

De: Monsieur D. Laurent

Envoyé: mercredi 5 juillet 2023 22:53

À: PLU GUICHEN

Objet: Contribution enquête publique

Pièces jointes: Courrier demande de modification constructibilité.pdf; Cadastre.pdf;
20230216150217953.pdf

A l'attention de Mme la Commissaire enquêtrice,

Bonjour,

Conformément à notre échange du 24 juin dernier, nous vous transmettons par voie électronique ci-joint les pièces remises s'agissant de notre demande de contribution à la révision du PLU de Guichen sur notre parcelle YN62.

Vous en souhaitant bonne réception,

Bien cordialement,

Laurent D. et Christine G.

M. Laurent Delambily et Mme Christine Giboire
6, Route de la Drouais
35580 GUICHEN

Tel. 0659545070

Mme la Commissaire Enquêtrice
Révision PLU Guichen
Hôtel de Ville
Pl. Georges Le Cornec
35580 GUICHEN

GUICHEN, le 24 juin 2023

Objet : Révision du PLU de Guichen – Demande de modification périmètre de constructibilité - N° de la parcelle cadastrale : YN62

Madame la Commissaire enquêtrice,

Dans le cadre de la procédure de mise en révision du PLU de GUICHEN engagée par une délibération du Conseil Municipal du 29 septembre 2020, nous vous sollicitons afin de prendre en compte une demande de modification du périmètre de constructibilité sur notre parcelle référencée au cadastre YN62.

En effet, nous portons en tant que nouveaux propriétaires, un projet de rénovation/extension d'une construction existante à usage d'habitation sur un terrain situé sur la commune de GUICHEN.

Il s'agit d'un terrain identifié sur la parcelle cadastrale YN62 d'une superficie de 5.180 m² (voir ci-joint extrait plan cadastral)

Comme vous pourrez le constater, une partie du terrain se trouve en zonage Na au PLU de la commune de GUICHEN et bénéficie d'un classement en EBC.

Pour autant, le PLU de GUICHEN a entendu ménager une constructibilité possible sur ce terrain tout autour de la construction actuelle, permettant une rénovation ainsi qu'une extension de l'existant.

Un périmètre de 5 mètres est par conséquent identifié autour de la construction existante, permettant ainsi un aménagement.

Cette possibilité est d'autant plus pertinente que la partie du terrain située en zonage Na est imperméabilisée depuis plus d'une vingtaine d'années, sans boisement (voir photos).

Or, nous constatons que les possibilités de construction au sud et à l'ouest de la construction existante sont très limitées voire inexistantes au regard de la configuration des lieux (voir photos ci-jointes).

Dans le projet que nous envisageons et qui a été discuté avec les services urbanisme de la commune, du Syndicat Mixte ainsi que l'Architecte-conseil du Département, figure notamment une possibilité d'extension à l'est de la construction ainsi que la possibilité d'aménager une Annexe tel que permis par l'article 1.4 page 126 du PLU.

Le positionnement futur envisagé de cette Annexe rend nécessaire l'augmentation du périmètre de constructibilité à l'est et au nord de la construction actuelle existante.

En effet, le PLU actuel impose un aménagement d'Annexes à l'intérieur du périmètre de constructibilité.

Nous proposons donc que les possibilités de constructibilité à l'intérieur d'un périmètre de 5 mètres par ailleurs inexistantes au Sud et à l'Ouest de la construction soit transférées respectivement au Nord et à l'Est.

Ainsi, le périmètre de constructibilité sur ces façades Nord et Est serait de 10 mètres à partir de la construction existante.

Nous vous remercions de bien vouloir prendre en compte cette demande afin qu'elle puisse être étudiée dans le cadre de l'enquête publique préalable à la révision du PLU de GUICHEN.

Restant à votre disposition, nous vous prions d'agréer, Madame la Commissaire enquêtrice, l'expression de notre considération distinguée,

Laurent DELAMBILY
Christine GIBOIRE

Extrait Cadastral

Département : Ile-et-Vilaine

Bases de données : IGN, Cadastre.gouv.fr

Commune : GUICHEN

IMG REPERE

Parcelles : 000 YN 62



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
PTGC RENNES
2, Bd Magenta BP 12301 35023
35023 RENNES Cedex 9
tél 02 99 29 37 55 -fax
ptgc.350.rennes@dgif.finances.gouv.fr

Département :
ILLE-ET-VILAINE

Commune :
GUICHEN

Section : YN
Feuille : 000 YN 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 01/06/2022
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC48
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





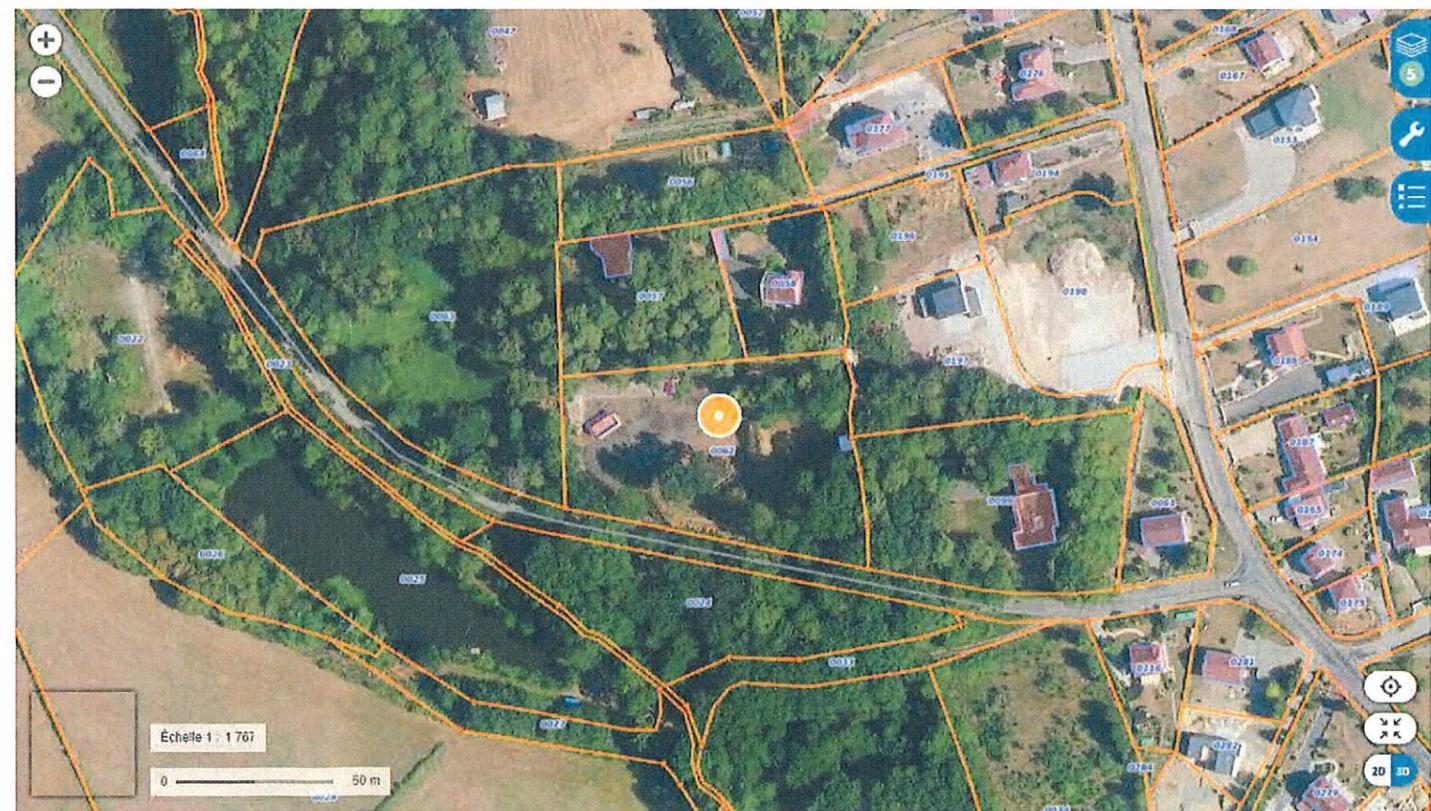
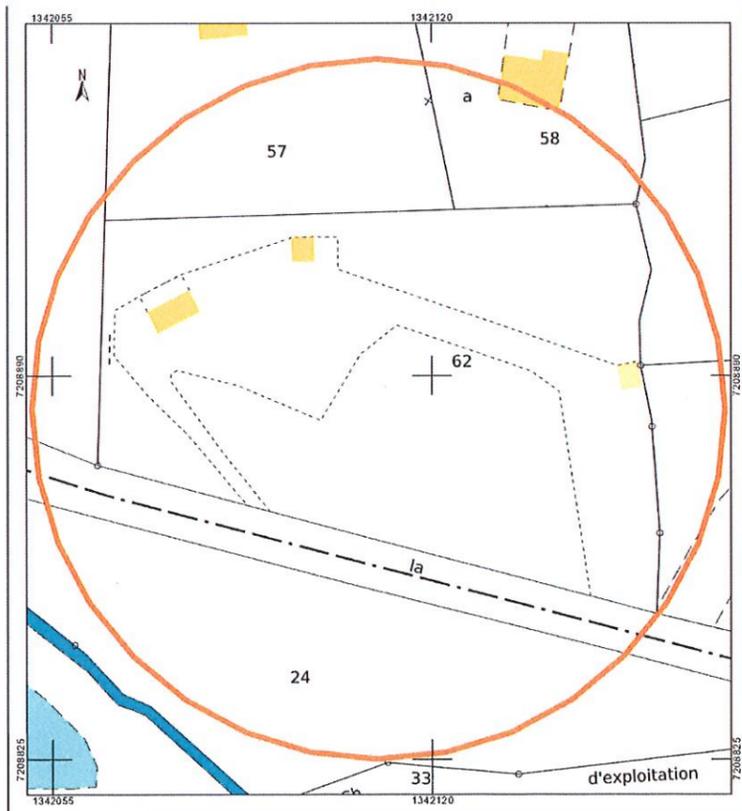
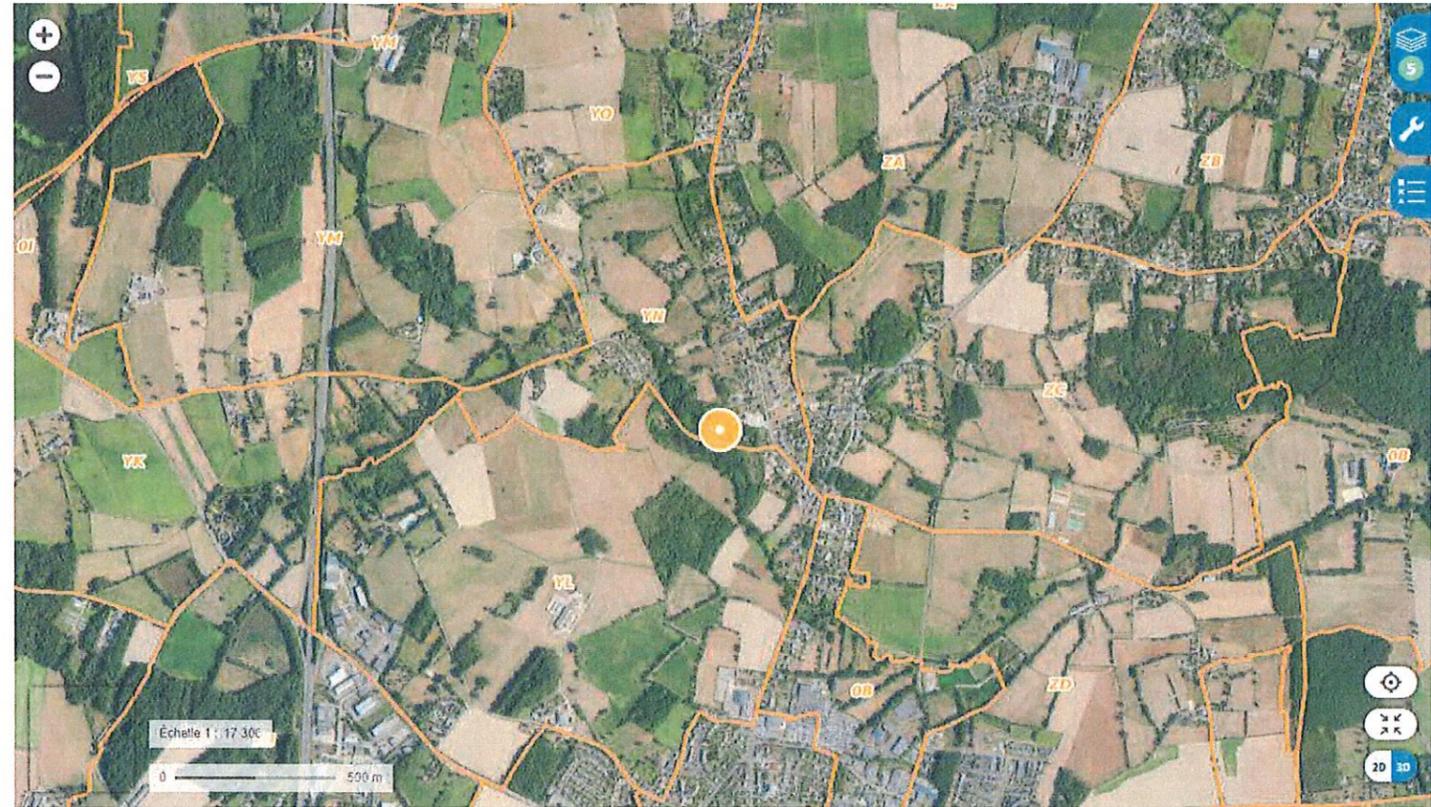
42 rue du Général Leclerc – 35580 GUICHEN
Tél : 02 99 42 20 65
Mail : contact@hetmconstruction.fr

MONSIEUR DELAMBILY ET MADAME GIBOIRE

LA DROUAI

35550 - GUICHEN

Parcelle 000 / YN / 0062



42 rue du G. Leclerc
35580 GUICHEN
Tél : 02 99 42 20 65

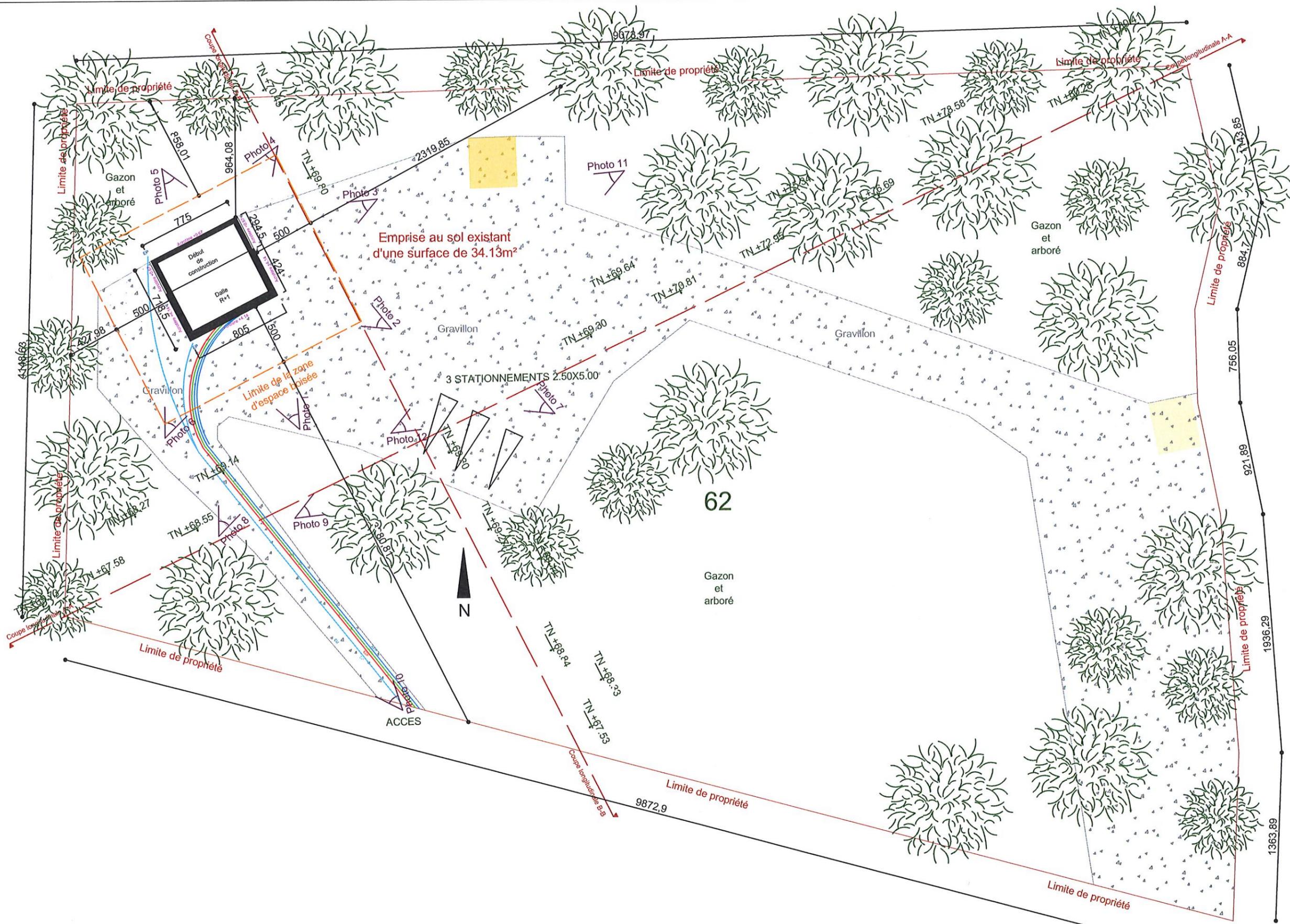
Maître d'ouvrage
Monsieur Delambily et Madame Giboire
35580 – GUICHEN

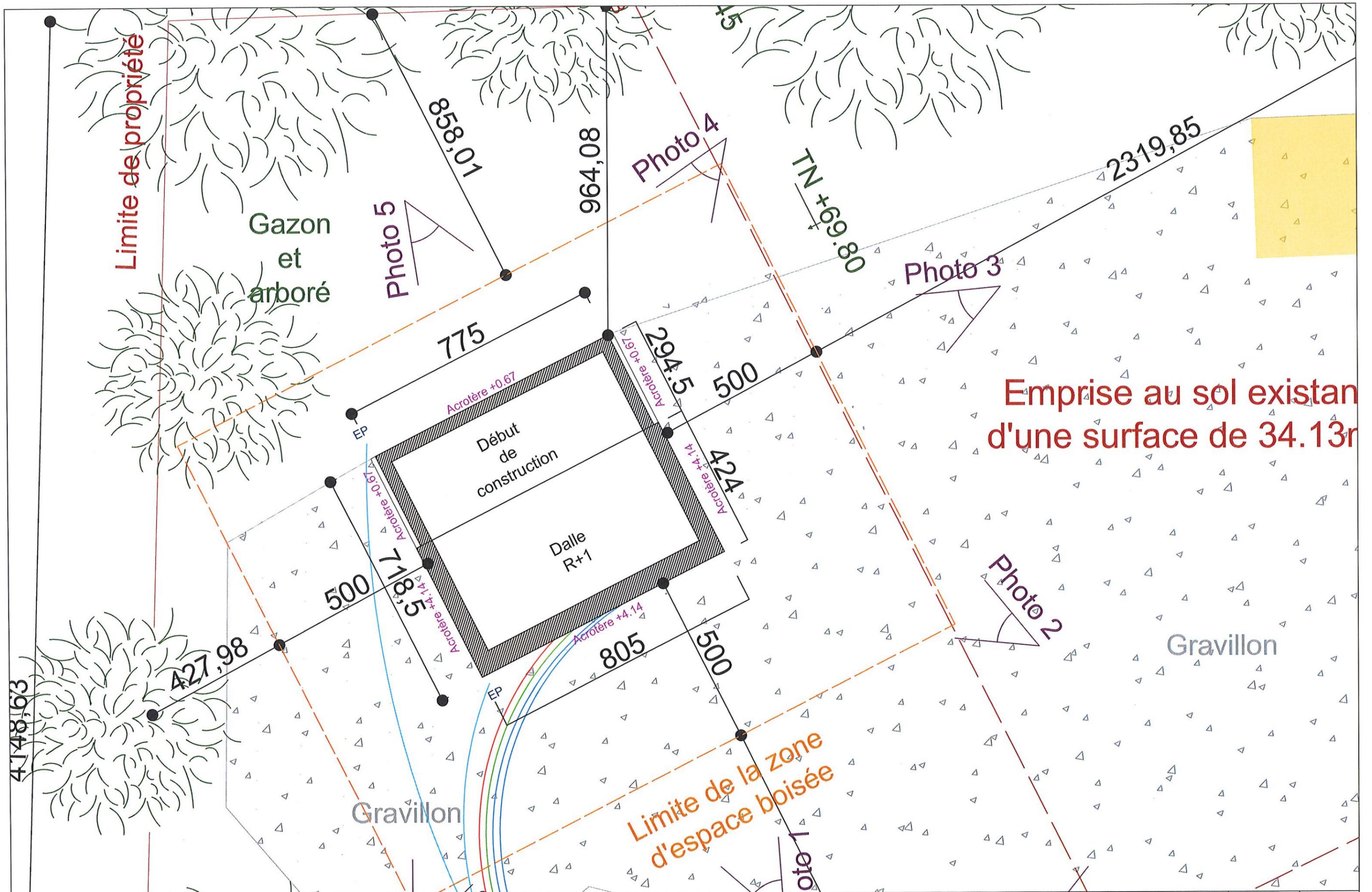
Extension d'une maison d'habitation
La Drouais – 35580 – GUICHEN

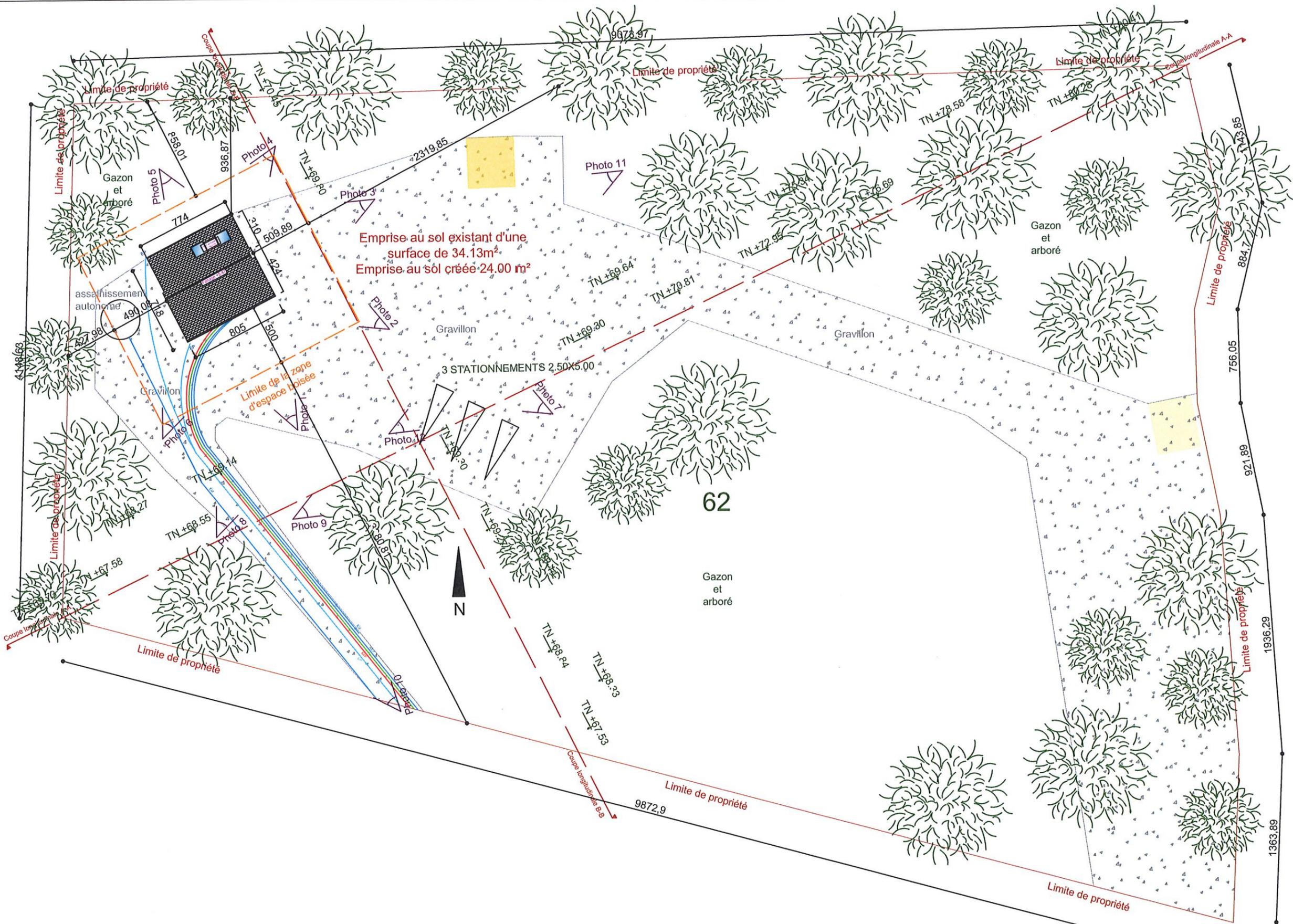
Plan de
situation

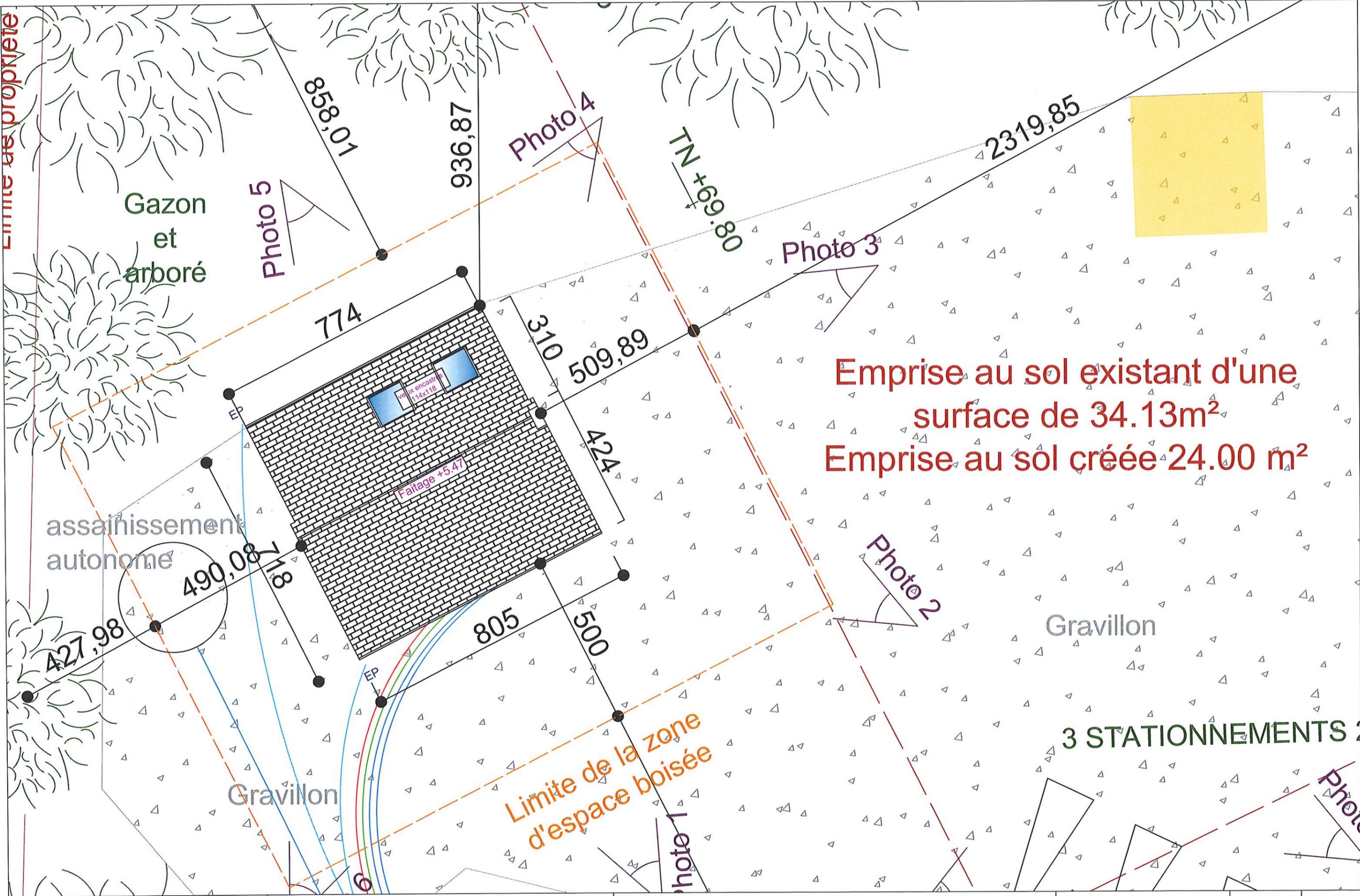
Date : 27/07/2022
Echelle : --

PC1



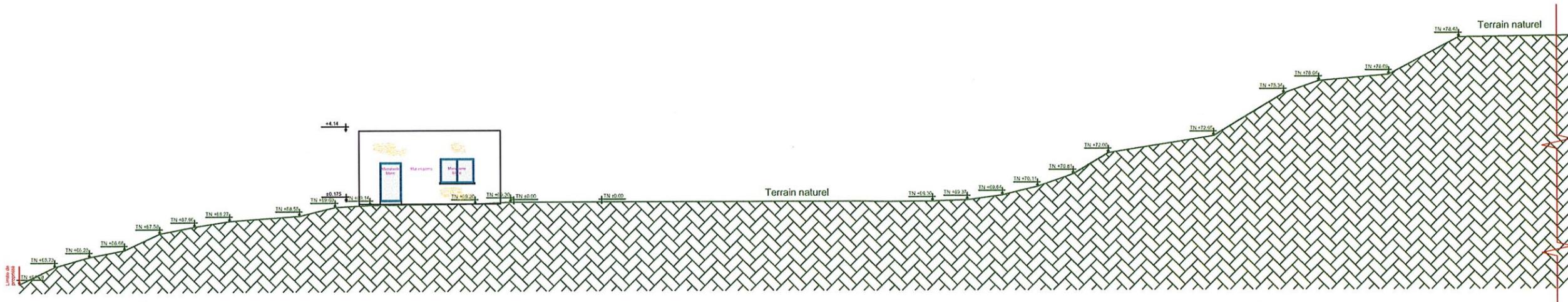




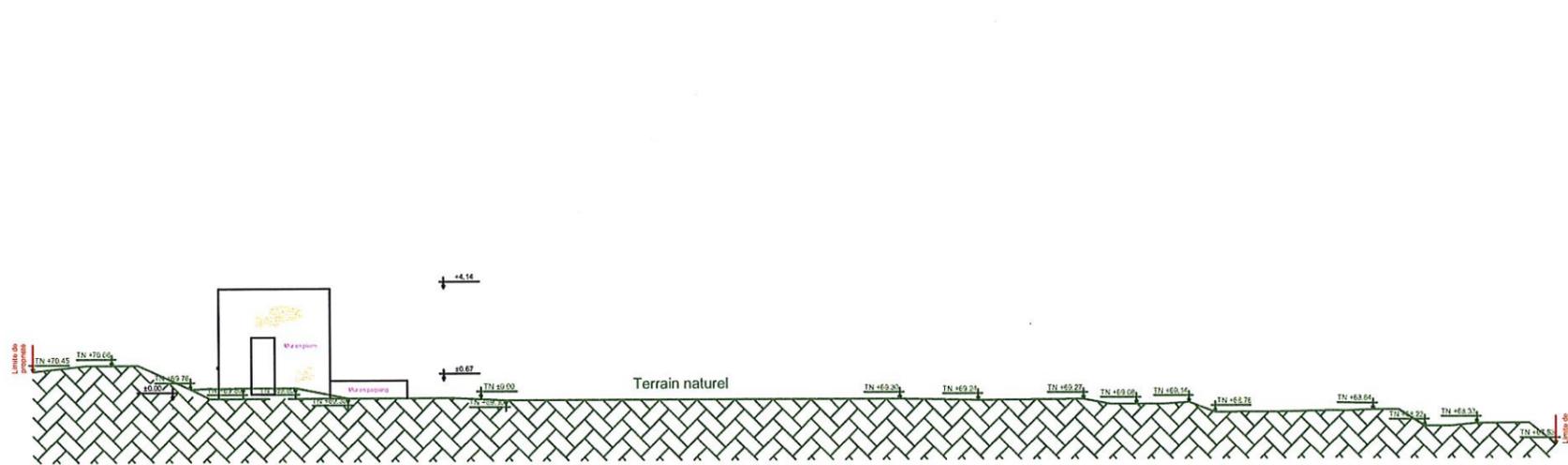


Emprise au sol existant d'une surface de 34.13m²
Emprise au sol créée 24.00 m²

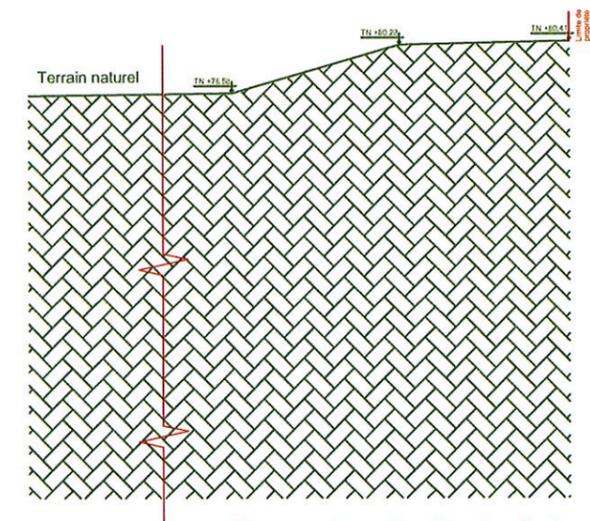
3 STATIONNEMENTS



Coupe longitudinale A-A



Coupe longitudinale B-B



Coupe longitudinale A-A



42 rue du Général Leclerc – 35580 GUICHEN

☎ : 02 99 42 20 65

Mail : contact@hetmconstruction.fr

PC 4 : Notice architecturale – M Delambily et Mme Giboire
Extension d'une habitation située à la Drouais 35580 Guichen

1/ Présentation de l'état initial et de ses abords

Le projet faisant l'objet de la présente demande de permis de construire se situe au lieudit « La Drouais » sur la commune de Guichen 35580. La parcelle est située section YN, n° 62 et surface 5180 m². Le Terrain est en pente du Nord au Sud et d'Est en Ouest. La parcelle est clôturée avec des haies et il est arboré sur la totalité. Tous les abords du terrain seront conservés en l'état.

2/ Présentation du projet

a/ Aménagement prévu pour le terrain et traitement des espaces libres

Toutes les clôtures existantes et arbres existants sur le terrain seront conservés car la parcelle se situe en zone d'espace boisé. L'accès au Sud est existant et sera également conservé. Le reste de la parcelle sera engazonnée, arboré et gravillonnée.

b / Implantation, organisation et compositions des volumes

La maison existante (volume principale) n'est pas complètement achevée. Elle est composée d'une toiture terrasse en béton entouré par des relevés d'acrotères au trois quart. Ce volume est principalement en pierres sur ses trois faces. La partie arrière Nord n'a pas pu être achevée car aucun permis n'avait été accordé. Le projet consiste à terminer ce qui a été commencé. La toiture terrasse sera recouverte par une toiture 2 pans en ardoises qui viendra couvrir également la partie extension au Nord. Le volume fini aura un aspect traditionnel.

c/ Clôtures et aménagements situés en limite de terrain.

Les arbres, les haies et les clôtures sont existantes

d/ Matériaux et couleurs des constructions.

Les menuiseries seront en PVC blanche RAL 9016

La toiture sera en ardoises naturelles

Les enduits seront talochés sans baguettes. La teinte choisi est 25 Picardie et chez PRB

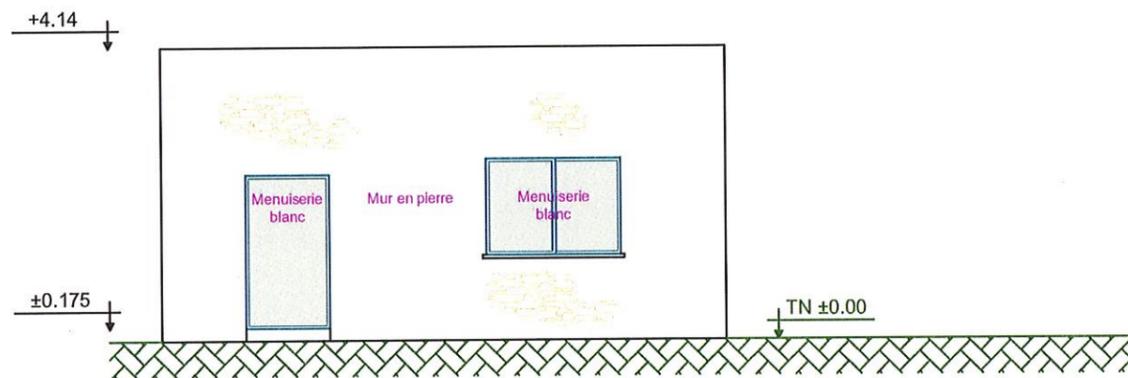
Les Joints de pierres des façades seront restaurés avec la même teinte.

3/Organisation et aménagement des accès du terrain

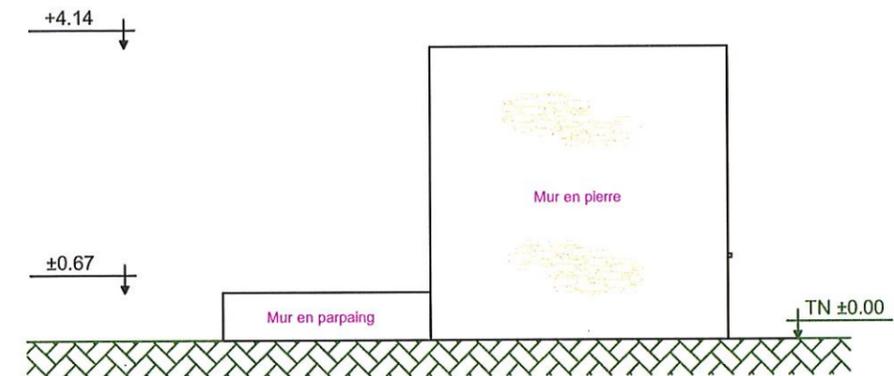
L'accès se fait par le Nord. Il y aura 3 stationnements aériens sur la partie gravillonnée.

CE PROJET N'EST PAS SOUMIS A LA REGLEMENTATION RT 2012.

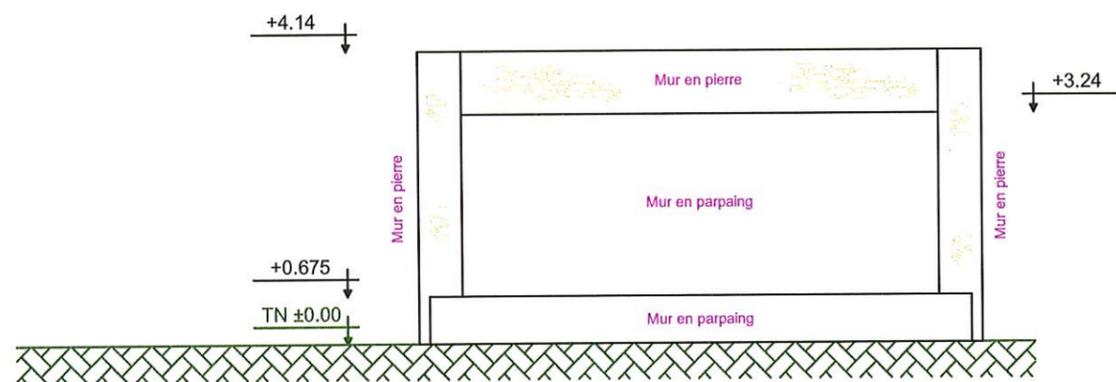
L'ETUDE D'ASSAINISSEMENT A ETE REMISE A LA MAIRIE LE 14/02/2023



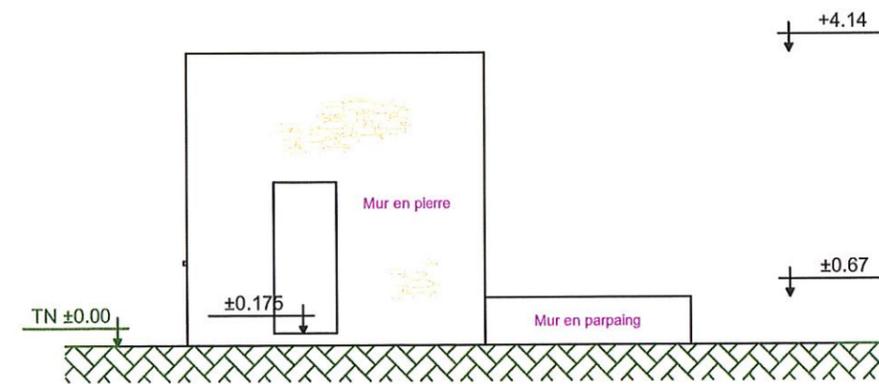
Elévation Sud-Est



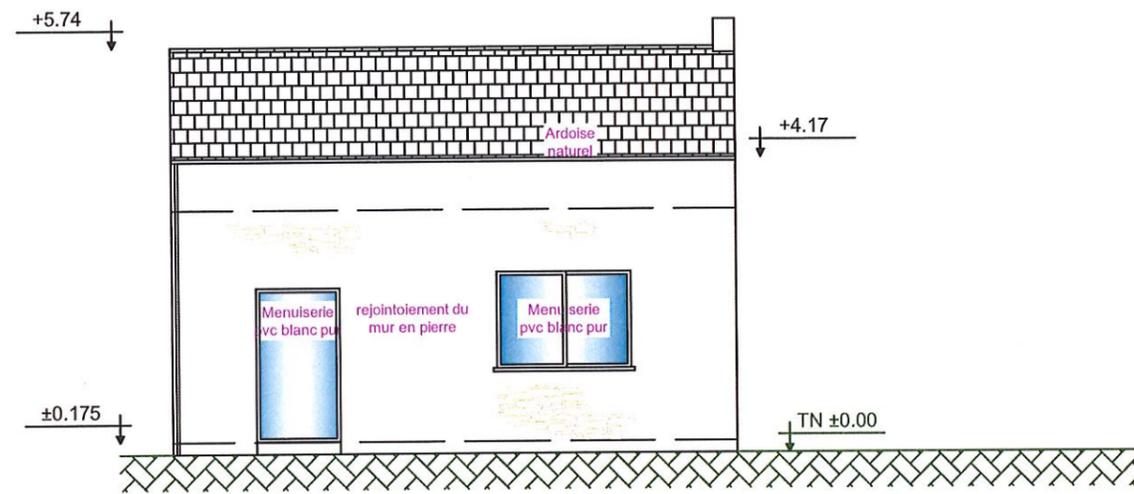
Elévation Sud-Ouest



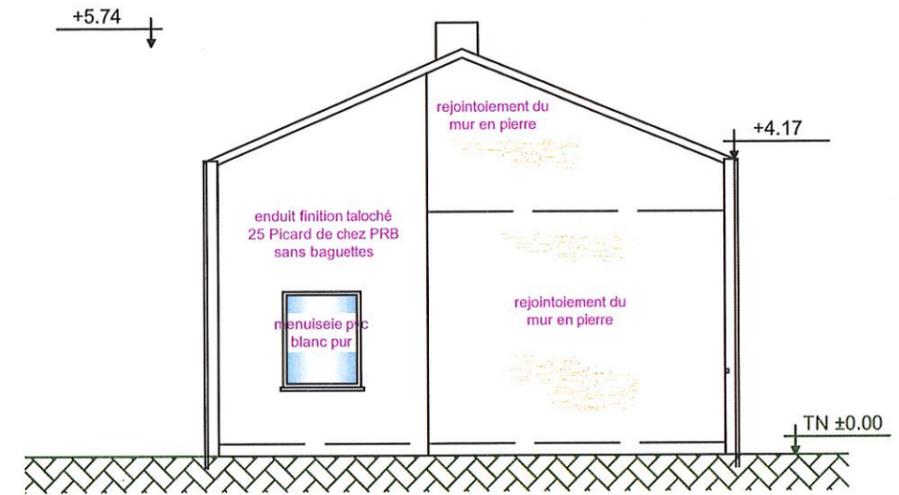
Elévation Nord-Ouest



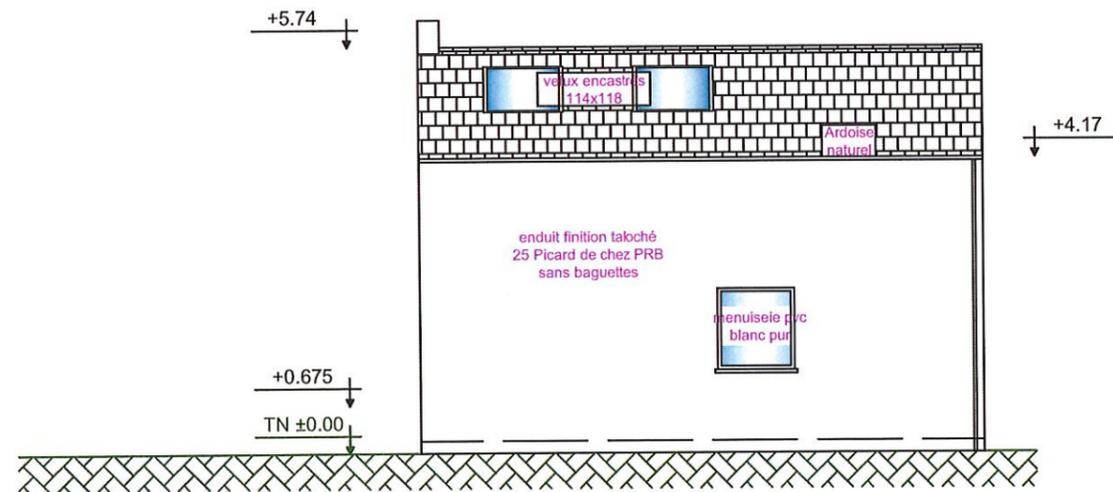
Elévation Nord-Est



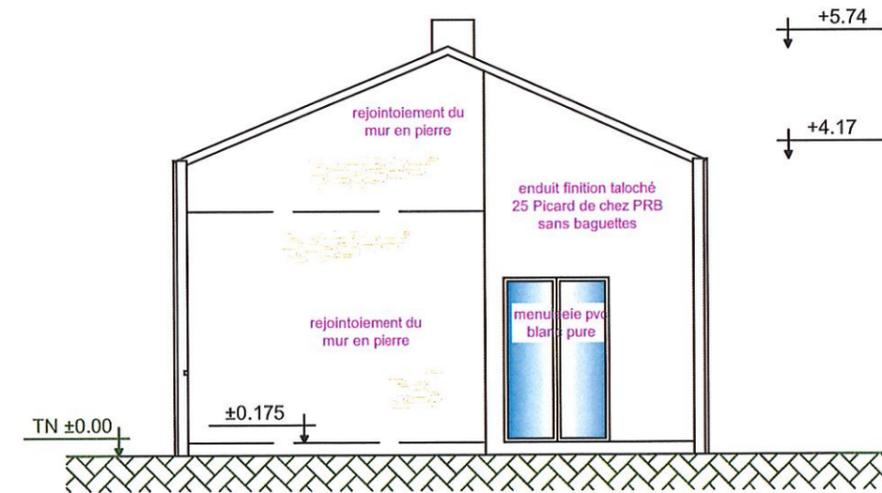
Élévation Sud-Est



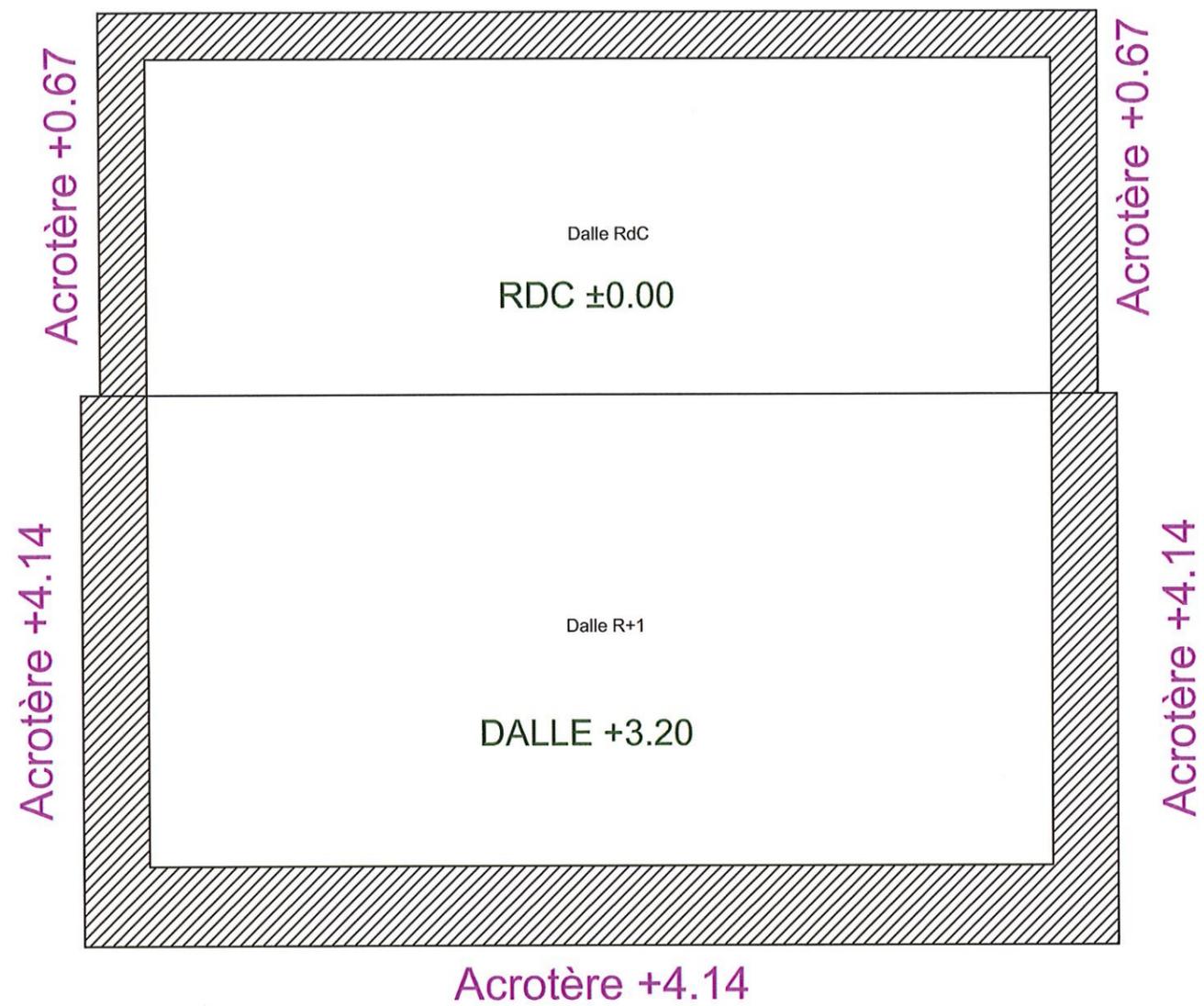
Élévation Sud-Ouest



Élévation Nord-Ouest

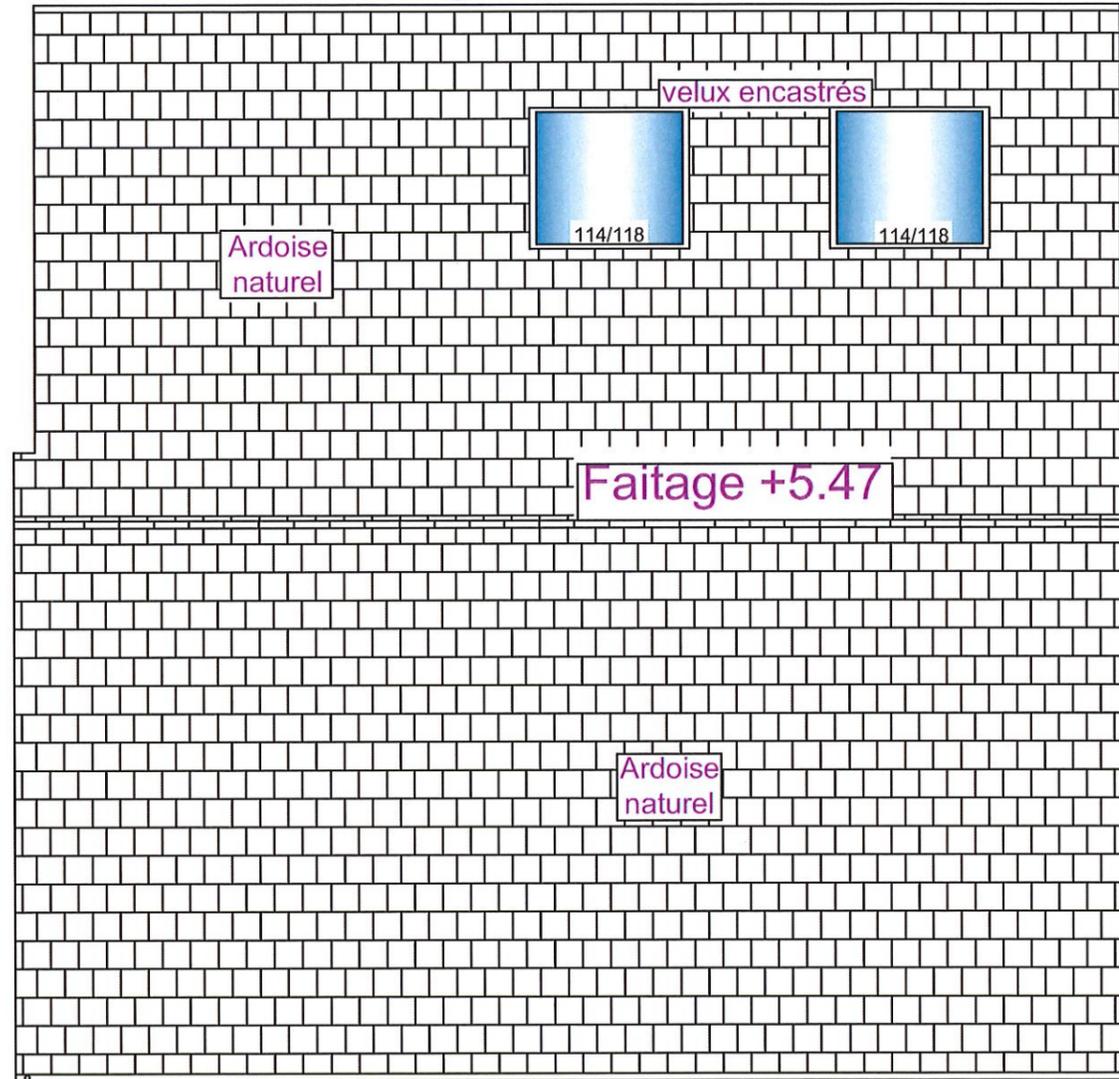


Élévation Nord-Est



EP

Egout +4.17



EP

Egout +4.17



Photo 1



Photo 2

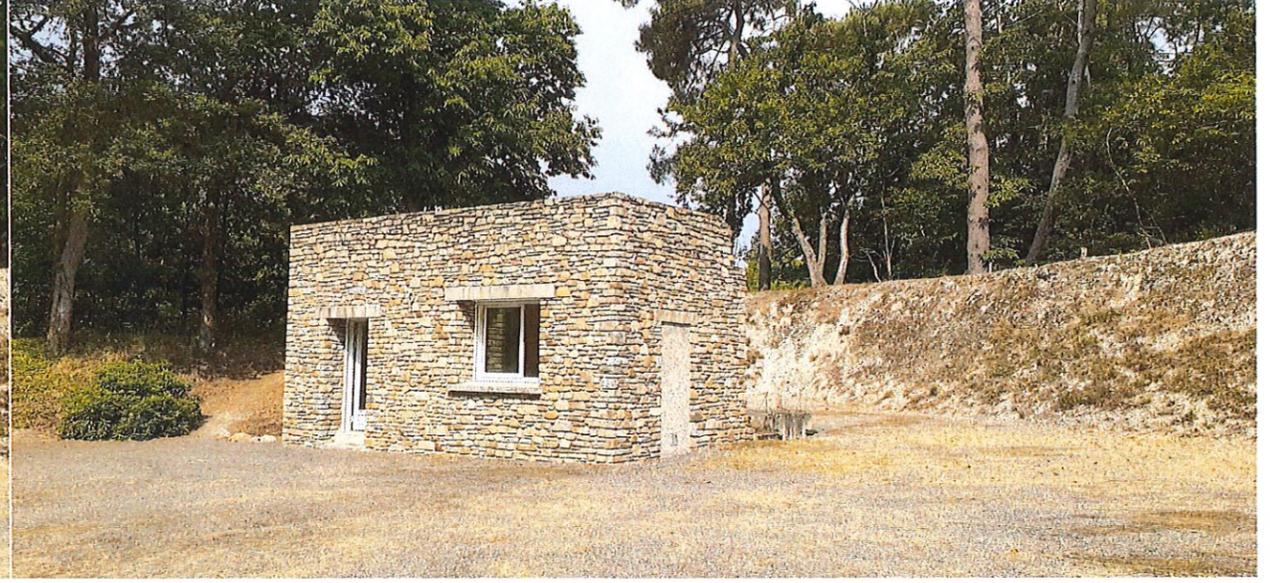


Photo 3

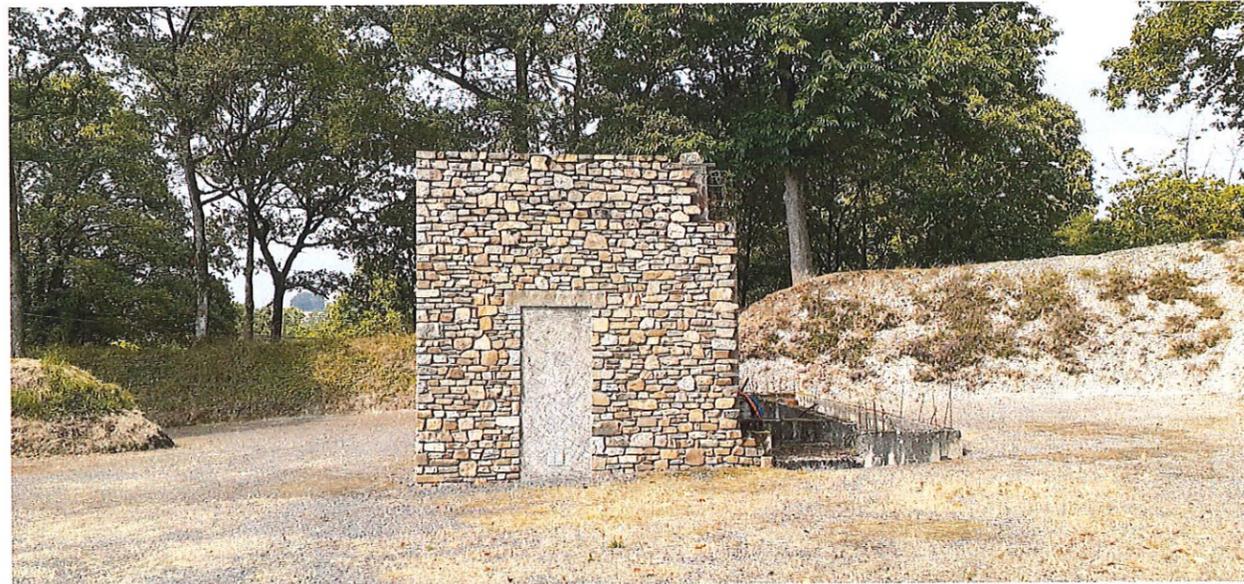


Photo 4



Photo 5

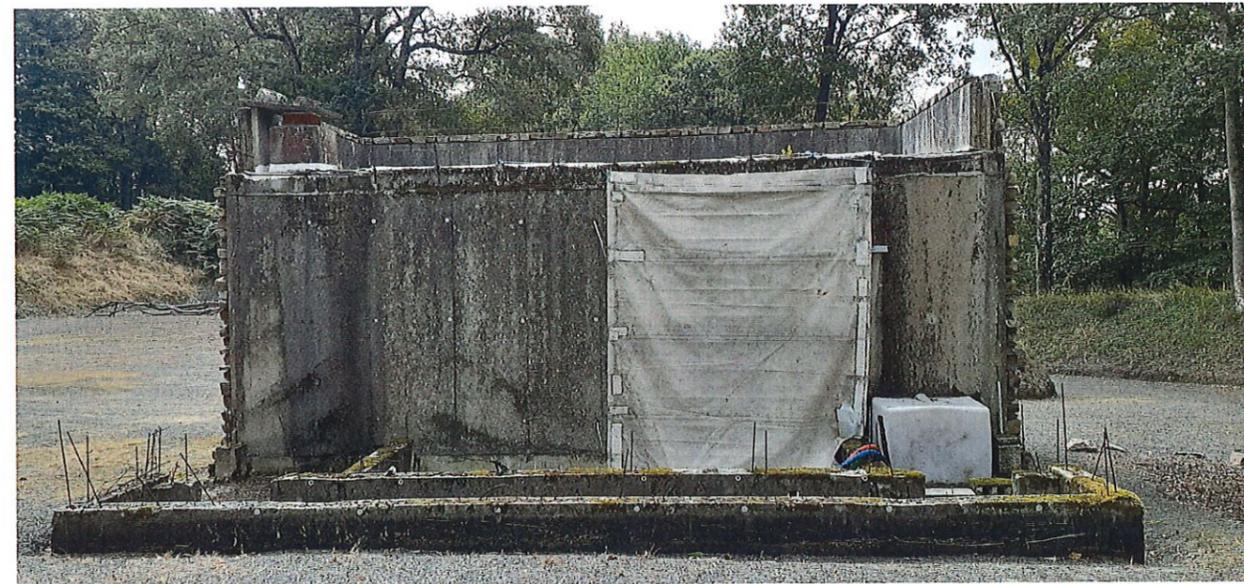


Photo 6

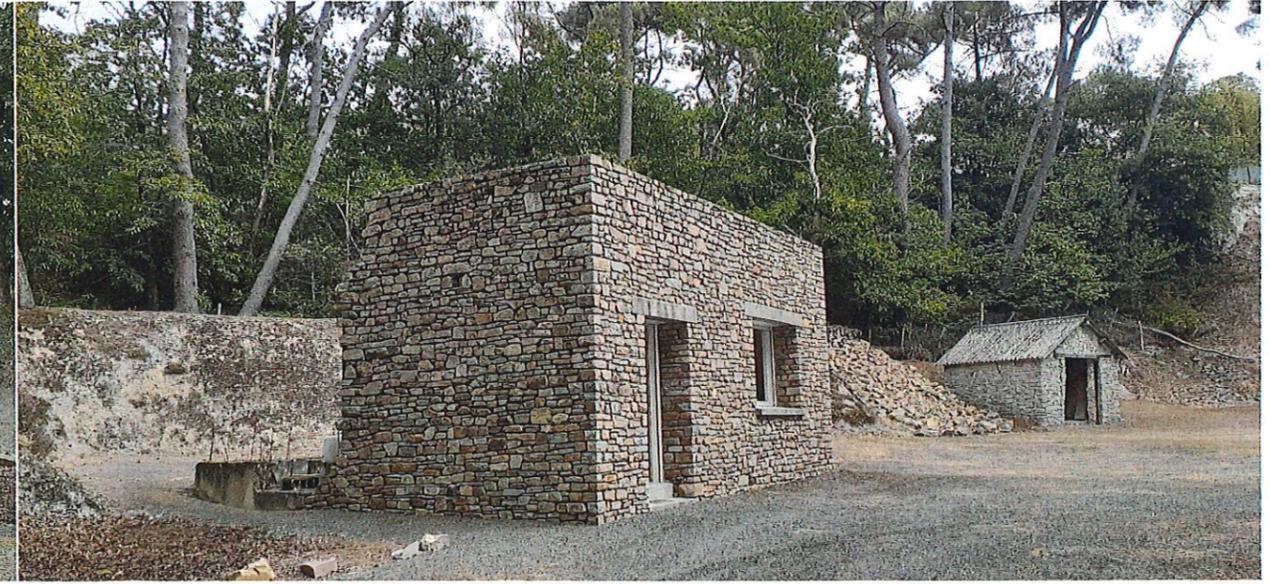


Photo 7



Photo 8



Photo 9



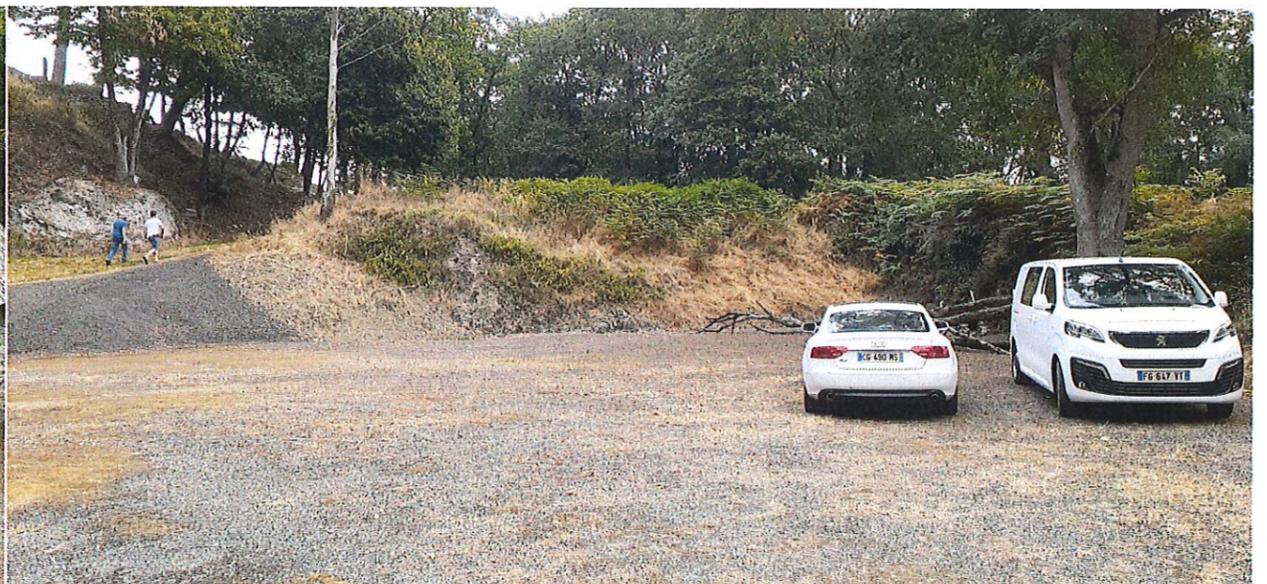
Photo 10

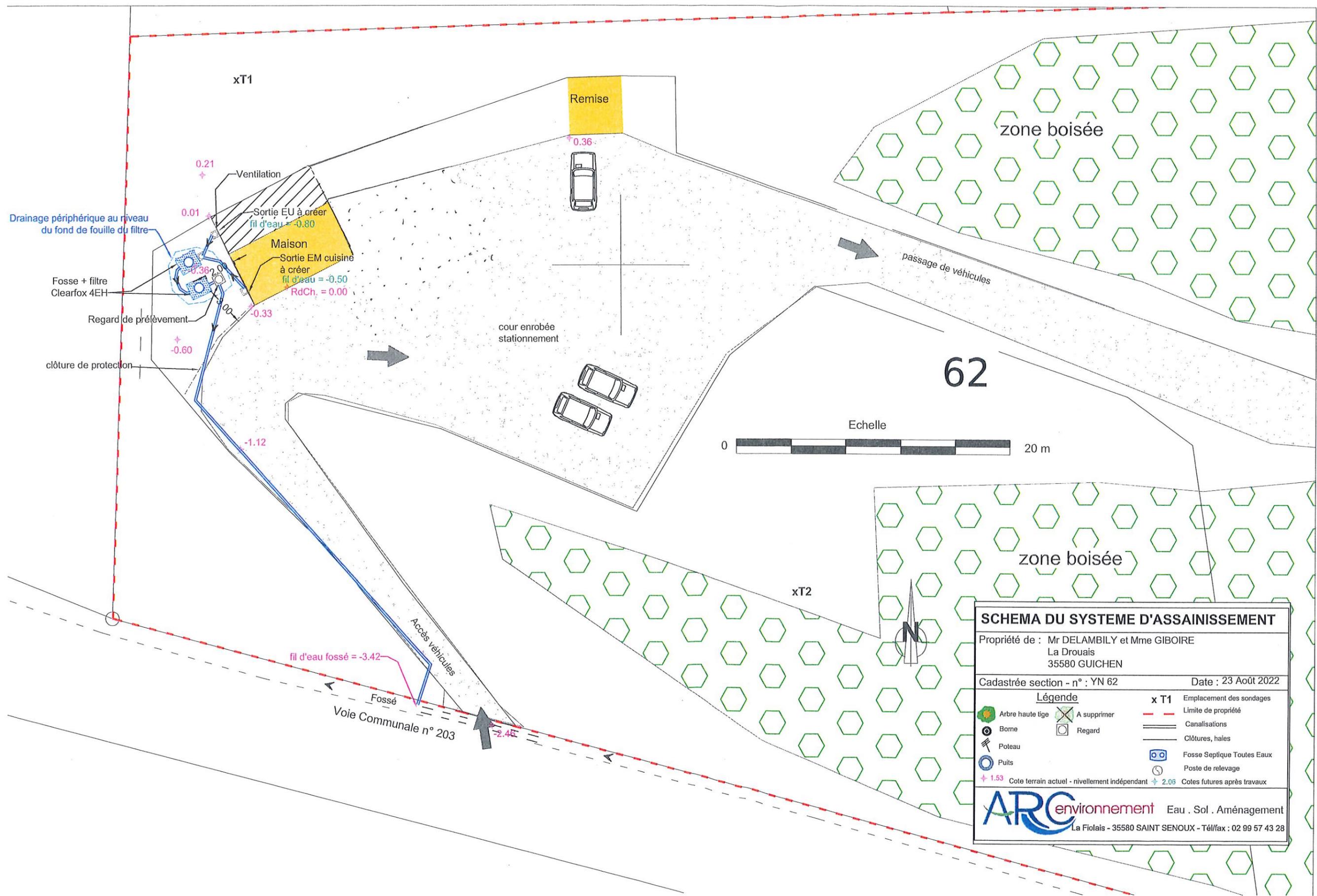


Photo 11



Photo 12





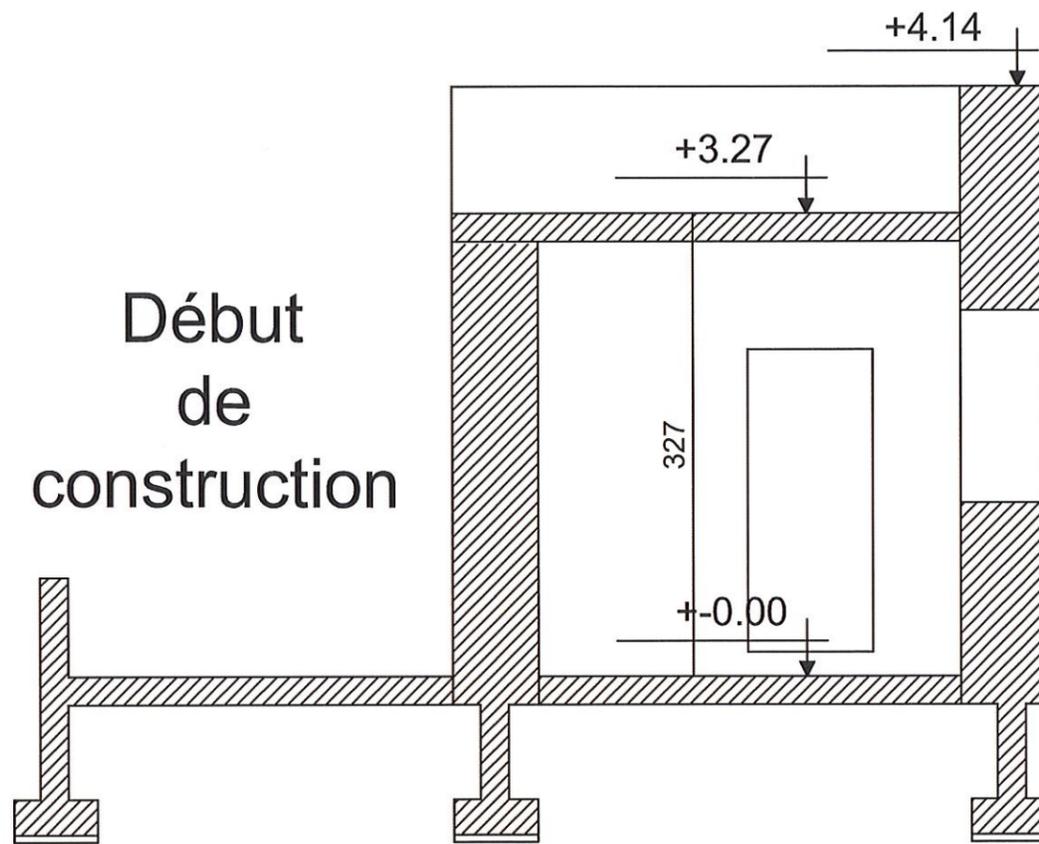
SCHEMA DU SYSTEME D'ASSAINISSEMENT

Propriété de : Mr DELAMBILY et Mme GIBOIRE
 La Drouais
 35580 GUICHEN

Cadastrée section - n° : YN 62 Date : 23 Août 2022

Légende		x T1
Arbre haute tige	A supprimer	Emplacement des sondages
Borne	Regard	Limite de propriété
Poteau	Fosse Septique Toutes Eaux	Canalisations
Puits	Poste de relevage	Clôtures, haies
± 1.53 Cote terrain actuel - nivellement indépendant	± 2.06 Cotes futures après travaux	

ARC environnement Eau . Sol . Aménagement
 La Fiolais - 35580 SAINT SENOUX - Tél/fax : 02 99 57 43 28



Début
de
construction

COUPE A A

