	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. L'inventaire des zones humides sur les zones de projet viendra compléter le dossier final du PLU Les annexes sanitaires seront aussi mises à jour pour le dossier final.
CoE10	Dossier du projet	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%	C'est une erreur matérielle qui sera corrigée
CoE11	Dossier du projet	Erreur à corriger page 6 du PADD : il est indiqué ' <u>520 logements seront créés dans le cadre du renouvellement urbain</u> '	C'est une erreur matérielle qui sera corrigée
CoE12	Extension Zone d'activité	Question sur la demande, de la commune, de dérogations à la loi Barnier au lieu-dit Le Mesnil 1/ 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 ? 2/ Quel type de construction est prévue, pour quel type d'activités ? 3/ Les parkings sont-ils prévus dans la marge de recul ? 4/ Dans le Plan d'implantation par rapport à la route, la marge de recul est rognée de combien ?	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. 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)

		5/ Quel est l'impact si cette dérogation n'est pas possible ?	
CoE13	Règlement Graphique	Questions sur les demandes de modification du projet, par la commune, suite à des erreurs matérielles (courrier c05) 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 Ue ? 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. Les propriétaires ont-ils été prévenu ? Pourquoi cette parcelle n'est pas reclassée en Ue pour étendre la zone d'activité et permettre de créer un bâtiment artisanal ? Est-ce que toutes les zones d'activité de la commune sont sous la responsabilité de SMA ou seulement la zone du Mesnil-les-Aulnays ?	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 Uh 2) Un permis devant être déposé prochainement, la commune ne juge pas nécessaire de maintenir le terrain en zone Ue 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. 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 3) Le changement opéré sur le Puit Saliou se limite aux parcelles visées sur la demande. Il vise à garantir une équité de constructibilité à l'arrière de chacune des maisons du lotissement. Sur le Pont Allain, la parcelle 871 sera concernée par une continuité dans le dessin de la zone ce qui permettra de l'intégrer en partie dans la zone Uh :

3/ Le Puits Saliou Les schémas fournis sont les suivants :



Le changement de zonage demandé ne concerne-t-il bien que la parcelle indiquée ci-dessus ?

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’

Plu 2007

Projet de PLU



La parcelle 871

Pourquoi la parcelle E 871 n’est pas proposée pour l’intégration, elle est contiguë à la 316 et était également en Uh dans le PLU de 2007 ?



Extrait de la correction opérée sur le Pont Allain

CoE14	Environnement	1/Y-a-t-il des projets de type Éolien / Photovoltaïque / Méthaniseur qui pourraient voir le jour pendant la durée du PLU ? 2/Est-ce que des sites potentiellement utilisables ont été identifiés ? 3/ Est-ce qu'il y aurait des possibilités d'installations Photovoltaïques sur des bâtiments de la commune	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. 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). 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 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'Epine) mais aussi la salle de Tennis. Cependant leur ancienneté et la nature de leur toiture ne garantit pas la faisabilité de projet photovoltaïque. 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.) (Faire la demande de ce tableau à Mme Morgane Perette -Dir environnement SMA)
--------------	---------------	---	--

Avis DDTM

n°	Demandes	Réponses
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	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 invite le SAGE dans sa disposition numéro 60 et la indiquée la DDTM dans ses avis intermédiaires. En particulier, des inventaires complémentaires en zone urbanisée doivent être réalisés. Actualisation doit être soumise à l'avis de la CLE du SAGE	L'inventaire des zones humides sera réalisé au cours du mois de Mai 2022. Les données seront intégrées au PLU pour son approbation.
4	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	La modification sera apportée dans le paragraphe réglementaire de cette prescription

5	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.	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. 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. 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%. 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.
6	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	La compétence assainissement a été transférée à SMA qui a lancé les études relatives à la réalisation du schéma directeur (assainissement et eau pluviale). Les études sont en cours et seront intégrées au dossier

7	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	
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	

n°	Recommandations	Réponses
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 lancées 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 écologique 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 a 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 disposition 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 consommation énergétiques; le climat et les émission 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
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
1	L'Ae recommande de renforcer l'évaluation environnementale en analysant et en justifiant davantage les choix d'urbanisation (en particulier des secteurs «Glaïeuls» 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 Glaïeuls 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)
5	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 »	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.
6	l'inventaire des zones humides doit être entièrement actualisé	L'inventaire des zones humides sera actualisée sur les zones à urbaniser retenue dans la commune
7	les enjeux faune/flore sur les zones AU à enjeux doivent être davantage caractérisés	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.

8	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 ;	Une carte des enjeux sur les continuités écologique a été ajoutée p46 de l'EIE en tenant compte des inventaires réalisés sur la commune
9	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.	L'inventaire des zones humides sera réalisé en Mai 2022 et viendra compléter l'évaluation environnementale
10	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	La STEP du bourg de Plerguer a une capacité de 4000 EV ce qui reste largement au-dessus des projections démographiques

11

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 1AUe 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

L'impact sonore du passage des train inter-cité reste limité pour plusieurs raisons :

- 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.

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

sources :

<https://www.bruitparif.fr/pages/Thematiques/800%20Bruit%20ferroviaire/400%20Autres%20ressources/2019-03-01%20-%20Le%20bruit%20ferroviaire%20FNE-SNCF.pdf>

12

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...).

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.

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.

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%.

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.

13	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...)	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. La position périurbaine de Plerguer est inévitablement un facteur d'augmentation des émissions de GES. L'effort mené pour réduire les objectifs démographique s'inscrit dans une démarche limitative. 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. 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).
14	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.	Le rapport de présentation sera agrémenté des objectifs du PCAET afin de les confronter aux orientations du PLU

4 Annexe

Cf. document PV de Synthèse_Annexe EP 21000128-Plerguer_PLU.pdf

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