

PPA	N°	Remarque	Intentions de réponses de la Commune à l'issue des avis PPA (préalable à l'enquête publique)
Préfecture : avis de synthèse des services de l'État – reçu le 9 mars 2017	<b>Remarques générales</b>	<p>La procédure relative à l'élaboration du PLU du Grand-Fougeray présente plusieurs particularités :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Existence d'une carte communale :</b> L'approbation du PLU s'accompagnera d'une abrogation simultanée de la carte communale, dans le cadre d'une enquête publique unique.</li> <li>- <b>Fusion de communautés de communes et incidence au niveau de la compétence PLU :</b> Depuis le 1er janvier 2017, la commune du Grand-Fougeray est membre de la communauté de communes Bretagne Porte de Loire Communauté (BPLC), compétente en matière de PLU. C'est donc l'intercommunalité qui va poursuivre (avec l'accord de la commune par délibération) la procédure.</li> <li>- <b>Approbation du SCoT du Pays de Redon Bretagne Sud :</b> Le projet de PLU a été arrêté la veille de l'approbation du SCoT du Pays de Redon Bretagne Sud (13 décembre 2016), lequel a évolué par rapport au projet de SCoT arrêté, notamment en ce qui concerne la réduction des surfaces affectées aux activités économiques.</li> <li>- <b>Incidences dues au changement de périmètre de SCoT :</b> Lors de l'approbation du PLU, la commune aura intégré le périmètre du SCoT des Vallons de Vilaine et se retrouvera en « zone blanche ». Les espaces constructibles prévus au PLU et qui ne l'étaient pas dans la carte communale nécessitent une dérogation préfectorale précédée d'un avis de la CDPENAF. À la suite de l'avis favorable émis par cette commission le 7 mars 2017, je vous communiquerai, dans les meilleurs délais, la dérogation prévue par l'article L.142-5 du code de l'urbanisme. En effet, pour la régularité de la procédure, il est souhaitable que cette dérogation, qui est un préalable à l'approbation du PLU, figure au dossier d'enquête publique. Pour information, l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU, non constructibles sur la carte communale, nécessitera également ce type de dérogation tant que le SCoT des Vallons de Vilaine n'aura pas de contenu sur ce territoire, sachant que l'article L.142-5 du code de l'urbanisme encadre très strictement le champ de délivrance des dérogations. Le SCoT du Pays de Redon, approuvé à l'unanimité des membres du syndicat mixte présents, engage toutes les collectivités sur son contenu. Sans imposer, désormais, un rapport de compatibilité, il demeure une référence pour le PLU du Grand-Fougeray: c'est donc dans ce contexte particulier qu'est formulé l'avis sur ce projet de PLU. Le projet de PLU s'inscrit globalement dans les orientations du SCoT du Pays de Redon Bretagne Sud récemment approuvé, à l'exception d'une nouvelle zone d'activités 2AUe de 37,2 ha, prévue à l'est de la RN 137. En effet, seule l'extension au sud du parc d'activité des 4 Routes, dont la surface totale atteint 107 ha, est envisagée au SCoT, permettant ainsi de répondre aux besoins locaux à horizon 2030. Au regard des besoins de la commune, des critères pour délivrer une dérogation, des nouveaux équilibres au sein de la nouvelle communauté de communes et du SCoT des Vallons de Vilaine, la zone 2AUe apparaît prématurée. Aussi, il convient de la supprimer. Pour le reste, le projet de PLU est plutôt satisfaisant. Il devra, toutefois, être revu, complété ou précisé sur plusieurs points identifiés comme importants dans les lois Grenelle et ALUR : 1. <b>Les objectifs de production de logements mériteraient d'être mieux justifiés.</b> En outre, l'objectif de densité pourrait être plus ambitieux. En effet, en dépit d'une ambition démographique plus forte que ce qui est prévu au SCoT, la commune ne vise qu'un minimum de 17 logements par hectare. L'objectif de tendre vers « 20 logements par hectare » permettrait de réduire la consommation foncière et faciliterait probablement l'intégration dans le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine qui donne cet objectif aux pôles secondaires dont Le Grand-Fougeray devrait logiquement faire partie. 2. <b>L'objectif de mixité sociale (15 % de LLS) doit être étendu</b> aux opérations de plus de 10 logements dans le tissu urbanisé du centre et de sa périphérie (UA et UB) et non seulement dans les zones d'extension; 3. <b>Le règlement (ou une orientation d'aménagement) devra rendre opposables les prescriptions d'aménagement imposées au permis de construire de la nouvelle plateforme logistique</b>, afin que certains aménagements soient réalisés dans la marge de recul de la RN 137 dans le Parc d'Activités des 4 Routes (accord préfectoral du 20 juillet 2015 et DCM du 14 septembre 2015). 4. <b>Les protections de la trame verte et bleue, du patrimoine bâti et du paysage sont à conforter.</b> 5. <b>Le rapport de présentation devra être complété en ce qui concerne les volets énergies et changement climatique.</b></li> </ul> <p><b>En conclusion, sous réserve de la suppression de la zone 2AUE située à l'est de la RN 137, de la prise en compte des réserves émises ci-dessus et des autres observations, j'émet un avis favorable à la poursuite de la procédure par la communauté de communes BPLC.</b></p>	<p>Les délibérations sont jointes au dossier d'enquête publique</p> <p>L'avis est joint au dossier d'enquête. Les remarques formulées et les intentions de réponse de la commune figure un peu plus loin dans le présent document.</p>
	<b>1</b>	<p><b><u>Avis sur le projet de territoire au regard des objectifs du développement durable (l'environnement, l'habitat, les déplacements et l'énergie / climat)</u></b></p> <p>a) <u>Prise en compte de l'environnement, de l'agriculture, opportunité du développement :</u></p> <p><b>Trame verte et bleue, environnement, biodiversité et patrimoine</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Les zones humides :</b> Le projet de PLU ne précise pas sur quelle base a été réalisé en 2010 l'inventaire des zones humides. Cet inventaire doit prendre en compte l'arrêté du 1<sup>er</sup> octobre 2009. L'inventaire fait bien apparaître des zones humides en zones de bas-fonds le long des cours d'eau, cependant en dehors du réseau hydrographique très peu de zones humides ont été identifiées.</li> </ul> <p>Il est nécessaire de rappeler le caractère non exhaustif de l'inventaire zones humides sur le plan de zonage. Il est également indispensable de préciser dans le règlement relatif à la protection des zones humides (Article N du règlement), que la police de l'eau s'applique sur toutes les zones humides du territoire y compris celles qui auraient pu être omises dans le présent inventaire. Il convient aussi de rajouter dans le règlement l'interdiction de remblayer et de drainer dans la liste des travaux interdits sur zone humide. Il est aussi absolument nécessaire d'intégrer dans le règlement de la zone N du PLU l'article 1 du règlement du SAGE Vilaine sur l'interdiction de détruire les zones humides de plus de 1.000 m<sup>2</sup> sur la partie du territoire concernée (bassin de la Chère dans le cas présent), sauf exceptions.</p>	<p>Le rapport de présentation sera complété par des informations plus précises. Pour information, l'inventaire a été réalisé en 2010 selon le cahier des charges du SAGE et a été validé par la CLE en 2015</p> <p>Le règlement sera complété en ce sens et une mention sera ajoutée au rapport de présentation</p> <p>Le règlement sera complété en ce sens et une mention sera ajoutée au rapport de</p>

		présentation
<b>2</b>	<p><b>- Les cours d'eau :</b> Le document devra faire apparaître les cours d'eau sur le document graphique principal. En effet l'inventaire des cours d'eau a été réalisé en 2010 en même temps que l'inventaire des zones humides. Cependant, le projet de PLU ne mentionne pas les critères de délimitation des cours d'eau pris en compte dans le cadre de cet inventaire. La DDTM procède à la réalisation d'un inventaire des cours d'eau et la réalisation d'une cartographie dite progressive qui visent à améliorer les connaissances. Ces éléments doivent servir à compléter le réseau déjà identifié. Il est également demandé de rappeler le caractère non exhaustif de l'inventaire cours d'eau sur le document graphique et dans le règlement.</p> <p>Le PLU doit contribuer à protection du réseau hydrographique (lit, berges ...). Au même titre que les zones humides, les cours d'eau doivent apparaître au règlement graphique et être protégés en tant que tels. D'autre part, il serait intéressant d'intégrer, dans le règlement, une disposition qui fixerait une bande inconstructible de 10 mètres de part et d'autre de l'axe de tous les cours d'eau situés sur la commune. Il conviendrait aussi de mentionner que tout projet d'aménagements devra appliquer la séquence « éviter, réduire, compenser ».</p> <p>Les bois et les haies constituent l'identité de Grand-Fougeray et participent aux qualités du cadre de vie. La préservation de ces éléments de paysage devra être affirmée au niveau graphique en reprenant le constat de la planche « trame verte et bleue » du rapport de présentation.</p>	<p>Le document fait déjà apparaître les cours d'eau, la légende sera complétée pour le rendre plus lisible. Une vérification sera faite par rapport aux informations communiquées sur le site de Préfecture : <a href="http://www.ille-et-vilaine.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-Risques-naturels-et-technologiques/L-eau/Cartographie-des-cours-d-eau-en-Ille-et-Vilaine-et-guide-d-entretien">http://www.ille-et-vilaine.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-Risques-naturels-et-technologiques/L-eau/Cartographie-des-cours-d-eau-en-Ille-et-Vilaine-et-guide-d-entretien</a> Le règlement sera complété en ce sens et une mention sera ajoutée au rapport de présentation</p> <p>Les enjeux écologiques à l'échelle de la commune seront précisés : il s'agit pour l'essentiel du réseau hydrographique et de la ripisylve associée qu'il convient de préserver. Pour rappel, la zone N a été délimitée en prenant une marge de recul de 100 mètres de part et d'autres des cours d'eau et zones humides répertoriées sur la commune. La trame verte communale correspond aux zones de landes et la bleue au réseau primaire, secondaire et tertiaire.</p> <p>La commune ne suivra <i>a priori</i> pas cette suggestion. En effet, la commune a pris la décision de ne pas repérer et protéger les boisements sur l'entièreté de son territoire communal. Une analyse fine a été menée sur les éléments proches de la zone du bourg afin d'en assurer leur préservation car la commune est consciente du rôle écologique et paysager que joue ces éléments dans la proximité immédiate du bourg. En outre, la commune ne souhaite pas contraindre de manière trop forte la profession agricole sur des problématiques sur lesquelles ils sont déjà sensibilisés comme en témoigne par exemple le « Plan Bocage ». Par ailleurs, cet inventaire est en cours de réalisation dans le cadre du PLUi.</p>
<b>2</b>	<p><b>Paysage :</b> Le PADD souhaite prendre en compte le paysage dans le cadre du PLU et à l'occasion de toute opération d'aménagement. Il serait en ce sens nécessaire que le PLU comporte une synthèse des éléments de paysage inspirée de l'Atlas des Paysages et aussi que l'analyse des éléments de paysage soit très précise dans le périmètre des sites d'activités ou le maintien des haies et boisements constitue un élément de valorisation important et participe aussi à l'intégration de projets industriels; de plus ces éléments de paysage permettent de valoriser l'image de la commune projetée le long de la RN 137. Il en va ainsi notamment du massif de pins qui sert d'écrin à la première base logistique d'Intermarché.</p>	<p>Le rapport de présentation sera complété en ce sens</p>
<b>3</b>	<p><b>Patrimoine bâti :</b> Le document ne répond pas parfaitement aux dispositions de l'article L.101-2-d du code de l'urbanisme relatif à la sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel. Le PLU devrait considérer l'ensemble du patrimoine bâti sur le territoire communal en le soumettant au permis de démolir en le repérant sur les plans de zonage. Cela concerne le centre historique (zone UA), les cœurs des hameaux dont la valeur patrimoniale est reconnue par le rapport de présentation ainsi que tout le patrimoine culturel qu'il soit majeur (manoirs par exemple), petit (croix, fours ...) ou vernaculaire (bâtiments de ferme par exemple). Les bâtiments pour lesquels un changement de destination est possible seront bien évidemment intégrés à ce repérage. A défaut de repérage exhaustif, il sera considéré dans les dispositions générales du règlement écrit : «Les constructions en terre ou en pierre antérieures au 20<sup>ème</sup> siècle sont, a priori, éléments du patrimoine culturel de Grand-Fougeray et sont, à ce titre, protégés au titre de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme. La démolition de ce patrimoine est contraire à l'exigence de sa conservation sauf démolition ponctuelle exogène permettant sa mise en valeur. L'ensemble urbain historique du centre bourg est, au même titre, sauvegardé. »</p>	<p>La commune ne réalisera pas d'inventaire complémentaire à celui qui a été réalisé et qui permet de protéger de manière particulière le petit patrimoine et certaines propriétés du centre-bourg. Dans le but d'assurer la conservation du patrimoine architectural et culturel de la commune, les dispositions générales du règlement seront complétées comme suggéré.</p>
<b>4</b>	<p><b>Patrimoine archéologique :</b> Voir annexe jointe pour actualisation du PLU sur le sujet.</p>	<p>La commune n'y voit a priori pas d'objection mais signale cependant ne pas avoir été destinatrice de la pièce jointe en question. Contact sera pris avec les services compétents.</p>
<b>5</b>	<p><b>Agriculture :</b> La commune souhaite maintenir et affirmer son identité au travers de la préservation des espaces agricoles qui représentent 95 % du territoire communal. Néanmoins, ce principe n'est pas totalement respecté. Ainsi, les secteurs concernés par l'OAP n°4 du Parc d'activités et la zone 2AU en extension sur environ 37,2 ha de terres agricoles à l'est de la RN 137 ne sont pas suffisamment justifiés.</p> <p>En zones A et N, le règlement autorise l'extension des habitations et des logements existants et les annexes liées aux habitations existantes sous réserve d'être compatible avec le caractère de la zone et à certaines conditions. En outre, le règlement autorise, en zone A, le changement de destination des bâtiments existants présentant un caractère architectural et identifiés sur le document graphique du PLU. Il conviendra de préciser au règlement littéral que le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.</p> <p>En outre, les avis de la CDPENAF sur la délimitation des 5 STECAL et le règlement des annexes et extensions seront à joindre au dossier mis à enquête et à prendre en compte.</p> <p>Pour les zones desservies en assainissement non collectif, il convient de vérifier, pour toute nouvelle construction, extension ou réhabilitation</p>	<p>L'argumentaire développé dans le rapport de présentation sera complété pour justifier ce besoin. <b>(CF. un peu plus loin)</b></p> <p>Le règlement sera complété en ce sens et une mention sera ajoutée au rapport de présentation</p> <p>Les avis sont joints au dossier d'enquête. Les remarques formulées et les intentions de réponse de la commune figure un peu plus loin dans le présent document.</p>

	<p>de locaux existants, que les terrains sont aptes à recevoir des dispositifs de traitement et d'infiltration dans le sol ou, au moins, à assurer une dispersion efficace des effluents traités évitant ainsi les rejets dans le milieu hydraulique superficiel. Cette vérification a-t-elle été réalisée pour la création des STECAL ?</p>	<p>Le règlement prévoit déjà cette obligation. En outre, les demande de permis de construire doivent contenir une pièce présentant une étude de sol et la solution technique retenue.</p>
<p><b>6</b></p>	<p><b>Opportunité du développement et gestion économe du foncier</b></p> <p>a) <u>Justification des objectifs de production de logements</u>  Le PADD fixe (p.16) un objectif de 3 250 habitants à atteindre d'ici 2030, et indique que cet objectif correspond à la production de 390 logements, soit environ 20 logements par an.  Le SCoT du Pays de Redon Bretagne Sud récemment approuvé fixe pour le Grand-Fougeray un objectif de 3 077 habitants en 2030, sur la base d'une taille moyenne par ménage de 2,2 personnes. Il prévoit 390 logements pour accueillir cette population supplémentaire.  Il y a donc environ 170 habitants de différence pour un nombre de logements équivalent à construire. Il semble nécessaire d'harmoniser ces chiffres.</p> <p>Par ailleurs, le rapport de présentation indique que la population atteint 2 500 habitants en 2014 et a donc augmenté de 530 habitants en 15 ans, soit une progression moyenne de + 1,79% par an. Au regard des dernières données INSEE disponibles, cette progression a été de + 1,4 % par an sur la période 1999-2014, avec une progression moindre constatée sur la période 2008-2014 (+1,1 % par an). La population était de 2 431 habitants en 2014.</p> <p>Il est donc nécessaire que les perspectives d'évolution démographique soient précisées sur la base des dernières données disponibles concernant l'évolution démographique, la taille des ménages, le renouvellement du parc et les logements vacants. Ces précisions permettront de corriger le taux de progression annuelle prévu d'ici 2030.</p> <p>À titre d'illustration, pour une population constante de 2 417 habitants en 2013, 1 007 logements sont nécessaires en 2030 (taille des ménages de 2,4) et 1 098 logements seraient nécessaires en 2030 (taille des ménages de 2,2). Ce sont donc 91 logements qui seraient nécessaires pour compenser la baisse de la taille moyenne des ménages entre 2013 et 2030. On constate ainsi qu'une actualisation d'un seul paramètre (taille des ménages) peut avoir une incidence non négligeable sur le besoin à long terme (2030) et par conséquent sur la consommation foncière.</p> <p>La production des logements prévue est de 294 logements en secteurs d'extension couverts par 3 OAP (dont 80 directement urbanisables en zone 1AU).</p> <p>Le «potentiel urbanisable » fait apparaître un potentiel de 50 à 55 logements en densification (p.82 du rapport de présentation). À cela il convient d'ajouter un potentiel d'environ 40 logements lié aux «dents creuses» et changements de destination.</p> <p>Au final, zones urbaines et secteurs d'extension compris, le rapport de présentation recense un potentiel d'environ 390 logements à l'horizon 2030. Néanmoins 15 % de la production est prévu en secteur urbain, alors que le SCoT fixe un objectif de 20 % pour ce secteur. De ce fait, bien que les objectifs de consommation foncière respectent l'enveloppe foncière globale fixée par le SCoT, la part en secteur urbain n'est pas respectée.</p> <p>L'analyse du potentiel urbanisable doit être complétée afin de prendre en compte les capacités de densification et de mutation des espaces déjà bâtis, comme exigé à l'article L.151-4 du code de l'urbanisme. Cette analyse permettra de préciser le nombre de logements pouvant être produits dans le tissu urbain existant, permettant ainsi de se rapprocher de l'objectif de 20 % fixé par le SCoT.</p> <p>Concernant les zones d'urbanisation qui sont envisagées, la recherche de la présence d'éventuels sols pollués devra être effectuée préalablement à l'aménagement de ces secteurs, pouvant conduire à la mise en place de plans de gestion adaptés selon les situations rencontrées. Un report cartographique des quelques sites recensés dans la base de données BASIAS <a href="http://basias.brgm.fr/donnees/carte.asp">http://basias.brgm.fr/donnees/carte.asp</a> permettrait de visualiser leur implantation au regard du développement prévu de la commune.</p>	<p><u>Remarques liminaires :</u>  Le SCoT du Pays de Redon Bretagne Sud est bien le document de rang supérieur qui été pris en considération et qui a émis un <b>avis favorable sur le projet de PLU</b>.  En effet, le SCoT admet une marge de manœuvre de l'ordre de 25%, le projet de PLU est donc compatible.</p> <p>Les données seront mises à jour sur la base des données INSEE.  La commune maintient les ouvertures à l'urbanisation envisagée pour le développement de l'habitat.  Le phasage des secteurs en 1AU et en 2AU permet à la collectivité de maîtriser le développement de la commune. Les ouvertures à l'urbanisation ne se feront que si elles s'avèrent nécessaires.</p> <p>L'analyse du potentiel urbanisable au sein de la zone agglomérée sera complétée.  Cependant, la mise sur le marché des logements vacants reste du ressort du privé. La collectivité n'a pas les moyens de multiplier ses interventions sur les espaces identifiés.  Elle concentrera ses actions sur le site de l'ancienne entreprise Moisdon et sur le secteur Plein Sud.</p> <p>Le rapport de présentation sera complété sur ce volet notamment par une cartographie. Si des zones à urbaniser sont impactées, alors l'OAP concernée pourra être complétée.</p>
<p><b>7</b></p>	<p>b) <u>Justification du foncier économique:</u>  La justification du foncier économique au regard des enjeux exprimés dans le PADD vis-à-vis de la protection de l'agriculture soulève des interrogations concernant plus particulièrement la justification de la zone 2AU de 37,2 ha en extension coté est de la RN 137, qui porte ainsi le potentiel global à près de 60 ha en tenant compte des 20 ha encore disponibles côté ouest.  D'une part, la consommation d'espace concernant les sites d'activités est proche de 2,5 ha par an (25 ha environ sur 10 ans). Sur cette base, le stock d'emprises disponibles, d'environ 20 ha, doit permettre de répondre à la demande sur une assez longue période.  D'autre part, cette zone d'activités n'est pas prévue SCOT du Pays de Redon qui vient d'être approuvé et il n'est pas certain qu'en l'absence de SCoT, les conditions d'une dérogation (prévues par l'article L.142-5 du code de l'urbanisme) soient remplies pour permettre l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, notamment au regard de la consommation foncière et de l'équilibre économique du territoire.  En résumé, une telle extension est prématurée et suppose <i>a minima</i> une réflexion de type « projet de territoire » dans le cadre du futur SCOT du Pays des Vallons de Vilaine.  Par ailleurs, le franchissement de la RN 137 peut poser un problème d'intégration paysagère. Ce projet s'inscrit, en effet, dans un paysage qualitatif de l'entrée du département et de la région.  Pour toutes ces raisons il apparaît nécessaire de supprimer cette zone 2AU du PLU.</p>	<p><u>Remarque liminaire :</u>  Comme le Préfet le souligne, le projet de PLU s'est appuyé sur le SCoT arrêté, puisque l'approbation du SCoT a eu lieu postérieurement à l'arrêt du PLU.  Le syndicat mixte porteur du SCoT a émis un avis favorable assortis de remarques. Une remarque concerne le parc d'activités des 4 routes, mais celle-ci n'évoque que la question de l'intégration paysagère de cette extension. L'extension en elle-même n'est pas remise en cause.  En outre, la CCI donne un avis favorable à cette extension.</p> <p>La commune souhaite conserver le foncier de 37 ha inscrit en 2AU pour permettre le développement économique.  La commune précise que l'analyse de la consommation foncière ne prend pas en compte les 18 ha nécessaires au projet de la plateforme logistique dont les travaux ont désormais démarré. Ainsi, la consommation moyenne n'est plus de 2,5 ha, mais de plutôt autour des 4 ha.  En outre, la commune indique qu'un projet d'implantation d'une nouvelle entreprise sur 3,5 ha est en cours de négociation. Le projet devrait être déposé officiellement en mai. Par ailleurs, d'autres tractations sont en cours avec un porteur de projet qui souhaiterait pouvoir disposer d'un foncier de 11 ha. Ainsi, rien qu'avec ces 2 projets la réserve inscrite en 1AU est déjà bien utilisée.  Comme le signale le Préfet et la chambre d'Agriculture, l'ouverture de la zone 2AU est conditionnée par l'avis de la CPENAF. La collectivité ne procédera à cette ouverture que lorsque des projets fiables se présenteront.</p>

		<p>Pour rappel, l'analyse du fonctionnement agricole a permis de mettre en évidence qu'il était moins impactant pour la profession de localiser l'extension à l'est de la RN plutôt qu'en continuité immédiate du parc existant.</p> <p>Pour rappel toujours, le projet d'aménagement se fera en prenant en compte les principes établis dans la charte Bretagne Quali-parc garante d'une bonne insertion dans son environnement, tant d'un point de vue paysager que des fonctionnalités écologiques.</p> <p>La commune précise par ailleurs, que les travaux en cours sur le PLUi menés à l'échelle de la nouvelle communauté de communes prennent en compte ce projet d'extension qui est justifié au regard de la spécialisation des parcs d'activités sur ce grand territoire. En effet, il s'avère que le parc de Crévin est saturé et qu'il ne présente pas d'opportunité de développement, la zone de Château-Gaillard à Bain-de-Bretagne oriente sa vocation à accueillir des enseignes commerciales et le Parc de Grand-Fougeray étant lui spécialisé dans l'accueil d'industrie ou d'entreprise de grande surface. Ces deux parcs sont donc complémentaires et en aucun cas concurrentiels.</p> <p>Les analyses des porteurs de projets sont menées à l'échelle intercommunale et permettent d'organiser le développement économique à cette échelle pertinente.</p>
<b>8</b>	<p>c) <u>Règles de densité :</u>          Au SCoT du Pays de Redon Bretagne Sud approuvé une densité moyenne de 17 logements par hectare est prévue pour les pôles structurant comme Grand-Fougeray.          Il est indiqué au PADD (p.22) que « le PLU inscrit une densité moyenne de 17 logements par hectare pour les zones d'urbanisation future », ces densités pouvant varier « sans toutefois être inférieures à 12 logements par hectare. ».          Chacune des OAP fixe un objectif de densité brute moyenne, soit 16 logements/hectare pour l'OAP n°1 - Plein Sud, 19 logements/hectare pour l'OAP n°2 - Rue de Rennes et 16 logements/hectare pour l'OAP n°3 - Launay.          Cette approche conduit à une densité brute de 16,9 logements par hectare conforme aux dispositions du SCoT en vigueur. Néanmoins tenant compte de la transformation urbaine du centre, de la volonté d'accueillir des jeunes ménages et aussi de la perspective d'intégration future au SCoT du Pays des Vallons de Vilaine (avec des objectifs de densité supérieurs), la commune devrait se projeter dès maintenant sur des objectifs supérieurs.          Ainsi un objectif de densité moyen se rapprochant de 20 logements/hectare serait un élément facilitateur d'intégration au futur SCoT du pays des Vallons de Vilaine.</p>	<p><u>Remarque liminaire :</u>  <i>Les densités envisagées par le PLU sont compatibles avec le SCoT. L'État ne dit pas le contraire dans son avis.</i></p> <p>La commune prend bonne note de ces remarques et indique que la réflexion est en cours dans le cadre des travaux du PLUi. Ainsi, dans l'attente de l'issue de ces analyses, les densités seront conservées telles que présentées aux PPA dans le projet de PLU.</p> <p>En effet, le PLU a été travaillé pendant plus de 2 ans et a fait l'objet de plusieurs présentations en Conseil Municipal et à la population et a obtenu un consensus. La demande des pétitionnaires et nouveaux arrivants ne porte pas sur des parcelles de trop petites tailles (200m<sup>2</sup>) qui fatalement ne trouveraient pas preneur. La commune reste à l'écoute des attentes des pétitionnaires qui évoluent avec le temps. Il est tout à fait probable que les formes urbaines et le concept des aménagements évoluent avec le temps et tendront vers une densification des opérations. C'est un phénomène naturel, il faut laisser aux gens le temps de s'acculturer.</p> <p>Par ailleurs, la commune précise que si la décision d'augmenter les densités était retenue, il y aurait un accroissement mécanique du nombre de logement produit alors qu'il est demandé l'inverse. Cette voie remettrait en cause très profondément le projet de PLU tel qu'arrêté en décembre 2016.</p>
<b>9</b>	<p>d) <u>Production de logements locatifs sociaux :</u>          La Commune de Grand-Fougeray n'est pas concernée par le dispositif SRU-DALO.          Le PADD fixe (p.17) l'objectif de 15 % de logements locatifs sociaux (LLS) dans la production totale.          Au sein de la zone 1AU, une disposition exige que « toute opération d'ensemble destinée à l'habitat, d'au moins 10 logements, devra comprendre un minimum de 15% de logements sociaux. »          Un minimum de 15 % de LLS est également fixé dans les OAP n°1 et 2 (Grand Sud et Rue de Rennes).          Le taux minimum de 15 % de LLS (fixé pour les OAP et les opérations de plus de 10 logements en zone 1AU) doit être étendu à l'OAP n°3 (Launay) ainsi qu'aux zones UA et UB, conformément aux objectifs du SCoT étudié sur ce territoire.</p>	<p>La municipalité observe que le besoin de logements sociaux est relativement limité sur la commune, la demande est quasi-inexistante.          Cependant, l'OAP n°3 sera modifiée en ce sens tout comme le règlement des zones UA et UB.</p>
<b>10</b>	<p>e) <u>Prise en compte des déplacements et des transports:</u>          En matière de déplacements la création d'une aire multimodale sur le site d'activités à proximité de la RN 137 est une démarche pertinente et cohérente.          Néanmoins, le diagnostic mériterait d'être complété par une analyse de la fréquentation des aires de covoiturage présentes sur le territoire afin d'identifier les besoins éventuels de développement de l'offre compte tenu du fait que la majorité des actifs travaille sur Rennes.          L'analyse des déplacements aurait aussi pu être synthétisée par une cartographie regroupant le réseau viaire, les liaisons douces, les arrêts TC, les lieux de covoiturage et les principaux générateurs de trafic, en particulier ceux fréquentés par les jeunes, afin d'avoir une vision d'ensemble et de croiser les différentes informations.</p>	<p>La municipalité va essayer de collecter de la donnée pour répondre à cette demande, ainsi, le cas échéant, le rapport de présentation sera complété en ce sens.</p>
<b>11</b>	<p>f) <u>Prise en compte des enjeux énergie-climat:</u>          De façon générale, les orientations choisies contribuent à l'atténuation et à l'adaptation aux conséquences du changement climatique : préservation des zones humides, zones naturelles, lutte contre l'imperméabilisation, nature en ville, déplacements alternatifs, implantation solaire des nouvelles constructions ...          Quant à l'énergie, le projet vise la recherche d'une utilisation économique et rationnelle.          Toutefois, au vu des différents documents du PLU, les réflexions "Énergies et Changement climatique" sont absentes de l'ensemble des pièces du dossier. Un complément est à apporter (voir annexe jointe du service spécialisé de la DDTM).</p>	<p>La commune n'y voit <i>a priori</i> pas d'objection mais signale cependant ne pas avoir été destinatrice de la pièce jointe en question. Contact sera pris avec les services compétents.</p>

<p><b>12</b></p>	<p><b>II. Avis sur la procédure et sur la forme du PLU :</b></p> <p>a) <u>Rapport de présentation :</u> Conformément à l'article L104-2 du code de l'urbanisme, le projet de PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale. L'avis de l'autorité environnementale sur la qualité de l'évaluation environnementale et de la prise en compte de l'environnement sera à joindre au dossier mis à enquête.</p> <p>Pages 42 et 43 de la partie 2 : contrairement à ce qui est mentionné, l'extension du parc d'activités des 4 routes n'est pas prévu au SCoT approuvé le 13 décembre 2016.</p> <p>Page 70: chaque emplacement réservé doit faire l'objet d'un minimum de justification s'agissant d'une atteinte forte au droit de propriété.</p> <p><i>Pour information, s'agissant du radon, il faut signaler que la commune est classée, par l'IRSN (Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire) et à partir de la géologie du sous-sol local, en catégorie 3 correspondant à une probabilité moyenne ou forte de présence de radon. Ce gaz radioactif naturel émanant du sol, présent partout à la surface de la terre et plus particulièrement dans les roches granitiques et volcaniques représente un risque lorsqu'il est inhalé dans certains bâtiments où il s'accumule parfois en concentration élevée par manque de ventilation, confinement ou présence de facteurs favorisant son intrusion à partir du sol (sol ou murs fissurés, drains, passages réseaux etc. ..). C'est le 2ème facteur du cancer du poumon après le tabac. Cette problématique qui aurait mérité d'être développée dans le diagnostic environnemental «risques naturels » devrait conduire à la mise en œuvre, notamment lors de la construction de nouveaux bâtiments, de dispositions visant à limiter l'entrée du radon dans les locaux (renforcement de l'étanchéité entre sol et bâtiment, création de vide sanitaire ventilé ..) et pour les immeubles existants de solutions d'atténuation de l'activité de ce gaz par le biais notamment de travaux correctifs (ventilation adaptée, suppression de fissures, ...).</i></p>	<p>L'avis est au dossier d'enquête. L'Autorité Environnementale n'a pas émis de remarques.</p> <p>Le rapport de présentation sera modifié pour clarifier ce point (l'approbation du SCoT ayant eu lieu postérieurement à l'arrêt du PLU).</p> <p>Le rapport de présentation sera complété.</p> <p>La commune n'a pas connaissance de ce risque. Contact sera pris avec les services compétents pour analyser les moyens de le prendre en compte dans le cadre du PLU.</p>
<p><b>13</b></p>	<p>b) <u>Projet d'aménagement et de Développement Durable (PADD) :</u></p> <p>Les objectifs du PADD en matière de risques ne sont pas structurants pour la définition du projet de territoire. Ils auraient mérité d'être territorialisés sur le schéma de synthèse avec identification des zones à risques. Ils nécessiteraient de contenir des mesures concrètes sur la réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens sur les secteurs exposés aux risques.</p> <p>Page 13: la justification de la création d'une zone d'activité à l'est de la RN 137 repose sur des dispositions du SCoT qui n'ont pas été approuvées. Celui-ci n'attribue que 15 hectares supplémentaires à l'ancienne communauté de communes et l'atlas cartographique annexé au DOO localise cette surface au sud de l'actuelle zone des 4 routes et au sud de La Lizardais.</p> <p>Page 23 et page 57 du rapport de présentation : l'hypothèse de la réhabilitation de la ferme de La Conzais avec l'aménagement d'une activité de loisirs d'une dizaine d'hectares reste envisagée de façon à ne pas avoir à réviser complètement le PLU si un projet se présentait. D'une part, le SCoT du Pays de Redon Bretagne Sud n'en fait pas état, d'autre part cela constituerait une ouverture à l'urbanisation relevant de la constructibilité limitée en l'absence de SCoT.</p>	<p>La cartographie pourra être éventuellement complétée.</p>
<p><b>14</b></p>	<p>c) <u>Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :</u></p> <p>Le permis de construire de la nouvelle base logistique a fait l'objet d'une étude loi Barnier, annexée, au PLU. Cette étude a fait l'objet d'un accord du préfet en date du 20 juillet 2015 (voir annexe) définissant les prescriptions à reprendre dans le permis de construire. La délibération du 14 septembre 2015 a repris ces prescriptions pour les imposer au permis de construire qui est actuellement en cours d'exécution. Ces prescriptions, à défaut d'être reprises dans le règlement devront être traduites dans une OAP pour garantir le respect des engagements actés sur le long terme.</p>	<p>Le permis de construire a été délivré car il était conforme aux préconisations de l'étude Loi Barnier, l'OAP n'a donc pas lieu d'être mise à jour.</p>
<p><b>15</b></p>	<p>d) <u>Règlement graphique :</u></p> <p>Il manque le sigle du zonage concernant la plateforme logistique en cours de travaux au sud de la zone d'activités des 4 routes.</p> <p>La marge de recul de 100 mètres applicable de part et d'autre de la voie express devra figurer sur le règlement graphique.</p> <p>La RN 137 étant classée voie bruyante de type 2, la bande sonore de 250 mètres, située de part et d'autre des bords de chaussée devra être reportée.</p>	<p>Non, car il s'agit du même polygone.</p> <p>Le plan de zonage sera complété.</p> <p>Il s'agit d'une information qui figure aux annexes du PLU</p>
<p><b>16</b></p>	<p>e) <u>Règlement littéral :</u></p> <p>Le règlement devra être mis en compatibilité avec les dispositions du Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) qui concernent les documents d'urbanisme (1.1, 1.2, 2.1, 2.2, 2.4, 3.7 et 3.8).</p> <p>Zone inondable: rajouter dans le règlement l'interdiction de remblaiement des zones inondables identifiées à l'atlas des zones inondables et reportées sur le document graphique.</p> <p>Page 17: la délibération imposant une déclaration préalable pour la réalisation d'une clôture doit être citée.</p> <p>Page 25 : en EBC, les demandes de défrichement ne sont pas obligatoires, elles sont irrecevables.</p> <p>L'arrêté du 10 novembre 2016 définit les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national</p>	<p>Le règlement sera modifié en ce sens</p> <p>Le règlement sera modifié en ce sens</p> <p>Le règlement sera modifié en ce sens</p> <p>Le règlement sera modifié en ce sens</p> <p>La collectivité souhaite conserver la spécificité des zones d'activités. Ayant la maîtrise du</p>

		<p>d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu. <b>Le règlement ne peut pas scinder les sous-destinations.</b> Quelles peuvent être les activités de services réglementées dans les secteurs UEa et Uei ? L'actuelle rédaction avec « etc. » permet de tout exclure de manière arbitraire.</p> <p>Page 75: en zone A, d'une part, il convient de rappeler que le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF et, d'autre part, qu'aucune extension simultanée ou future ne peut être autorisée par rapport à la situation existante à la date d'approbation du PLU (référence à indiquer pour toute évolution de l'existant en zone A et N: CE du 21 novembre 2007 et CE du 5 février 1997)</p> <p>Page 94 : le PLU n'a pas vocation à gérer l'utilisation des produits phyto-sanitaires ou l'usage des sols (cultures, épandages, ...).</p> <p>Il pourrait être utile de préciser que les équipements d'intérêt collectif et services publics, ne sont pas soumis aux règles de hauteur.</p>	<p>foncier, elle contrôle les ventes.</p> <p>La commune souhaite pouvoir autoriser des extensions dans le cadre des rénovations. Peu de bâtiments étoilés (6) pour permettre le changement de destination sont inférieurs à 100 m², le risque d'avoir ce type de demande est donc très limité.</p> <p>Cette règle étant inopérante, elle sera retirée.</p> <p>Le règlement sera modifié en ce sens</p>
	<b>17</b>	<p>f) <u>Annexes et servitudes d'utilité publique :</u></p> <p>La liste des servitudes ne peut renvoyer à des annexes du PAC qui ont servi à élaborer l'annexe SUP.</p> <p>Par application des dispositions du code de la voirie routière, la servitude EL11 devra être représentée sur le plan des servitudes pour la RN 137 avec pour gestionnaire la DIRO.</p> <p>Le service national d'ingénierie aéroportuaire indique le service gestionnaire de la servitude T7 est désormais: DGAC/SNIA, pôle de Nantes, zone aéroportuaire CS 14321 - 44343 Bouguenais Cedex.</p> <p>RTE signale une mauvaise représentation des lignes de transport électrique et préconise des adaptations réglementaires pour ses ouvrages (voir annexe).</p> <p>Il convient que le réseau électrique moyenne tension (20KV) figure au plan des servitudes.</p> <p>Il y a une confusion en ce qui concerne les servitudes II, I3 (et I4 dans l'annexe SUP écrite) : La commune n'est pas traversée par une canalisation de transport de gaz. Elle est seulement concernée par l'oléoduc Donges - Vern sur Seiche (II).</p> <p>Il faut donc, d'une part, supprimer du plan la bande rose passant à l'ouest du bourg et, d'autre part, clarifier l'annexe écrite en :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- supprimant la page 36/104 (14 sans rapport avec II ou I3 et double emploi);</li> <li>- supprimant les pages 37/104 à 43/104 (13) qui n'ont pas de raison d'être;</li> <li>- supprimant la page 72/104 (II sans rapport avec 14 et double emploi).</li> </ul>	<p>Le tableau de présentation des SUP sera repris pour prendre en compte les remarques des différentes PPA</p> <p>Le plan des annexes sera complété en ce sens.</p> <p>Le tableau des annexes sera modifié en ce sens</p> <p>Le plan des annexes sera modifié en ce sens.</p> <p>La commune n'y voit <i>a priori</i> pas d'objection mais signale cependant ne pas avoir été destinatrice des éléments. Contact sera pris avec les services compétents.</p> <p>Le plan et le tableau des annexes seront modifiés en ce sens.</p>
Mission Régionale de l'Autorité Environnementale – Reçu le 20 mars 2017		La MRAe Bretagne n'a formulé aucune observation.	
Région Bretagne – reçu le 03/03/2017		Il s'agit d'un courrier informant la commune sur différents documents et publication que la Région met à disposition, qui n'émet pas de remarques particulières.	
Syndicat Mixte Redon Pays de Bretagne Sud (porteur du SCOT) – reçu le 27/01/2017		<b>AVIS FAVORABLE</b> - Assorti de remarques	
	<b>1</b>	Les orientations d'aménagement et de programmation pourraient être complétées de coefficient maximum d'imperméabilisation des sols pour les opérations. Ce coefficient permettra de limiter le ruissellement et de sensibiliser les pétitionnaires aux enjeux de la maîtrise des eaux pluviales notamment pour ralentir le flux d'inondation pour lequel le bassin versant est particulièrement sensible.	La commune n'a pas les éléments techniques pour lui permettre de définir le coefficient maximum d'imperméabilisation des sols. Il semble dangereux et risqué de déterminer de manière arbitraire un coefficient. Les études de sols seront faites en temps et en heure.
	<b>2</b>	Concernant les objectifs de maîtrise de la consommation foncière, le PLU répond aux prescriptions du SCOT limitant l'urbanisation aux dents creuses dans les villages. 3 secteurs d'urbanisation ont été identifiés dans le bourg pour un volume global de 17,4 ha pour la période 2017-2030. Ces surfaces s'ajoutent aux 3,57 ha consommés entre 2010-2015 dans le bourg. L'ensemble (17,4 + 3,57 = 20,97 ha) est compatible avec l'objectif de 20 ha d'enveloppe urbanisable à vocation d'habitat fixé par le SCOT sur la période 2010-2030. Ces surfaces rapportées aux objectifs de production de logement produisent une densité moyenne de 16,89 logements/ ha compatible avec l'objectif de 17 logements/ha du SCOT.	

	<b>3</b>	Un plan de mobilités douces à l'échelle de la commune pourrait utilement venir compléter le parti d'aménagement du PLU et viendrait ainsi renforcer l'attractivité et le modèle proposé.	Il s'agit d'un sujet qui relève de la communauté de communes. Les réflexions sont en cours.
	<b>4</b>	Le parc d'activités des Quatre Routes se développe autour de l'échangeur de la RN137. Une attention particulière devra être portée sur son insertion paysagère pour répondre aux enjeux de développement des activités économiques et à la qualité de l'environnement.	L'aménagement du Parc répondra au cahier des charges Bretagne Quali-parc. La collectivité sera vigilante en outre à travailler sur le découpage parcellaire pour assurer son insertion dans l'environnement et répondre aux attentes des porteurs de projets.
		<b>Avis Favorable sous réserve de prendre en compte l'ensemble des remarques</b>	
Chambre d'Agriculture – reçu le 17 mars 2017	<b>1</b>	<p><b>1. La gestion économe de l'espace</b></p> <p>A. <u>Les objectifs de croissance démographique et les traductions en besoin de logements</u></p> <p>La population communale était de 1 930 habitants en 1999. Elle est passée à 2 413 en 2013. Ceci correspond à une augmentation moyenne annuelle de 1,47 % (et non 1,7%). La taille des ménages est de 2,39 personnes. Le projet communal retient une perspective d'évolution de 1,8% annuel à l'horizon 2030 avec une taille des ménages à 2,2 personnes. Il conviendra de mieux expliciter en quoi la population va croître plus rapidement que par le passé alors même que cette croissance avait ralenti entre 2007 et 2013 (+ 1,23%).</p> <p>Avec une population à 3 250 habitants, le projet prévoit un besoin de logements d'environ 340 unités pour la population nouvelle et 50 habitants pour la décohabitation. Le total de nouveaux logements exprimés est de 390.</p>	<p>Le projet détaillé dans le PLU arrêté s'est basé sur une estimation de la population à 2500 habitants en 2014 (source commune).</p> <p>La commune a toujours observé une corrélation entre développement économique et développement démographique, avec toutefois un décalage dans le temps. La reprise économique se fait ressentir. Des porteurs de projets sont à la recherche de terrains pour investir, la municipalité consciente de son attractivité sur le plan économique se prépare au rebond démographique.</p>
	<b>2</b>	<p>B. <u>La consommation de l'espace pour l'habitat</u></p> <p>L'aménagement du territoire communal a conduit à consommer 42 ha en 10 ans dont 15 ha pour 120 nouveaux logements (soit une densité moyenne de 9,5 logements/ha).</p> <p>Le rapport de présentation présente les possibilités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans l'enveloppe urbaine : 20 constructions neuves sur des parcelles déjà viabilisées des lotissements et 20 constructions neuves dans 5 entités;</li> <li>- dans les hameaux : 15 constructions nouvelles.</li> </ul> <p>En réunion des personnes publiques associées a été évoquée 50 possibilités de changement de destination (sur 82 désignations). Ceci conduit à un premier total de 105 possibilités de logements nouveaux.</p> <p>Il convient d'ajouter à ce chiffre la reconquête sur les logements vacants. Cette vacance est en augmentation (146 logements vacants en 2012 contre 134 en 2007). Il devrait être possible de chiffrer à une trentaine de logements cette reconquête d'ici 2030, ramenant ainsi ce taux à 10 %, contre 13 % actuellement sur la commune (le chiffre est plus souvent autour de 8 % dans les secteurs ruraux de notre département).</p> <p>Donc pour 390 besoins exprimés, 130 possibilités environ existent déjà. 260 possibilités restent à prévoir en extension. Le projet retient 17,47 ha en extension dédiée au logement (zone 1AUa et 2AUa) avec une densité moyenne de 17 logements par ha. Dans un souci de gestion économe, nous demandons à ce qu'une densité moyenne de 20 logements à l'hectare soit retenue. Sur ces bases, la superficie à mobiliser serait de 13 ha.</p> <p>Il est à noter que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le SCoT du Pays de Redon et Vilaine (SCoT de rattachement actuel, très récemment approuvé) ne prévoit que 3077 habitants à l'horizon 2030 au Grand-Fougeray. Or le projet de PLU table sur 3250 habitants. Il conviendrait d'expliquer cette différence.</li> <li>- le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine (futur SCoT de rattachement), prévoit une taille de ménage de 2,4 personnes et une densité moyenne de 20 logements par ha pour les communes de la typologie du Grand-Fougeray.</li> </ul>	<p>Le rapport de présentation (p.79 et suivante) présente une petite coquille puisque la densité moyenne observée dans le centre-bourg dans le cadre de l'analyse de la consommation foncière est en réalité de 10,9 lgt/ha (120 lgts / 10,93 ha). Il sera corrigé en ce sens.</p> <p>Comme évoqué précédemment dans ce document, les réflexions sont en cours dans le cadre du futur PLUi pour harmoniser le développement du territoire selon une nouvelle armature urbaine. Selon l'avancé des travaux, des éléments pourront être pris en compte dans le cadre du PLU de la commune sans toutefois remettre en cause les espaces envisagés pour le développement de l'urbanisation. Des ajustements pourront être opérés sur les objectifs de production de logement, mais pas sur les contours des zones 1AU et 2AU.</p>
	<b>3</b>	<p>C. <u>Les zones d'activités ou dédiées aux services publics :</u></p> <p>Le projet expose la disponibilité des ZA existantes dont 15 ha dans le parc d'activités du Pays de Grand-Fougeray et quelques lots pour la Lizardais. Le projet retient une extension de 37 ha du PA du Pays du Grand-Fougeray et 2 ha pour la Lizardais. Ces chiffres appellent de notre part les remarques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La consommation à usage d'activité était de 2,5 ha par an. Par conséquent, les 15 ha encore disponibles sur le seul PA du Pays du Grand-Fougeray pourraient satisfaire les besoins à échéance de 6 ans. L'extension du Parc du Pays du Grand-Fougeray n'est pas prévue par le SCoT approuvé du Pays de Redon et Vilaine, sans équivoque sur ce point (voir atlas cartographique du SCoT). Quels facteurs expliquent un tel besoin pour les prochaines années ?</li> <li>- Comment intégrer ce projet dans le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine et dans le projet des ZA de Bretagne Porte de Loire communauté (alors que la ZA de Château Gaillard est en cours d'extension)?</li> </ul> <p>La planification de l'extension du Parc du Pays du Grand-Fougeray nous paraît tout au mieux prématurée, mais surtout non justifiée. Nous demandons son retrait pour prendre le temps d'un réexamen à l'occasion de l'intégration de Grand-Fougeray au SCoT du Pays des Vallons</p>	Comme vu précédemment en réponse à l'avis du Préfet, la commune étaye son argumentaire pour justifier ses besoins.

	de Vilaine.	
<b>4</b>	<p><b>2. En ce qui concerne la prise en compte de l'activité agricole</b></p> <p>A. <u>L'activité agricole dans le rapport de présentation</u> : L'activité agricole est bien détaillée.</p>	
<b>5</b>	<p>B. <u>L'activité agricole dans le PADD</u> Il est particulièrement intéressant de mentionner que le PLU a pour objectif de maintenir et préserver les espaces agricoles, pastoraux ou forestiers de la pression foncière ou de la spéculation immobilière ainsi que d'éviter les conflits d'usage. <b>Ce dernier point devra être utilement décliné dans le règlement littéral (préservation des tiers/ 100 mètres éloignement).</b></p>	Les compléments seront ajoutés au règlement
<b>6</b>	<p>C. <u>L'activité agricole dans le règlement graphique</u> : Il conviendra de vérifier rapidement avec les exploitations concernées par les zones à urbaniser, les atteintes qui seront générées afin de permettre la mise en œuvre anticipée de mesures compensatoires.</p> <p>Il conviendra également de vérifier qu'aucune exploitation n'est dans la zone N ou à proximité de celle-ci.</p>	<p>Il est rappelé que le PLU n'ouvre pas de nouvelles surfaces à l'urbanisation en comparaison de la carte communale (hormis toutefois la zone 2AUe).</p> <p>Ce travail a été fait lors de l'élaboration du zonage</p>
<b>7</b>	<p>D. <u>L'activité agricole dans le règlement littéral</u> :</p> <p><u>1. Chapeau introductif</u> : Destination des constructions : il conviendra de prévoir la possibilité de construire les bâtiments nécessaires aux CUMA (article R 151-23 du Code de l'urbanisme).</p> <p><u>2. Article A2.1 :</u> <b>Critères à prévoir pour les logements de fonction des agriculteurs :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ils doivent être nécessités par une présence permanente sur le site de production, au vu de la nature de l'activité agricole et de son importance;</li> <li>- un seul logement de fonction par site agricole nécessitant une présence permanente selon les critères supra ;</li> <li>- ils devront être attenants à un bâtiment d'exploitation (seule possibilité d'éviter la dissociation d'avec l'exploitation agricole. La mention qu'ils ne pourront pas après leur construction être disjointes de l'exploitation étant incantatoire) ;</li> <li>- être à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations agricoles encore en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans et relevant d'une autre exploitation.</li> </ul> <p><b>Changement de destination :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le Code de l'urbanisme ne permet que les annexes et extensions des habitations existantes au moment de l'approbation du PLU (article L 151-12). Par conséquent, une extension sur une habitation créée après l'approbation du PLU, que ce soit par construction nouvelle ou changement de destination, n'est réglementairement pas possible ;</li> <li>- là aussi ne permettre le changement de destination que si le bâtiment est situé à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations agricoles encore en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans et relevant d'une autre exploitation ;</li> <li>- le Code de l'urbanisme organise une consultation systématique de la CDPENAF sur les projets de changements de destination en zone A, qui examine si le projet compromet ou non l'exploitation agricole. Cet avis, conforme, s'impose au permis de construire (L151-11 du Code de l'urbanisme).</li> </ul> <p><b>Périmètre de réciprocité :</b> La seule référence à l'article L 111 -3 du Code rural est absolument insuffisante car elle ne prend en compte que le régime applicable à l'exploitation agricole au jour du permis de construire (50 mètres RSD et 100 mètres ICPE), sans prendre en considération les possibilités d'évolution (association, augmentation cheptel, changement des nomenclatures RSD et ICPE ...). Pour l'équité de traitement et une bonne préservation de l'activité agricole et de ses extensions contre les conflits d'usage ou les troubles anormaux de voisinage, <b>il est nécessaire de retenir uniformément sur l'ensemble du règlement littéral une distance d'éloignement de 100 mètres de tout bâtiment ou installation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans</b> (voir remarque associée/PADD).</p> <p><b>Hébergements hôteliers et touristiques :</b> Il conviendra de les prévoir uniquement par le biais de changement de destination :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à défaut, la possibilité de permettre de l'hébergement par constructions nouvelles, même dans le cadre d'une exploitation agricole, contribue au mitage;</li> <li>- ce ne sont pas des " constructions nécessaires aux exploitations » (cf. article R 151-23 du Code de l'urbanisme).</li> </ul> <p><u>3. Article A2.1</u> <b>Constructions agricoles :</b> il est nécessaire de prévoir des hauteurs de 15 mètres, avec des exceptions pour les éléments techniques (ex : silos-tours) qui peuvent être encore plus haut. Réduire à 6 mètres de haut les constructions agricoles bloque la majeure partie des hangars et stabulations.</p>	<p>Le règlement sera complété en ce sens</p> <p>Le règlement sera modifié en ce sens. Toutefois, les deux derniers alinéas semblent antinomiques, ce point reste donc à éclaircir.</p> <p>La commune souhaite pouvoir autoriser des extensions dans le cadre des rénovations. Peu de bâtiments étoilés (6) pour permettre le changement de destination sont inférieurs à 100 m<sup>2</sup>, le risque d'avoir ce type de demande est donc très limité.</p> <p>Le règlement sera complété en ce sens</p> <p>Le règlement sera modifié en ce sens</p> <p>Le règlement sera modifié en ce sens</p>



Chambre de Commerce et d'Industrie Ile et Vilaine – reçu le 01/02/2017	<p><b>1</b></p>	<p><b>Sur la question du développement du centre-ville du Grand-Fougeray.</b>  Comme le mentionne le projet de PLU, il est essentiel de préserver une dynamique de développement pour le centre-ville. L'une de ses fonctions principales est de forger et porter l'identité de la commune. Il est à ce titre un élément essentiel de l'attractivité.  Le commerce de détail participe pour beaucoup à l'atteinte de cet objectif. Aussi la Chambre de Commerce et d'industrie approuve la volonté de la commune de préserver le commerce du centre-ville à l'aide des dispositions instaurant une protection des linéaires commerciaux autour de la place de l'église. La règle incitant au maintien de la fonction commerciale dans les immeubles existants ou potentiellement construits concoure, elle aussi à l'atteinte de l'objectif poursuivi.  À l'échelle de la commune du Grand-Fougeray, préserver le commerce du centre-ville suppose de freiner son développement dans les espaces périphériques, en particulier les zones d'activités. Les orientations d'aménagement exposées dans le PLU énoncent clairement une interdiction de commerce de détail dans les parcs d'activités. La CCI approuve cette disposition qui évitera d'introduire de la mixité fonctionnelle dans des espaces où elle serait préjudiciable au bon fonctionnement des entreprises implantées dans les Z.A. et impactante pour les commerces de la centralité.  Il conviendra cependant d'être attentif à ce que le PLU Intercommunal en cours d'élaboration ne revienne pas sur les dispositions retenues par le projet de la commune du Grand-Fougeray. La même attention sera requise vis-à-vis du SCoT en cours de révision, afin que les conséquences de ses dispositions en matière de commerce de détail ne viennent pas remettre en cause la fonction de proximité souhaitée par la commune du Grand-Fougeray. Les capacités de marchés sur le territoire intercommunal sont peu propices à un développement quantitatif débridé des planchers commerciaux et celui-ci, s'il devait se produire, viendrait remettre en question la satisfaction des besoins courants des habitants de Bretagne Porte de Loire faisant peu à peu disparaître la fonction commerciale de proximité.</p>	<p>Les élus de la commune seront vigilants dans le cadre des futurs travaux d'élaboration du PLUi ou du SCoT pour conserver ces règles.</p>
	<p><b>2</b></p>	<p>Sur la question de l'accueil des activités économiques.  L'objectif affiché dans le projet de PLU est de renforcer l'activité économique de la commune pour développer l'emploi. Il s'en suit la nécessité de délimiter des espaces dédiés pour accueillir des entreprises. Eu égard aux taux d'occupations actuels des zones d'activités, il convient de proposer de nouveaux espaces pour l'accueil de nouveaux acteurs aptes à développer l'emploi.  La commune a su se doter au cours des dernières années d'un tissu très performant d'entreprises industrielles et de logistique, offrant un volume de contrats de travail bien supérieur à celui que l'on observe habituellement dans une commune d'importance équivalente.  La contrepartie de cette attractivité est l'apparition d'une tension de plus en plus aigüe sur le foncier économique. Les zones d'activités actuelles sont toutes occupées, ou en passe de l'être selon les achats récents effectués par de nouveaux acteurs économiques. À l'échelle de son périmètre, il est indispensable que la commune de Grand-Fougeray dispose d'un foncier disponible correspondant aux besoins des entreprises. Aussi la Chambre de Commerce et d'industrie soutient-elle le développement du Parc d' Activités du Pays de Grand-Fougeray, le long de la RN 137. La vocation industrielle et logistique de ce parc d'activités excluant tout principe de mixité fonctionnelle correspond bien aux positions exprimées par la CCI Ile et Vilaine en matière de développement économique.  Tel qu'énoncé dans l'orientation d'aménagement et de programmation le concernant, le développement de ce futur espace présente l'avantage d'une connexion directe à la RN 137 et sera bien desservi par des accès sûrs sur la RD 57. Les dénivelés naturels du site favorisent une insertion paysagère de qualité. L'inscription de la future zone d'activités au programme Qualiparc apporte la garantie d'un aspect qualitatif des équipements, installations et aménagements.   À une toute autre échelle, le parc d'activités de la lizardais permettra, grâce à ses propres aménagements, d'accueillir des entreprises artisanales de production.  Avec ces choix majeurs, (Parc d' Activités du Pays de Grand-Fougeray et Parc d' Activités de la lizardais), la commune se dote d'un dispositif équilibré pour l'accueil et le développement des activités économiques, apte à lui permettre de jouer un rôle majeur, au moins à l'échelle de l'intercommunalité qu'elle vient d'intégrer, sinon à l'échelle de la moitié sud du département d'Ile et Vilaine, à proximité des équipements prévus au nord de l'agglomération nantaise.   Les orientations retenues par la commune du Grand-Fougeray en matière de développement économique sont donc fondamentales pour son avenir. Leur mise en œuvre est essentielle.  À cet égard, il convient de ne pas méconnaître le changement de statut de la commune depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017. Sur injonction réglementaire, elle vient d'intégrer l'EPCI Bretagne Porte de Loire, qui élabore actuellement un PLU Intercommunal.  En accord avec les réflexions en cours en matière d'aménagement à l'échelle du PLUi, la préservation des choix de Grand-Fougeray pourrait être assurée par le dispositif proposé par l'article L -151-3 du Code de l'Urbanisme, à savoir, le plan de secteur.</p>	<p>La réflexion est en cours dans le cadre de l'élaboration du PLUi.</p>
		<b>Avis favorable – assorti de remarques</b>	
Réseau de Transport d'Électricité (RTE) – reçu le 20/01/2017		<p>Nous vous confirmons que votre territoire est traversé par les ouvrages à haute et très haute tension (&gt; 50 000 volts) du Réseau Public de Transport d'Électricité suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• LIAISON 225kV N°2 CHEVIRE - CORDEMAIS-POSTE - MO RIHAN,</li> <li>• LIAISON 90kV N°1 LOUISFERT-MESSAC.</li> </ul> <p>L'étude de ce document nous amène à formuler quelques demandes d'adaptation pour rendre compatible l'existence de nos ouvrages publics de transport électrique et votre document d'urbanisme.  En effet, pour remplir sa mission de service public, RTE doit pouvoir effectuer les opérations de maintenance et les réparations nécessaires à l'entretien et au bon fonctionnement des ouvrages de transport d'électricité (élagage, mise en peinture, changement de chaîne d'isolateurs, remplacement d'un support en cas d'avarie ... ).</p> <p>Dans ce but, RTE attire l'attention sur les éléments suivants :  Les lignes électriques hautes tension précitées traversent les zones A et N de votre commune.</p>	
	<p><b>1</b></p>	<p><b>Annexe concernant les servitudes I4</b>  <b>1.1. Le plan des servitudes :</b>  Après étude du plan de servitude, nous constatons que les ouvrages électriques cités ci-dessus ne sont pas bien représentés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la symbolologie est inexacte. Le guide méthodologique de la numérisation des SUP norme comme suit, la symbolologie des servitudes I4 :</li> <li>- Le nom des ouvrages n'est pas indiqué sur le plan de servitudes. À cet effet, vous trouverez en annexe à ce courrier une carte permettant de les situer.</li> </ul> <p>Nous vous demandons de la joindre en page 54 des annexes des servitudes d'utilité publiques.</p>	<p>La commune procédera aux modifications demandées en vue de l'approbation du PLU.</p>

		<p>Nous vous informons également que le tracé de nos ouvrages est disponible au format SIG sous la plate-forme régionale Géo-Bretagne. Vous pouvez télécharger les données en vous y connectant.</p>	
	<b>2</b>	<p><b>1.2. Liste des servitudes</b>  Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), il convient de noter leur appellation complète et leur niveau de tension dans la liste des servitudes I4 (articles L.321-1 et suivants et L.323-3 et suivants du Code de l'énergie), ainsi que les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire :</p> <p>RTE - GMR BRETAGNE  1 rue AMPERE  Zone de Kerourvois sud  29500 ERGUE GABERIC  Standard : 02 98 66 60 00  Fax : 02 98 66 60 09</p> <p>À cet effet, les ouvrages indiqués ci-dessus vous permettront de compléter la liste mentionnée dans l'annexe du PLU - sous la colonne « Observations » et d'actualiser les coordonnées du GMR BRETAGNE en page 4.</p> <p>Vous trouverez ci-joint la note d'information relative à nos servitudes I4 que nous vous demandons de bien vouloir joindre dans les annexes des servitudes.</p> <p>Une note d'information relative à la servitude I4 précise notamment qu'il convient de contacter le Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis.</li> <li>- Pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire, situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de nos ouvrages précités.</li> </ul>	<p>La commune procédera aux modifications demandées en vue de l'approbation du PLU.</p>
	<b>3</b>	<p><b>Règlement</b>  Nous soulignons l'importance de l'autorisation expresse que RTE doit posséder pour effectuer ses travaux d'entretien, dans les dispositions générales des zones concernées.</p> <p>De manière non équivoque, nous vous demandons d'améliorer la lisibilité des autorisations pour la famille «des équipements d'infrastructures et des équipements d'intérêt général » au paragraphe « Destination des constructions » de chaque zone concernée. Il conviendra d'ajouter leurs définitions en page 101 du lexique.</p> <p>Nous vous demandons d'indiquer dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par une ligne existante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Article 2 des zones ... (occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières) :  «Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques. »</li> <li>- Article 10 des zones ... (hauteur des constructions) :  Nos ouvrages haute tension présents sur ces zones peuvent largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, nous vous demandons de préciser que : «La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques... »</li> </ul> <p>Plus généralement, pour les chapitres spécifiques des zones précitées, nous vous demandons d'indiquer :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.</li> <li>- Que les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis et que RTE à la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.</li> </ul> <p>Nous vous précisons à cet égard qu'il est important que nous puissions être consultés pour toute demande d'autorisation d'urbanisme, afin que nous nous assurions de la compatibilité des projets de construction avec la présence de nos ouvrages, au regard des prescriptions fixées par l'arrêté interministériel fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique.</p> <p>Vous trouverez également, pour information, la plaquette « PREVENIR pour mieux construire » relative à nos recommandations concernant les travaux à effectuer à proximité des ouvrages électriques à haute et très haute tension.</p> <p>Nous rappelons en outre que toute personne qui envisage de réaliser une construction au voisinage de nos ouvrages doit, après consultation du guichet unique (<a href="http://www.reseaux-etcanalisations.gouv.fr">www.reseaux-etcanalisations.gouv.fr</a>), se conformer aux procédures de déclaration de projet de travaux (DT) et de déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) fixées par les articles R.554-1 et suivants du Code de l'Environnement.</p>	<p>La commune procédera à la modification demandées en vue de l'approbation du PLU</p> <p>La commune procédera à la modification demandées en vue de l'approbation du PLU</p> <p>La commune procédera à la modification demandées en vue de l'approbation du PLU</p> <p>La commune procédera à la modification demandées en vue de l'approbation du PLU</p> <p>Le rapport de présentation pourra être complété pour expliquer le processus des autorisations d'urbanisme</p>
CDPENAF – 7/02/2017		<p><b>Passage au titre du L.151-13 du code de l'urbanisme</b> : délimitation des STECAL  <b>Avis simple favorable</b></p>	
CDPENAF –		<p><b>Passage au titre du L.151-12 du code de l'urbanisme</b> : Disposition du règlement relatives aux annexes et extensions des maisons d'habitation en zone A et N</p>	

7/02/2017		<b>Avis simple favorable accompagné de 4 réserves</b>	
	<b>1</b>	<u>S'agissant des extensions aux maisons d'habitation:</u> - La commission demande à ce que l'inter-distance des 100 mètres concerne également les bâtiments et installations agricoles dont l'activité a cessé depuis moins de deux ans.	La commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette requête
	<b>2</b>	<u>S'agissant des annexes aux maisons d'habitation :</u> - Le règlement du PLU devra préciser que les annexes ne devront pas générer de logement nouveau	Le règlement sera modifié en ce sens
	<b>3</b>	- Le règlement du PLU devra rappeler, comme c'est le cas pour les extensions, la règle de l'inter-distance de 100 mètres avec les bâtiments et installations agricoles.	Le règlement sera modifié en ce sens
	<b>4</b>	- La taille maximale des annexes est fixée à 50 m <sup>2</sup> mais sans préciser s'il s'agit d'emprise au sol ou bien de surface de plancher. La commission demande donc à ce que le règlement complète cette disposition et préconise à ce titre la première solution qui correspond plus à l'objectif poursuivi par la loi de contrôle de la densité et d'emprise des constructions.	Le règlement sera modifié en ce sens
CDPENAF – 7/03/2017		<b>Passage au titre du L.142-5 du code de l'urbanisme : Dérogation au principe d'urbanisation limitée</b>	
	<b>1</b>	<u>S'agissant de l'ouverture à l'urbanisation de la zone UL:</u> - Avis simple favorable	
	<b>2</b>	<u>S'agissant des ouvertures à l'urbanisation en extension du bourg, de secteurs non constructibles au sein de la Carte Communale :</u> Avis simple favorable	
	<b>3</b>	<u>S'agissant de l'ouverture à l'urbanisation de 4 STECAL (La Trabatière, La Bemardais, Launay des Moulins, Route de Pierric) non constructibles dans le zonage de la Carte Communale :</u> - Avis simple favorable avec préconisation : • Compte tenu des perspectives démographiques de la commune et de son intégration future au sein du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine, la commission souhaiterait que la densité de ces zones d'habitat se rapproche des 20 logements par hectare.	Cette préconisation n'a pas lieu d'être car les seules constructions possibles en STECAL constituent des dents creuses qui ne pourront faire l'objet que d'une à deux constructions maximum.
	<b>4</b>	<u>S'agissant de l'extension en 2AU de la zone d'activité :</u> - La CDPENAF préconise que ce projet d'extension ne soit validé dans le PLU qu'à l'occasion d'une réflexion menée à l'échelle du SCoT.	Comme expliqué précédemment dans ce document, la commune souhaite conserver la réserve inscrite en 2AUe.